

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2012, №8

უძრავი ქონება

საძიებელი

მიწის საკუთრების რეგისტრაცია
ყადაღადადებული ქონების რეგისტრაცია
უძრავი ქონების რეგისტრაცია
საჯარო რეესტრის უფლებამოსილება თვითონ
გადაამოწმოს რეგისტრაციის კანონიერება
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
სადაო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტის დადგენა
უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის საფუძველი
თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარება
მიწის რეგისტრაციის პროცედურის დარღვევა
მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენა
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი
უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) საკუთრების უფლება
სადაო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი
მფლობელობის ფაქტის დადგენის წინაპირობები
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეგისტრაციის წესი
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობები
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვის წესი
შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება
საცხოვრებელ ბინაზე გაცემული ორდერის ბათილად ცნობის ხანდაზმულობა
საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში
გადაცემის წინაპირობები
სახელმწიფოს მიერ თავის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის საკითხი
ანტრესოლის რეგისტრაციის გაუქმება
ბინის საკუთრებაში გადაცემის პირობები

მიწის საკუთრების რეგისტრაცია

განჩინება

18ს-363-360(კ-11)

27 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 9 აგვისტოს ნ. მ-მ სასარჩელო განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად, 2007 წლის 16 მაისს შეიძინა ორი მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მანამდე მოსარჩელეს იჯარით ჰქონდა ადებული. მოქმედი წესის შესაბამისად, უძრავი ქონების შეძენის ოქმები და იპოთეკის ხელშეკრულებები მოსარჩელემ მეორე დღესვე წარუდგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც სარეგისტრაციო პროცედურების ჩატარების შემდეგ, მოსარჩელეს გადასცა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ამონაწერებში განაცხადების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 2007 წლის 17 მაისი, ხოლო უფლების რეგისტრაციის თარიღად – 2007 წლის 23 მაისი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით, იგი ვალდებული იყო ყოველწლიურად გადაეხადა მიწის პრივატიზების ფასის სულ მცირე 10%, რაც მოსარჩელის მიერ 2008-2009 წლებში შესრულდა. ამავე ხელშეკრულების 11.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება წყდება, თუ უძრავი ნივთის შემძენი ერთი წლის განმავლობაში გადაიხდის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 50%-ს ან 1-დან 3 წლამდე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 70%-ს. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან შეაგროვა საჭირო თანხა (629 ლარი) და გადაიხადა, რითაც შეასრულა ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული პირობა – 3 წელიწადში უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 70%-ის დაფარვის შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო უარი განაცხადა 11.2. პუნქტის შესაბამისად შეეწყვიტა იპოთეკის ხელშეკრულება. სამხარეო სამმართველოს აზრით, მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში განცხადების წარდგენის დროისათვის მოქმედი კანონის მიხედვით, უფლების რეგისტრაციის თარიღად განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი ითვლებოდა, ე.ი. სამწლიანი ვადა უნდა აითვალოს 2007 წლის 17 მაისიდან, ხოლო რადგან მოსარჩელემ თანხა 2010 წლის 18 მაისს გადაიხადა (ე.ი. ერთი დღე გადააცილა სამწლიან ვადას), ვერ შეასრულა ხელშეკრულების პირობა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, უკანონოა სამხარეო სამმართველოს გადაწყვეტილება იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან, მართალია «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის თავდაპირველი რედაქციის მიხედვით უფლების რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნეოდა განცხადების სარეგისტრაციო წიგნში რეგისტრაციის დღე, თუმცა, 2007 წლის 11 მაისს კანონში შეტანილი ცვლილებების შედეგად, მე-20 მუხლი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: «უძრავ ნივთზე უფლება, ყადაღა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის დღიდან. რეგისტრაციის დღედ ითვლება შესაბამის რეესტრში მონაცემთა აღრიცხვის დღე». ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, მტკიცება იმის შესახებ, რომ მის მიერ საჯარო რეესტრში განაცხადის წარდგენის თარიღი ანუ 2007 წლის 17 მაისი უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის თარიღს წარმოადგენს, საფუძველს მოკლებულია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 4 ივნისის 11513 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზნით, ამავე ხელშეკრულების 4.1.2. პუნქტით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელების დავალდებულება მოითხოვა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 4 ივნისის

11513 ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ. მ-ისათვის იპოთეკის ხელშეკრულებების შეწყვეტილად ჩათვლაზე უარის თქმის შესახებ; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ნ. მ-სთან **2007 წლის 16** მაისს გაფორმებული **130** და **131** ხელშეკრულებების **4.1.2.** პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება და საჭირო წერილობითი შეტყობინებებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის იპოთეკის უფლებების ჩანაწერის გაუქმების შესახებ მიმართვა (ხაშურის რაიონის სოფლების – ...სა და ...ის ტერიტორიებზე მდებარე, ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე – სარეგისტრაციო ნომრებით ... (**4-64** ფართით) და ... (**1-50** ფართით)) დაევალა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ნ. მ-ის მიერ ხაშურის რაიონის სოფელ ...სა და ...ის საკრებულოებში **2007 წლის 16** მაისს შეძენილი იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა სარეგისტრაციო ნომრებით ... (**4-64** ფართით) და ... (**1-50** ფართით), «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. მითითებულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით იმავე დღეს ნ. მ-სა და შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს შორის დაიდო იპოთეკის ორი ხელშეკრულება (**130, 131**) პრივატიზების ფასის უზრუნველყოფის მიზნით.

ნ. მ-მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურს **2007 წლის 17** მაისს მიმართა, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია **2007 წლის 23** მაისს განხორციელდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების **11.2.** პუნქტით, იპოთეკის ხელშეკრულება წყდებოდა, თუკი შემძენი **1-დან 3** წლამდე გადაიხდიდა უძრავი ნივთის შესყიდვის ფასის **70%-ს**, ანუ ამ ვადაში **70%-ის** გადახდის შემთხვევაში, იპოთეკის ხელშეკრულება წყდებოდა, იპოთეკის უფლება უქმდებოდა და მოპასუხეს უნდა მიემართა სარეგისტრაციო სამსახურისათვის, გაეუქმებინა იპოთეკის უფლება ამ ნაკვეთებზე.

ნ. მ-მ ორივე ნაკვეთის ნასყიდობის ფასის **70-70% 2010 წლის 18** მაისს გადაიხადა (ქვეთრები ერთვის მოპასუხის შესაგებლს); **21** მაისს მან განცხადებით მიმართა შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და იპოთეკის მოხსნა მოითხოვა, თუმცა, სამმართველოს **2010 წლის 4** ივნისის **11513** მიმართვით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ **30%-იანი** შეღავათით იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის **3** წლიანი ვადა უნდა აითვალოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის თარიღიდან – **2007 წლის 17** მაისიდან, რომლის ვადაც ამოიწურა **2010 წლის 17** მაისს, ნ. მ-მ კი შესყიდვის ფასის **70-70%** გადაიხადა **2010 წლის 18** მაისს, რაც გამორიცხავს მასზე **30%-იანი** შეღავათით იპოთეკის უფლების გაუქმების შესაძლებლობას.

ნ. მ-მ საჩივრით მიმართა შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და **2010 წლის 4** ივნისის აქტის ბათილად ცნობა მოითხოვა, თუმცა, იმავე სამმართველოს **2010 წლის 9** ივლისის **11779** მიმართვით მოსარჩელეს იგივე საფუძვლებით კვლავ უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანს შეიძლება წარმოადგენდეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «ზ» ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებად მიიჩნევა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულება.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და ფიზიკურ პირს შორის «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულება. ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიზანს წარმოადგენდა საჯარო უფლებამოსილების განხორციელება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება და მისი უზრუნველყოფა.

«უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონით) **30-ე** მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად (**2007 წლის 17** მაისისათვის მოქმედი რედა.), რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლება იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნევა განცხადების სარეგისტრაციო წიგნში რეგისტრაციის დღე. რაიონული სასამართლოს შეფასებით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღად იმ დროისათვის უნდა ჩათვლილიყო **2007 წლის 17** მაისი, თუმცა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში უფლების რეგისტრაციის თარიღად ჩაიწერა **2007 წლის 23** მაისი (ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან).

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონში 2007 წლის 11 მაისის საკანონმდებლო ცვლილებების მიხედვით, მე-20 მუხლის 1-ელი პუნქტი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლება წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება რეგისტრაციის დღიდან. რეგისტრაციის დღედ ითვლება შესაბამის რეგისტრში მონაცემთა აღრიცხვის დღე (30-ე მუხლის მე-5 პუნქტი ამოღებული იქნა). ცვლილებები ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე – 2007 წლის 22 მაისიდან (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე¹ 18). რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მართალია, ნ. მ-ის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება დაიწყო 2007 წლის 17 მაისს, თუმცა, წარმოების დამთავრებამდე ამოქმედდა საკანონმდებლო ცვლილებები, რომელმაც განსხვავებულად დაარეგულირა უფლების რეგისტრაციის თარიღის საკითხი და უკვე 2007 წლის 23 მაისისათვის მოქმედებდა ახალი საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც უფლების რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნევა არა განცხადების, არამედ თვით ამ უფლების რეგისტრაციის თარიღს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის მიმართაც მოქმედებს სსკ-ის 312-ე მუხლით განსაზღვრული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვიდრე არ დამტკიცდება ამ ჩანაწერის უზუსტობა, მასში ასახული მონაცემები ითვლება სწორად. რაიონული სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერები, რომლითაც საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ნ. მ-ის სახელზე, ხოლო იპოთეკის უფლება – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოზე, არ გასაჩივრებულა და კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გამხდარა. ამ ჩანაწერების მიხედვით კი ნ. მ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულად ჩაითვალა 2007 წლის 23 მაისს.

რაიონულმა სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოსარჩელე მხარის პოზიცია იმის შესახებ, რომ შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს არ ჰქონდა უფლება, ეჭვს ქვეშ დაეყენებინა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობა და მიუხედავად იმისა, რომ უფლების რეგისტრაციის თარიღად მასში მითითებულია 23 მაისი, საკუთარი ინიციატივით მოეხდინა ჩანაწერების რევიზია და ამ უფლების რეგისტრაციის თარიღად ჩაეთვალა 17 მაისი.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, სსკ-ის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. იმავე კოდექსის 97-ე მუხლის თანახმად, გარიგება გაუქმების პირობით დადებულად ითვლება, როცა ამ პირობის დადგომა იწვევს გარიგების შეწყვეტას და აღადგენს გარიგების დადებამდე არსებულ მდგომარეობას. რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, ნ. მ-მ იპოთეკის ხელშეკრულებების 11.2. პუნქტით გათვალისწინებული შესყიდვის ფასის 70-70% გადაიხადა 2010 წლის 18 მაისს, ანუ საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან – 23 მაისიდან 3 წლის ვადაში, რაც იმას ნიშნავს, რომ მან სრულად შეასრულა ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება და იპოთეკის ხელშეკრულება შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს 2010 წლის 18 მაისიდან. ამდენად, შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უარი იპოთეკის ხელშეკრულებების შეწყვეტილად ჩათვლაზე საფუძველს მოკლებულია და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. შესაბამისად, სამმართველო ვალდებულია, შეასრულოს ამ ხელშეკრულებების 4.1.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება და საჭირო წერილობითი შეტყობინებებით მიმართოს სარეგისტრაციო სამსახურს იპოთეკის უფლებების ჩანაწერების გაუქმების შესახებ ორივე ნაკვეთზე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 იანვრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 377-ე მუხლსა და 390-ე მუხლის «გ» ქვეპუნქტზე და სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები, აგრეთვე დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითა მათზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად (2007 წლის 22 მაისისათვის ამოქმედებული ცვლილებით), «რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით», ხოლო იმ დროისათვის მოქმედი «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის 63-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, უფლების რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნევა განცხადების რეგისტრაციის თარიღი.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელო 2007 წლის 17 მაისის მოქმედი «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის მე-5 ნაწილით, ვინაიდან განცხადების წარდგენის დროს აღნიშნული კანონი მოქმედებდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 4 მარტის განჩინებით, სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 მაისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 6 ოქტომბერს 12:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 27 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2007 წლის 16 მაისის შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი '341 და '342 ოქმების საფუძველზე, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ნ. მ-ის მიერ შეძენილ იქნა ხაშურის რაიონის სოფ. ...ს საკრებულოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით ... (მიწის ნაკვეთის ფართობი – 4.64 ჰა; გამოსასყიდი თანხა განისაზღვრა – 1670.40 ლარით, ხოლო ნ. მ-ის მიერ გადახდილ იქნა გამოსასყიდი თანხის 20% – 334.08 ლარის ოდენობით) და ხაშურის რაიონის სოფ. ...ის საკრებულოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით ... (მიწის ნაკვეთის ფართობი – 1.50 ჰა; გამოსასყიდი თანხა განისაზღვრა – 300 ლარით, ხოლო ნ. მ-ის მიერ გადახდილ იქნა გამოსასყიდი თანხის 20% – 60 ლარის ოდენობით). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით იმავე დღეს ნ. მ-სა და შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს შორის პრივატიზების ფასის უზრუნველყოფის მიზნით დაიდო '30 და '31 იპოთეკის ხელშეკრულებები. 2007 წლის 17 მაისს ნ. მ-მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სარეგისტრაციო სამსახურმა 2007 წლის 23 მაისს განახორციელა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ პრივატიზების ფასის უზრუნველყოფის შესახებ '30 და '31 იპოთეკის ხელშეკრულებების 11. პუნქტი განსაზღვრავს ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობებს, კერძოდ, 11.1.2. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულება წყდება იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით, ხოლო 11.2. პუნქტის თანახმად, იპოთეკის ხელშეკრულება წყდება ასევე, თუ უძრავი ნივთის შემძენი ერთი წლის განმავლობაში გადაიხდის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 50%-ს ან 1-დან 3 წლამდე – უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 70%-ს. შესაბამისად, აღნიშნული პირობების შესრულების შემთხვევაში, იპოთეკის ხელშეკრულება წყდებოდა და იპოთეკის უფლება უქმდებოდა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მხარეებს შორის დავას არ იწვევს, რომ ნ. მ-მ ორივე მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ფასის 70-70% 2010 წლის 18 მაისს გადაიხადა.

ამასთან, 2010 წლის 21 მაისს ნ. მ-მ განცხადებით მიმართა შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთებზე იპოთეკის მოხსნა მოითხოვა. სამმართველოს 2010 წლის 4 ივნისის '1513 გადაწყვეტილებით ნ. მ-ს უარი ეთქვა იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ 2007 წლის 16 მაისს

დადებული 130 და 131 იპოთეკის ხელშეკრულებები ძალაშია 2007 წლის 17 მაისიდან და შესაბამისად, აქედან უნდა აითვალოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამწლიანი ვადა. ამდენად, სამმართველოს მოსაზრებით, აღნიშნულ შემთხვევაში სამწლიანი ვადა შეადგენს 2007 წლის 17 მაისიდან 2010 წლის 17 მაისის ჩათვლით პერიოდს, ხოლო ნ. მ-მ ნასყიდობის ფასის 70-70% 2010 წლის 18 მაისს გადაიხადა, რაც გამორიცხავს იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე ნ. მ-ის მოთხოვნას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2010 წლის 30 ივნისს ნ. მ-მ კვლავ განცხადებით მიმართა შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და იპოთეკის ხელშეკრულებების გაუქმებაზე უარის თქმის შესახებ სამმართველოს 2010 წლის 4 ივნისის 11513 გადაწყვეტილების გადასინჯვა და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა. იმავე სამმართველოს 2010 წლის 9 ივლისის 11779 წერილით ნ. მ-ს ეცნობა, რომ 2010 წლის 4 ივნისის 11513 წერილში ნათლად და ამომწურავად არის მითითებული ის საფუძვლები, რის გამოც ნ. მ-ს უარი ეთქვა 2010 წლის 21 მაისის განცხადების დაკმაყოფილებაზე. ამდენად, მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობდა.

საკასაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებულ რაიონული სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უარი იპოთეკის ხელშეკრულებების შეწყვეტაზე უსაფუძვლოა. შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს იპოთეკის ხელშეკრულებების გაუქმებაზე უარის თქმის შესახებ 2010 წლის 4 ივნისის 11513 ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ხოლო სამმართველოს ეკისრება ვალდებულება შეასრულოს 130 და 131 იპოთეკის ხელშეკრულებების 4.1.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება და საჭირო წერილობითი შეტყობინებებით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს ნ. მ-ის მიერ შეძენილ ორივე მიწის ნაკვეთზე იპოთეკის უფლების ჩანაწერების გაუქმების მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას, რომ სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტისა და სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «ზ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და ნ. მ-ს შორის «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულება წარმოადგენს. ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიზანს საჯარო უფლებამოსილების განხორციელება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება და მისი უზრუნველყოფა წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებულ რაიონული სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ 2007 წლის 17 მაისისათვის მოქმედი რედაქციით «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონით) 30-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლება იურიდიულ ძალას იძენდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნეოდა განცხადების სარეგისტრაციო წიგნში რეგისტრაციის დღე. ამასთან, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონში 2007 წლის 11 მაისს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით, აღნიშნული კანონის მე-20 მუხლის 1-ელი პუნქტი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლება წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება რეგისტრაციის დღიდან. რეგისტრაციის დღედ ითვლება შესაბამის რეესტრში მონაცემთა აღრიცხვის დღე. ხოლო, კანონიდან ამოღებულ იქნა 30-ე მუხლის მე-5 პუნქტი. «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონში განხორციელებული აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებები ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე – 2007 წლის 22 მაისიდან (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე 118). საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დავას არ იწვევს, რომ ნ. მ-მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს 2007 წლის 17 მაისს მიმართა, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 2007 წლის 23 მაისს განხორციელდა. ამდენად, მართალია, ნ. მ-ის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება 2007 წლის 17 მაისს დაიწყო, მაგრამ საგულისხმოა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დამთავრებამდე ამოქმედდა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონში 2007 წლის 11 მაისს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები, რომელმაც განსხვავებულად დაარეგულირა უფლების რეგისტრაციის თარიღის საკითხი და 2007 წლის 23 მაისისათვის – ნ. მ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის უკვე მოქმედებდა აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებები, რაც უფლების რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნევა არა განცხადების, არამედ თვით ამ უფლების რეგისტრაციის თარიღს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერებში უფლების რეგისტრაციის თარიღად 2007 წლის 23 მაისი ჩაიწერა (ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან).

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების განმარტებას, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის მიმართაც მოქმედებს სსკ-ის 312-ე მუხლით განსაზღვრული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვიდრე არ დამტკიცდება ამ ჩანაწერის უზუსტობა, მასში ასახული მონაცემები ითვლება სწორად. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერები, რომლითაც ნ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, ხოლო იპოთეკის უფლება – შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოზე, არ გასაჩივრებულა და კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გამხდარა. აღნიშნული ჩანაწერების მიხედვით კი ნ. მ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 2007 წლის 23 მაისი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს ნ. მ-ის პოზიციას იმის შესახებ, რომ შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს არ ჰქონდა უფლება, ეჭვს ქვეშ დაეყენებინა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობა და მიუხედავად იმისა, რომ უფლების რეგისტრაციის თარიღად მასში მითითებულია 2007 წლის 23 მაისი, საკუთარი ინიციატივით მოეხდინა ჩანაწერების რევიზია და ამ უფლების რეგისტრაციის თარიღად 2007 წლის 17 მაისი ჩაეთვალა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და განმარტავს, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის თანახმად, გარიგება გაუქმების პირობით დადებულად ითვლება, როცა ამ პირობის დადგომა იწვევს გარიგების შეწყვეტას და აღადგენს გარიგების დადებამდე არსებულ მდგომარეობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ. მ-მ '30 და '31 იპოთეკის ხელშეკრულებების 11.2. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 70-70% გადაიხადა 2010 წლის 18 მაისს, ანუ საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან – 2007 წლის 23 მაისიდან 3 წლის ვადაში. შესაბამისად, მოსარჩელემ სრულად შეასრულა აღნიშნული პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება, რის საფუძველზეც, იპოთეკის ხელშეკრულება შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს 2010 წლის 18 მაისიდან.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 იანვრის განჩინება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 იანვრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ყადაღადადებული ქონების რეგისტრაცია

განჩინება

18ს-1747-1703(კ-10)

16 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
ლ. მურუსიძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 23 თებერვალს სს «ბანკმა ...» სასარჩელო განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მესამე პირის – მ. ბ-შვილის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 19 მარტს, გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინების საფუძველზე, სს «ბანკი ...» წარმომადგენელმა ა. შ-ძის კუთვნილ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. 17/26) საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღის) წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებით მიმართა გორის სარეგისტრაციო სამსახურს. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 19 მარტის 1... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ სს «ბანკი ...» განცხადება. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, 2009 წლის 18 მარტს მოქალაქე მ. ბ-შვილმა გორის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა განცხადება, რომლითაც ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 მარტის 1... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2009 წლის 7 აპრილის 1... გადაწყვეტილებით მოქალაქე მ. ბ-შვილს უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე. 2010 წლის 1 თებერვალს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მ. ბ-შვილმა, რომელმაც, მასსა და ა. შ-ძეს შორის 2009 წლის 16 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა იხელმძღვანელა რა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონით, 2010 წლის 1 თებერვლის 1... გადაწყვეტილებით განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ. ბ-შვილზე, მიუხედავად აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვისა (ყადაღისა).

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 16 მარტს, ა. შ-ძესა და მ. ბ-შვილს შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ და ამ მომენტისათვის აღნიშნულ ქონებას ყადაღა არ ჰქონდა დადებული. 2010 წლის 2 თებერვლის 15:05:54 დრომდე (გასაჩივრებული რეგისტრაციის განხორციელებამდე) უძრავი ქონების (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. 17/26) მესაკუთრეს ა. შ-ძე წარმოადგენდა, ხოლო ამავე უძრავ ქონებაზე სს «ბანკი ...» მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იდო ყადაღა. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის 1... გადაწყვეტილებით ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა მ. ბ-შვილი და ამით, გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა მესაკუთრის ცვლილება ყადაღადადებულ ამონაწერში. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მესაკუთრის ცვლილების შემდეგ უძრავ ქონებაზე არსებული ყადაღის უფლებები უცვლელი დარჩა. მოსარჩელის განმარტებით, გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის 1... გადაწყვეტილების მიღებისა და რეგისტრაციის განხორციელების შემდგომ, მას მერე რაც უძრავი ქონების (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. 17/26) მესაკუთრე გახდა მ. ბ-შვილი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს შიდა ქართლის სააღსრულებო ბიურო უარს აცხადებს კრედიტორის (სს «ბანკი ...») სასარგებლოდ აღნიშნული უძრავი ქონების იძულებითი წესით რეალიზაციაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, გორის სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ბ-შვილის 2010 წლის 1 თებერვლის 1... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება უნდა განეხორციელებინა რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, კერძოდ, «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონისა და «საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე» იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 14 ბრძანების შესაბამისად. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ კანონი ადგენს საგამონაკლისო პირობას, როცა შესაძლებელია ყადაღადადებული ქონების მესაკუთრის სხვა პირით შეცვლა. ასეთი სხვა პირი (კონკრეტულ შემთხვევაში მ. ბ-შვილი) სავალდებულოდ უნდა წარმოადგენდეს ე.წ. «მართლზომიერ მფლობელს». მართლზომიერი მფლობელის ლეგალური დეფინიცია მოცემულია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტით, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადა-

დის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე. შესაბამისად, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს მართლზომიერ მფლობელად ერთდროულად უნდა დაკმაყოფილდეს ორი პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს ყადაღის რეგისტრაციამდე და ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს «ამ კანონის» ამოქმედებამდე. მოსარჩელის განმარტებით, პირველი პირობა უდავოდ დაკმაყოფილებულია, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულება მ. ბ-შვილსა და ა. შ-ძეს შორის 2009 წლის 16 მარტს გაფორმდა, ხოლო ქონებას ყადაღა დაედო (დარეგისტრირდა) 2009 წლის 19 მარტს, მაგრამ არ არის დაკმაყოფილებული მეორე სავალდებულო პირობა – სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) არ არის შედგენილი «ამ კანონის» – «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რომელიც ძალაშია 2009 წლის 14 იანვრიდან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილებისა და ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ამონაწერის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 22 აპრილის საოქმო განჩინებით სასკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ა. შ-ძე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით სს «ბანკი ...» სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... ჩანაწერი, რომლითაც ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე, ა. შ-ძის სახელზე რიცხულ ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე, 2009 წლის 16 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ. ბ-შვილის საკუთრების უფლება.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, ა. შ-ძესა და მ. ბ-შვილს შორის ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2009 წლის 16 მარტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების დადება მხარეთა შორის მოხდა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტზე და მასზე დაყრდნობით განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელი არის დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის, აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე; 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო აქტით განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ კი, მართლზომიერი მფლობელის დეფინიცია დაზუსტდა და მიეთითა, რომ ეს სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო ამ კანონის ამოქმედებამდე.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს თუ კონკრეტულად რომელი კანონი იგულისხმება სიტყვებში «ამ კანონის ამოქმედებამდე» – «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონი, თუ 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი, რომლითაც «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონში განხორციელდა ცვლილებები.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელის დეფინიცია განისაზღვრა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონით და მისთვის უფლების მიმნიჭებელ დოკუმენტებში მოიზარებოდა ყველა დოკუმენტი, რომელიც გამოცემული იქნებოდა როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე მის შემდეგ, ანუ გორის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-შვილი მართლზომიერ მფლობელად ითვლებოდა 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებებამდე პერიოდისათვისაც. 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ კი მართლზომიერი მფლობელი სხვაგვარად განისაზღვრა და მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველად არსებული დოკუმენტის გამოცემა დაუკავშირდა გარკვეულ პირობას – ეს დოკუმენტი გამოცემული უნდა ყოფილიყო «ამ კანონის ამოქმედებამდე». აღნიშნულ საფუძველზე დაყრდნობით, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებაში დაფიქსირებულ სიტყვებში – «ამ კანონის ამოქმედებამდე» უნდა იგულისხმებოდეს «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონი და არა ცვლილებების შემტანი 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტებით, მართლზომიერი მფლობელის კრიტერიუმები განსაზღვრა «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონმა, რაც დაზუსტდა 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებით; საკანონმდებლო ტექნიკის მხედველობაში მიღებით, თუკი კანონმდებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემას დაუკავშირებდა 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონის ამოქმედებას, მაშინ ამის შესახებ უნდა მითითებულიყო ნორმატიული აქტის გარდამავალ დებულებებში, რასაც სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ აქვს.

გორის რაიონული სასამართლოს მითითებით, «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტის დღევანდელი რედაქციის მთლიანობაში განხილვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული უნდა იყოს «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე; მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მ. ბ-შვილსა და ა. შ-ძეს შორის ხელშეკრულების დადება მოხდა 2009 წლის 16 მარტს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-შვილი «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ, ამავე კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ მართლზომიერ მფლობელად ვერ ჩაითვლება.

«საჯარო რეესტრის შესახებ» ინსტრუქციის (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 14 ბრძანებით) მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტში 2010 წლის 16 თებერვლის ცვლილებით დადგინდა, რომ ნივთზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამოირიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ბრძანება წარმოადგენს კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს და იერარქიის მიხედვით ზემდგომ ნორმატიულ აქტზე – კანონზე გავლენას ვერ მოახდენს, მაგრამ ამ ინსტრუქციის დანაწესით, გამოიკვეთა საკანონმდებლო ცვლილების შინაარსი და მიზანი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებზე (ახ. რედ.) და მათზე დაყრდნობით განმარტა, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამოირიცხავს ამ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. თუ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება ყადაღადადებული განკარგვაკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციამდე; ამ მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ დაინტერესებული პირი აკმაყოფილებს ამავე კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებული მართლზომიერი მფლობელის კრიტერიუმებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-შვილი, ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ამგვარ მფლობელად ვერ ჩაითვლება, რის გამოც, მისი საკუთრების უფლება ყადაღადადებულ ნივთზე არ უნდა დარეგისტრირებულიყო.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის 1-ელი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარღვეულია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის ზემოთ მითითებული ნორმები, რაც 2010 წლის 1 თებერვლის 1... სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ბ-შვილმა და ა. შ-ძემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 ივლისის განჩინებით ა. შ-ძის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მ. ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სს «ბანკი ...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტზე მითითებით, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათზე დაყრდნობით განმარტა, რომ 2009 წლის 16 მარტს ა. შ-ძესა და მ. ბ-შვილს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; აღნიშნული ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა; გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინებით, სს «ბანკი ...» განცხადება დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო ა. შ-ძის სახელზე რიცხულ ქონებას; გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის 1... გადაწყვეტილებით, სადავო ქონება აღირიცხა მ. ბ-შვილის სახელზე ისე, რომ მასზე რეგისტრირებული ყადაღა დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად განმარტა კანონი და არასწორი სამართლებრივი ინტერპრეტაცია მიანიჭა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონში შესულ ცვლილებებს. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის არსებითად სწორად გადაწყვეტისათვის გადაწყვეტი მნიშვნელობა აქვს სადავო სამართალურთიერთობისათვის კონკრეტული ნორმის შეფარდების საკითხს. კერძოდ, აუცილებელია ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს «საჯარო რეესტრის შესახებ» 2009 წლის 14 იანვრის კანონის მოქმედების სფერო მოიცავს თუ არა სადავო სამართალურთიერთობის პერიოდს და უნდა გავრცელდეს თუ არა მასზე 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოება მასზე, რომ 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებში დაფიქსირებულ სიტყვებში «ამ კანონის ამოქმედებამდე» იგულისხმება «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონი და არა 2009 წლის 3 ნოემბერს შეტანილი ცვლილებები და განმარტა, რომ ტერმინში «ამ კანონის ამოქმედებამდე» კანონმდებელმა იგულისხმა სწორედ ის ცვლილებები, რაც კანონმა განიცადა შესულ ცვლილებებამდე, რაც დაკავშირებულია ცვლილების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან. აღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სამართალურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს 2009 წლის 3 ნოემბერს «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონში შესული ცვლილებები.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ა. შ-მესა და მ. ბ-შვილს შორის სამართალურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია 2009 წლის 16 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. მართლზომიერი მფლობელის ლეგალურ დეფინიციას კი იძლევა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონი. ამავე კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტის საფუძველზე, მართლზომიერ მფლობელად მიჩნეულია დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის დადების, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებების შედეგად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო ამ კანონის ამოქმედებამდე. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მითითებული «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონი არასწორად დაედო საფუძველად მიღებულ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან კანონმდებელმა 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებულ ცვლილებებს საფუძველად დაუდო ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებული მდგომარეობა; აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება წინ უსწრებდა ქონებაზე განხორციელებულ ყადაღას, შესაბამისად, უდავოა, რომ მ. ბ-შვილს მიენიჭა მართლზომიერი მფლობელის სტატუსი, რაც საფუძველად დაედო გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილებას, შესაბამისად აღნიშნული სრულ შესაბამისობაშია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებულ ცვლილებებთან.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია რაიონული სასამართლოს მიერ «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე მითითება, რომლის თანახმად, ნივთზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნულთან მიმართებაში სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ამავე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელიც ითვალისწინებს გამონაკლისებს ზოგადი წესიდან, კერძოდ, «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. იმავე კანონის მე-2 პუნქტის «ო» ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი არის დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ბ-შვილი წარმოადგენს ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელს, შესაბამისად, ყადაღის რეგისტრაციის არსებობა არ ქმნის ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 1 თებერვლის გორის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერი არ შეესაბამება საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზს, ვინაიდან მე-60¹ მუხლში რეგლამენტირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი გვექნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვეული იქნებოდა აქტის გამოცემის ან მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი წესი და აღნიშნული უკანონოდ შეზღუდვად მოსარჩელის უფლებას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, ცალსახაა, რომ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერს საფუძველად დაედო «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების რეგისტრაციამდე არსებული მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, ამდენად ვი-

ნაიდან ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა – გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის 1... ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს «ბანკმა ...», რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტი და ამავე კანონის მე-19 მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი.

კასატორის მოსაზრებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის ტექსტური რედაქცია – „ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე“, როგორც გრამატიკული და ნორმატიული, ისე ტელეოლოგიური განმარტებით ადგენს, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა იქნას უშუალოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, კერძოდ, 2009 წლის 14 იანვრამდე, რათა მინიჭებულ იქნას „მართლზომიერი მფლობელის“ სტატუსი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ განხორციელდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი შედგენილი იქნა 2009 წლის 16 მარტს. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, მ. ბ-შვილი არ წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით, სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს «ბანკი ...» საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 2 მარტის განჩინებით სს «ბანკი ...» საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 14 აპრილს 12:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ივნისის საოქმო განჩინებით სს «ბანკი ...» საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს «ბანკი ...» საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2009 წლის 16 მარტს, მესაკუთრე ა. შ-ძესა და მ. ბ-შვილს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინებით დაკმაყოფილდა სს «ბანკი ...» განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე ა. შ-ძის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ; 2009 წლის 19 მარტს, გორის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 17 მარტის განჩინების საფუძველზე, სს «ბანკი ...» წარმომადგენელმა ა. შ-ძის კუთვნილ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. გორი, ... ქ. 17/26) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღის) წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 19 მარტის 1... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს «ბანკი ...» განცხადება უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ. ამასთან, 2009 წლის 18 მარტს მოქალაქე მ. ბ-შვილმა გორის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა განცხადება, რომლითაც ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 მარტის 1... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2009 წლის 7 აპრილის 1... გადაწყვეტილებით მოქალაქე მ. ბ-შვილს უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე. 2010 წლის 1 თებერვალს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს კვლავ განცხადებით მიმართა მ. ბ-შვილმა, რომელმაც, მასსა და ა. შ-ძეს შორის 2009 წლის 16 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის 1... გადაწყვეტილებით, მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავი ქონება, ისე, რომ მასზე შენარჩუნებული იქნა სს «ბანკი ...» მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რეგისტრირებული ყადაღა, საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ბ-შვილის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე და განმარტავს, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა

უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამდენად, ზოგადი წესის მიხედვით, ყადაღის არსებობა გამორიცხავს ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა უფლების (მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების) რეგისტრაციას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტი ითვალისწინებს გამონაკლისს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზოგადი წესიდან, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციაზე. ამდენად, მითითებული გამონაკლისის თანახმად, მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე დავის სწორად გადაწყვეტისას არსებითი მნიშვნელობა აქვს სადავო სამართალურთიერთობასთან მიმართებაში მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრას.

მართლზომიერი მფლობელის ცნების ლეგალური დეფინიცია მოცემულია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტით, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე. აღნიშნული ნორმა ამჟამად მოქმედი რედაქციით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად ჩამოყალიბდა. მითითებულ ცვლილებებამდე «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონით მართლზომიერი მფლობელი წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მ. ბ-შვილი 2009 წლის 3 ნოემბრის 11962 კანონით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში განხორციელებულ ცვლილებებამდე იმ შემთხვევაშიც ჩაითვლებოდა მართლზომიერ მფლობელად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი იქნებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ო» ქვეპუნქტში განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებამდე აღნიშნული ნორმა მოქმედებდა ყოველგვარი რაიმე დამატებითი შეზღუდვის გარეშე. ძველი ტექსტური რედაქციის მიხედვით, შედგენის დროის მიუხედავად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, თარიღით უსწრებდა ყადაღის რეგისტრაციას, მაშინ მას უპირატესი ძალა ენიჭებოდა. ამასთან, 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებებით უფრო დაკონკრეტდა მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიცია, სარეგისტრაციო დოკუმენტების გამოცემის, მიღების ან შედგენის თარიღი გარკვეულ პირობას დაუკავშირდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არა მარტო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე უნდა ყოფილიყო შედგენილი, არამედ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა იყოს «ამ კანონის ამოქმედებამდე».

ამდენად, 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში გაკეთდა კუმულაციური დათქმა, რის საფუძველზეც მ. ბ-შვილი იმ შემთხვევაში ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელად, თუ ერთდროულად სახეზე გვექნება „საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელის ცნებით გათვალისწინებული ორი სავალდებულო პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს სარეგისტრაციო ობიექტზე – ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციამდე და ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი უნდა იყოს „ამ კანონის ამოქმედებამდე».

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ მ. ბ-შვილის მართლზომიერ მფლობელად ცნობის პირველი სავალდებულო პირობა უდავოდ დაკმაყოფილებულია, კერძოდ, ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ა. შ-ძესა და მ. ბ-შვილს შორის გაფორმდა 2009 წლის 16 მარტს, რომელიც სანოტარო წესით დაამოწმა ნოტარიუსმა მ. კ-ძემ, ხოლო აღნიშნულ ქონებაზე სს «ბანკი ...» მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგის-

ტრაციო სამსახურში ყადაღა დარეგისტრირდა 2009 წლის 19 მარტს. შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილ იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის რეგისტრაციამდე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავას მოცემულ საქმეზე სწორედ მ. ბ-შვილის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის მეორე სავალდებულო პირობის არსებობის ფაქტი იწვევს. კერძოდ, სადავოდაა ქცეული სარეგისტრაციო დოკუმენტი (უძრავ ნივთზე მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილია თუ არა „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ და კონკრეტულად რომელი კანონი იგულისხმება სიტყვებში „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი (რომელიც ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), თუ 2009 წლის 3 ნოემბრის 1962 კანონი, რომლითაც საკანონმდებლო ცვლილებები განხორციელდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მართლზომიერი მფლობელის ცნების ლეგალურ დეფინიციის მიხედვით, სადავო კანონმდებელმა რომელი კანონის ამოქმედებას დაუკავშირა განსახილველი სამართალურთიერთობის ახალი რეგულირების ამოქმედება.

საპელაგო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ კანონმდებელმა „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ სიტყვებში სწორედ ის საკანონმდებლო ცვლილებები იგულისხმა, რაც კანონმა განიცადა და რაც დაკავშირებულია 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან. შესაბამისად, საპელაგო სასამართლომ სარეგისტრაციო დოკუმენტის (ნასყიდობის ხელშეკრულების) გამოცემის, შედგენისა და მიღების თარიღი არ დაუკავშირა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თარიღს, რომელიც ძალაშია 2009 წლის 14 იანვრიდან.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს ნორმის განმარტებასთან დაკავშირებით საპელაგო სასამართლოს მოსაზრებას და დამატებით აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებულმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა შემოიღო ახალი წესრიგი, განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში მოაქცია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოწესრიგებული სამართალურთიერთობისათვის მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრება. 2009 წლის 3 ნოემბრის 1962 კანონით მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიციის განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები თავისი ბუნებით შემზღვეველი ხასიათისაა, კერძოდ, თუ აღნიშნულ ცვლილებებამდე სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი მხოლოდ სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის რეგისტრაციის თარიღს უკავშირდებოდა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტში შეტანილი ცვლილებებით სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი უფრო შეიზღუდა და იგი ამასთანავე, „ამ კანონის“ ამოქმედებას დაუკავშირდა. ამდენად, ახალმა წესრიგმა პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის ორი პირობის ერთობლიობაში არსებობის სავალდებულობა დააწესა. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იქიდან გამომდინარე, რომ ახალი წესრიგი შემოღებულ იქნა კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით და ამ ახალი წესრიგის ამოქმედებით განსხვავებული რეგულირება შემოიღო კანონმა, 2009 წლის 3 ნოემბრის 1962 კანონით მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიციის განხორციელებული ცვლილებებით დადგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი სწორედ ახალი რეგულირების შემოღების თარიღს უნდა დაუკავშირდეს, ვინაიდან, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თუ პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის შეზღუდვა 2009 წლის 3 ნოემბრის 1962 კანონით დაწესდა, მაშინ განხორციელებული ცვლილების მოქმედების სფერო ვერ დაუკავშირდება იმ კანონის ამოქმედების თარიღს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), რომელიც საკანონმდებლო ცვლილებებით დადგენილ ახლებურ რეგულირებას არ ითვალისწინებდა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კანონმდებელმა „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ სიტყვებში სწორედ ის სამართლებრივი სივრცე იგულისხმა, რაც დაკავშირებულია 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა მ. ბ-შვილის მართლზომიერ მფლობელად ცნობის მეორე სავალდებულო პირობაც, ვინაიდან, მხარეთა შორის 2009 წლის 16 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება თარიღით წინ უსწრებს 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო აქტით განხორციელებულ ცვლილებებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის – სს „ბანკი ...“ მითითებას «საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე» იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 14 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ როდესაც კანონში შეტანილი საკანონმდებლო ცვლილებებით იცვლება ნორმის ტექსტური რედაქცია, განხორციელებული ცვლილებები ხდება ამ კანონის შემადგენელი და განუყოფელი ნაწილი. შესაბამისად, როდესაც კანონმდებელმა აღნიშნულ ნორმაში სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემასთან, მიღებასა და შედგენასთან დაკავშირებით მიუთითა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონზე, ამით მან მითითება გააკეთა ზოგადად კანონზე, რომელმაც თავისმხრივ განსაზღვრა მართლზომიერი მფლობელის ცნება და რომლის შემადგენელი ნაწილიც გახდა 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებები. ცალსახაა, რომ კანონმდებელი ნებისმიერ შემთხვევაში მიუთითებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე და არა იმ ცვლილებებზე, რომელიც კანონის უშუალო შემადგენელი ნაწილი გახდა. ამასთან, აღნიშნულ ნორმაში «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონზე მითითება «საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე» იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 14 ბრძანებაში 2010 წლის 16 თებერვალს შეტანილი ცვლილე-

ბეზიტ განხორციელდა, მაშინ როდესაც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილებით მ. ზ-შვილი უკვე რეგისტრირებული იყო ქ. გორში, ... ქ. 17/26-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... ჩანაწერი შეესაბამება «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სს «ბანკი ...» საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სს «ბანკი ...» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

განჩინება

18ს-27-26(კ-11)

21 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. სილაგაძე,
მ. ვაჩაძე

სარჩელის საგანი: ქმედების განხორციელების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

2005 წლის 8 აგვისტოს ი. ჩ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ლანჩხუთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება საჯარო რეესტრში მისთვის აუქციონზე გადაცემული შენობის მესაკუთრედ რეგისტრაციის განხორციელებაზე, ასევე შენობაზე მიმაგრებული 5,223ა მიწის ნაკვეთის მის სარგებლობაში დარეგისტრირება.

მოსარჩელის განმარტებით, «სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ» საქართველოს კანონის 77¹ მუხლის თანახმად, ი. ჩ-მეს ნატურით, საკუთრების უფლებით გადაეცა სს «ქ. გ-ს» ბალანსზე არსებული ქონება – დამხმარე კორპუსის საკომპრესორო, ხოლო 5,223ა მიწის ფართობი გადაეცა სარგებლობის უფლებით. მიუხედავად აღნიშნულისა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა ი. ჩ-მეს უარი უთხრა რეგისტრაციაზე გაურკვეველი მიზეზით, კერძოდ, მოპასუხემ მოითხოვა მიწის ნაკვეთის სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. მოსარჩელის მითითებით, მის მიერ წარდგენილი იყო აღმასრულებლის განკარგულება, რომელიც ადასტურებდა გაცემულ შენობაზე ი. ჩ-მის საკუთრებას და წარმოადგენდა მისთვის საკუთრების დამდგენი დოკუმენტის გაფორმების საფუძველს, სადაც მითითებული იყო, რომ 5,223ა მიწის ნაკვეთი მას გადაეცა სარგებლობის უფლებით. მან ასევე წარადგინა მოპასუხის მიერ მოთხოვნილი ყველა ტექნიკური დოკუმენტი, რაც საჭირო იყო საჯარო რეესტრში მისი უფლებების რეგისტრაციისათვის, თუმცა უშედეგოდ. მოსარჩელის მითითებით, სამსახურის უფროსი განზრახ აჭიანურებდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელებას, რითაც მოსარჩელეს მიაღდა მნიშვნელოვანი ზიანი და შეილახა მისი უფლებები.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ი. ჩ-მის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა;

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა ი. ჩ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით ი. ჩ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2005 წლის 19 აპრილის განკარგულებით სს «ქ. გ-ს» კრედიტორს – ი. ჩ-მეს საკუთრების უფლებით გადაეცა დამხმარე კორპუსის საკომპრესორო, ხოლო 5,22ჰა მიწის ნაკვეთი სარგებლობის უფლებით. 2005 წლის 12 ივლისს ი. ჩ-მემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონების რეგისტრაციაში გატარება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 15 ივლისს წერილით ი. ჩ-მეს განემარტა, რომ უნდა წარედგინა იმ შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, რომელიც გადაეცა ნატურით, ასევე მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაცემაზე გადაწყვეტილებას იღებდნენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები. 2005 წლის 21 ივლისს ი. ჩ-მემ განმეორებით მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2005 წლის 25 ივლისს ი. ჩ-მეს წერილით კვლავ განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ზემოაღნიშნული დოკუმენტები.

2005 წლის 8 აგვისტოს ი. ჩ-მემ სარჩელით მიმართა ლანჩხუთის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება, აუქციონზე შეძენილი ქონების მესაკუთრედ და მიწის ნაკვეთის მოსარგებლედ დარეგისტრირების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმ დროისათვის, როდესაც ი. ჩ-მემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით, მოქმედებდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონი, რომლის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი რეგისტრატორს წარუდგენდა განცხადებას, მიწით სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს და კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს. სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხარვეზის დადგენა განხორციელდა კანონმდებლობასთან სრული შესაბამისობით, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან ხარვეზი არ შევსებულა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ი. ჩ-მის წარმომადგენელმა ი. ტ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი, რადგან ი. ჩ-მეს სარეგისტრაციო განცხადებით არა აქვს მიმართული საჯარო რეესტრისათვის, რაც დასტურდება ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით, რასაც სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ. ასევე არ გამოიკვლია გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2005 წლის 19 აპრილის განკარგულება, რომელიც აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრებისა და სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს.

საჯარო რეესტრის ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციაზე უარის თქმით ხელყო კასატორის კონსტიტუციური უფლება, რომელიც გარანტირებული და უზრუნველყოფილია კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. სზაკ-ის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე, «ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადმიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლების ან თავისუფლების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე. კასატორის მითითებით, შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე საჯარო რეესტრში ყველა საბუთი იყო წარდგენილი, მაგრამ საჯარო რეესტრმა არ მიიღო სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად, რის გამოც მოვითხოვ მისთვის ქმედების განხორციელების დავალდებულებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 7 მარტის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი ი. ჩ-მის წარმომადგენლის – ი. ტ-მის საკასაციო საჩივარი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა განმარტებების მოსმენისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი. ჩ-ძის წარმომადგენლის – ი. ტ-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეული არ არის სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა, სწორი შეფასება მიეცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, კერძოდ, სსსკ-ის 105.2. მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები დასტურდება შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები დასაბუთებულია.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2005 წლის 19 აპრილის განკარგულებით სს «გ.ს» კრედიტორს – ი. ჩ-ძეს საკუთრების უფლებით გადაეცა დამხმარე კორპუსის საკომპრესორო, ხოლო 5,223ა მიწის ნაკვეთი სარგებლობის უფლებით. 2005 წლის 12 ივლისს ი. ჩ-ძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონების რეგისტრაციაში გატარება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 15 ივლისს წერილით ი. ჩ-ძეს განემარტა, რომ უნდა წარედგინა იმ შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, რომელიც გადაეცა ნატურით, ასევე მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაცემაზე გადაწყვეტილებას იღებდნენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები. 2005 წლის 21 ივლისს ი. ჩ-ძემ განმეორებით მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2005 წლის 25 ივლისს ი. ჩ-ძეს წერილით კვლავ განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ზემოაღნიშნული დოკუმენტები.

2005 წლის 8 აგვისტოს ი. ჩ-ძემ სარჩელით მიმართა ლანჩხუთის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება, აუქციონზე შეძენილი ქონების მესაკუთრედ და მიწის ნაკვეთის მოსარგებლედ დარეგისტრირების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 15 ივლისისა და 2005 წლის 25 ივლისის წერილები წარმოადგენენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის «დ» ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც მითითებული ნორმის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე მოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის თაობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, რამდენადაც აღნიშნული წერილებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებაში შემავალი საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის თაობაზე, წარდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული ხარვეზის არსებობისა და მისი შეუფხვლობის გამო.

საკასაციო სასამართლო «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ელი პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/ობოთეკის და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრების ერთობლიობა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის 1-ელი პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის წარმოებასა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად კი, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქცია რეგისტრაციაა.

«საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «თ» ქვეპუნქტში რეგლამენტირებულია «რეგისტრაციის» ცნება, კერძოდ, რეგისტრაციას წარმოადგენს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გი-

რავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

«საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-8 მუხლი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოებისა და მისი დაწყების საფუძვლებს, კერძოდ, კანონის 8.1. მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში, დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ იმ დროისათვის, როდესაც ი. ჩ-მემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით, მოქმედებდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონი, რომლის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი რეგისტრატორს წარუდგენდა განცხადებას, მიწით სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს და კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს.

საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელე ი. ჩ-მეს განუმარტა, რომ ხარვეზის შევსების მიზნით მის მიერ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო დოკუმენტაცია (შენიშვნა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, რომელიც გადაეცა ნატურით, ასევე მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაცემაზე გადაწყვეტილებას იღებდნენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები), რისთვისაც მას დაუდგინდა ხარვეზი და მიეცა ვადა დოკუმენტაციის წარსადგენად, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხარვეზის დადგენა განხორციელდა კანონმდებლობასთან სრული შესაბამისობით, ხოლო მოსარჩელის მიერ ხარვეზი არ შევსებულა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამისობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს ი. ჩ-მის წარმომადგენლის – ი. ტ-მის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. ჩ-მის წარმომადგენლის – ი. ტ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საჯარო რეესტრის უფლებამოსილება თვითონ გადაამოწმოს რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18ს-1695-1651 (კ-10)

25 მაისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის პირველ მარტს მ. შ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ, რომლის საფუძველზეც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილების არარა აქტად აღიარება.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას აფუძნებდა შემდეგ გარემოებებზე: მან 2009 წლის 22 ოქტომბერს დ. ი-საგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ..., მე... მ/რ, მე-4 კვ, კორპუსი 62, ბინა 18. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. შ-შვილმა დ. ი-ს გადაუხადა 20 000 აშშ დოლარი შესაბამისი კურსით ლარში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 28 ოქტომბრის ¹... გადაწყვეტილებით აღნიშნულ ბინაზე დარეგისტრირდა მ. შ-შვილის საკუთრების უფლება.

2010 წლის 20 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საჩივრით მიმართა დ. ი-ის ყოფილმა მეუღლემ მ. მ-მემ და მოითხოვა იმ აქტის ბათილად ცნობა, რომლითაც მ. შ-შვილის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ადმინისტრაციული წარმოებისას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგინდა, რომ მ. შ-შვილის მიერ სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენამდე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 ოქტომბრის ¹... გადაწყვეტილებით აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა, რისი საფუძველიც გახდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 19 ოქტომბრის სააღსრულებო ფურცელი ¹... .

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 01 თებერვლის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მ. შ-შვილის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 28 ოქტომბერს მიღებული ¹... გადაწყვეტილება. აღნიშნული ცვლილება აღირიცხა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის გაუქმება წარმოადგენს სასამართლოს და არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას.

აღნიშნულის საფუძველზე მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილების არარა აქტად აღიარებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მ. შ-შვილმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. შ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა – არარად იქნა აღიარებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 29.3 მუხლზე და აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. მითითებული ნორმა ადგენს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებების გასაჩივრების წესს და იგი იმპერატიული ხასიათისაა. აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხილა ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად ეცნო მ. შ-შვილის სახელზე

განხორციელებული რეგისტრაცია, რაც სააპელაციო სასამართლოს მითითებით წარმოადგენდა სადავო აქტის არარად აღიარების საფუძველს.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელიც მიუთითებდა, რომ «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი არ უკრძალავს უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლის ძირითადი ფუნქციაა რეგისტრაცია, სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ბათილად სცნოს უკანონო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი.

კასატორი მიიჩნევდა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, არ გამოიყენა ის კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რაც წარმოადგენდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის უარყოფის საფუძველს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსსკ-ის შესაბამისად გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. 393-ე მუხლის თანახმად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის რიგი ნორმები, რაც იმავე ზემოაღნიშნული მუხლის საფუძველზე იძლევა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მ. შ-შვილმა 2009 წლის 22 ოქტომბერს დ. ი-საგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ..., მე... მ/რ, მე-4 კვ, კორპუსი 62, ბინა 18. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. შ-შვილმა დ. ი-ს გადაუხადა 20 000 აშშ დოლარი შესაბამისი კურსით ლარში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 28 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილებით აღნიშნულ ბინაზე დარეგისტრირდა მ. შ-შვილის საკუთრების უფლება.

2010 წლის 20 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საჩივრით მიმართა მ. მ-მემ და მოითხოვა იმ აქტის ბათილად ცნობა, რომლითაც მ. შ-შვილის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ადმინისტრაციული წარმოებისას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგინდა, რომ მ. შ-შვილის მიერ სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენამდე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 ოქტომბრის 1... გადაწყვეტილებით აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა, რისი საფუძველიც გახდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 19 ოქტომბრის სააღსრულებო ფურცელი 1... .

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 01 თებერვლის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მ. შ-შვილის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 28 ოქტომბერს მიღებული 1... გადაწყვეტილება. აღნიშნული ცვლილება აღირიცხა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

წინამდებარე დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება.

სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებს და მოვალეობებს.

იმისათვის, რომ აქტი მიჩნეულ იქნას ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტად, ზემოაღნიშნული დეფინიციის საფუძველზე, ის უნდა შეიცავდეს 4 ელემენტს: გამოცემული უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს პირის ან პირთა შეზღუდული წრისაკენ და აწესდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურდეს პირთა სამართლებრივ მდგომარეობას.

გამომდინარე იქიდან, სადავო აქტი აკმაყოფილებს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ ყველა კრიტერიუმს, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მისი კანონიერების შემოწმება გარდა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონისა უნდა მოხდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მათი მხრიდან არ მომხდარა მ. ძ-ძის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოება განახორციელა საკუთარი ინიციატივით, დაშვებული შეცდომის გამოსწორების მიზნით, რის გამოც არ ევალებოდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნების დაცვა.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოს ყურადღებას მიაქცევს გასაჩივრებული აქტის შინაარსს და აღნიშნავს, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული მხარის მ. ძ-ძის ინიციატივა, მის მიერ წერილობით წარდგენილი საჩივარი, რაც ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებულია ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, იმ შემთხვევაში თუ ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ახდენს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების გადამოწმებას, ეს ხორციელდება არა სზაკ-ის მე-13 თავის საფუძველზე, არამედ ამავე კოდექსის მე-60-62-ე მუხლებზე დაყრდნობით. საკასაციო სასამართლო თვლის, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს დაიცვას სზაკ-ით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებული იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება.

გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

შესაბამისად მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს არარსებობის მოტივით, შეუძლებელია თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრება არის არასწორი და არ გამომდინარეობს სზაკ-ის მოთხოვნებიდან.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ მოსაზრებას და აღნიშნავს, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთის მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

ზემოაღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, ზემოთითხილული მსჯელობა არ უნდა იქნას იმგვარად გაგებული, რომ ადმინისტრაციული კონტროლის პროცესში დასაშვებია პირის სუბიექტური უფლებების ხელყოფა. ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენა წარმოშობს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება. ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოება, როგორც უკვე აღინიშნა, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან დაკავშირებით განხორციელებული წარმოების გაგრძელებას, რომლის მიზანია ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

რეგისტრაციის შესახებ ¹... გადაწყვეტილების ბათილად გამოცხადებით ადგილი აქვს აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობას, რომელიც, ამავე აქტში მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე მიზნად ისახავს კანონიერების აღდგენას. თუმცა ამ შემთხვევაში საგულისხმოა ასევე დაინტერესებული პირის მ. შ-შვილის ნდობის პრინციპი, რომელიც ისევე როგორც კანონიერების აღდგენის პრინციპი წარმოადგენს კონსტიტუციური რანგის პრინციპს, რის გამოც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, საკითხის გადაწყვეტა მოახდინოს ამ ორი პრინციპის შეპირისპირებით, მიიღოს თანაზომიერი გადაწყვეტილება და დაიცვას ის მოთხოვნები, რომელიც წარმოადგენს ინდივიდუალურ ად-

მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების საფუძველს. მათ შორის კი უმნიშვნელოვანესია დაინტერესებული პირის მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სზაკ-ის 185-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის მე-7 თავით დადგენილი წესები.

იმავე კოდექსის 95.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში ადგილი აქვს სზაკ-ის მოთხოვნათა დარღვევას, რაც ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის საფუძველზე იძლევა სადავო აქტის ბათილობის საფუძველს. ამასთან საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალეზა სასამართლოს მიერ მითითებული დარღვევების გამორიცხვით, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით აწარმოოს ადმინისტრაციული წარმოება და ყველა გარემოების შეჯერების საფუძველზე მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32.4-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ვ ე ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. შ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის¹... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიიღოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18ს-907-900(კ-11)

13 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 18 აგვისტოს ი. ყ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მასსა და ზ. ზ-ს შორის დავა მიმდინარეობდა ყ-ების ოჯახის მფლობელობაში არსებულ ქ. საჩხერეში, ...¹3-ში მდებარე 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს 20 წელზე მეტია ფლობს მოსარჩელის ოჯახი, რაც სადავოდ არ გაუხდია ზ. ზ-ის მამკვიდრებელს – შ. ზ-ს. მოსარჩელის მითითებით, არსებობდა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომელთა საფუძველზეც ზ. ზ-ს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში გადასვლაზე და ყ-ების ოჯახს შეუნარჩუნ-

და მფლობელობა სადავო მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელის მოსაზრებით, სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგინდა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობა, რაც საჯარო რეესტრის საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გაითვალისწინა და სადავო მიწის ნაკვეთი ზ. ზ-ის სახელზე დაარეგისტრირა.

მოსარჩელის განმარტებით, მათ მიმართეს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს და სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვეს. საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი შეჭრილი იყო მეზობლის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და საჭირო იყო კორექტირებული ნახაზის დამზადება, ხარვეზი დაუდგინა განცხადებას. ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურს ი. ყ-სა და ზ. ზ-ს შორის სამოქალაქო საქმეზე სამივე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებები წარუდგინა, რაც საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ ჩათვალა ხარვეზის გამოსწორებად.

მოსარჩელის მითითებით, ზ. ზ-მ შპს «...ს» უკანონოდ დაამზადებინა დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა საკუთრების უფლება დაურეგისტრირა ზ. ზ-ს. შპს «...ს» მხრიდან დოკუმენტის შედგენისას არ იქნა გათვალისწინებული რეალურად არსებული გარემოებები, კერძოდ, ადგილზე ნაკვეთის აზომვისას, არ შეიძლება შეუმჩნეველი დარჩენილიყო, რომ სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ზ-ების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან გამოყოფილია ღობით და არანაირი კავშირი აქვს ზ-ების ქონებასთან.

ამდენად, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 4 ივნისის 1... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 ივლისის 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირების დავალდებულება მოითხოვა.

სასარჩელო მოთხოვნის არაერთგზის დაზუსტების შედეგად მოსარჩელემ საბოლოოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 28 ივლისის 1... რეგისტრაციის – განაცხადის რეგისტრაციის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2010 წლის 4 ივნისის 1... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2010 წლის 5 ივლისის 1... გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 ივლისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, ზ. ზ-ის საკუთრებიდან 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ამორიცხვა და მოპასუხისათვის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სადავო უძრავი ქონების ი. ყ-ის სახელზე დარეგისტრირების დავალდებულება მოითხოვა.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით სასკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ზ. ზ-ე.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ი. ყ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ზ. ზ-ის სახელზე 2009 წლის 3 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული საკადასტრო გეგმა – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ..., განცხადების რეგისტრაციის ნომერი ..., მიწის ნაკვეთის ფართობი 549 კვ.მ., მომზადების თარიღი – 2009 წლის 28 ივლისი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს მითითებულ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. ასევე, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 5 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი 1... ი. ყ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს მითითებულ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძველობის გამო.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ზ-მ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილებით ზ. ზ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ი. ყ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში; ი. ყ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ იყო საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსსკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის საფუძველზე გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნიდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოცემულ საქმეზე სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საკითხი შეისწავლა საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ შექმნილმა კომისიამ. 2009 წლის 10 თებერვლის დასკვნაში მითითებულია, რომ სადავო ნაკ-

ვეთის აზომვის მიხედვით, ზ. ზ-ე ფლოზს 555 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, ნაცვლად მისი ბაბუის მიერ მიღებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 700 კვ.მ-ისა. ასევე, მიზომილი იქნა მოსაზღვრე მეზობლის ყ-ის მფლობელობაში არსებული (სადავო) მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი შეადგენს 392 კვ.მ-ს, რომელზეც კომისიის მოთხოვნის მიუხედავად ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე საბუთი, რის გამოც ურთიერთშედარება არ მოხერხდა.

2010 წლის 31 მაისს ი. ყ-მა განაცხადი შეიტანა საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურში და უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ. საჩხერე, ... 13) მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 4 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმის გამო, რომ დაფიქსირდა ზედდება მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ი. ყ-ის საჩივარი, რომლითაც იგი ითხოვდა 2010 წლის 4 ივნისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 5 ივლისის 1... გადაწყვეტილებით ი. ყ-ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქმეში წარმოდგენილია ი. ნ-ის ძე ყ-ის სახელზე გაცემული საცხოვრებელი სახლის ტექპასპორტის ასლი ქ. საჩხერეში, ... 13-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლსა და 3 314 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ნ. ის ძე ყ-ის (ამჟამინდელი მოსარჩელის მამკვიდრებლის) სახელზე 1997 წლის 28 მაისს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი გაცემულია საჩხერეში, ... 13-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლსა და 1010 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

1995 წლის 15 მაისის 1371 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით შ. ზ-ს გადაცემული აქვს სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, მათ შორის მე-6 ნაკვეთი «...» – 0.07 ჰა საზღვრებში: ჩრდილოეთით – შ-ი, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით – ზ-ე, დასავლეთით – ყ-ი. აქტით გადაცემული 0.07 ჰა წარმოადგენს ვენახს.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე ზ. ზ-ის განმარტებით დადგინდა, რომ აქტით გადაცემულ 0.07 ჰა იყო დაუზუსტებელი, მას შემდეგ, რაც დაზუსტდა ვენახის ფართობი, მან შეადგინა 549 კვ.მ, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საფუძველზე. რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მომზადდა საკადასტრო გეგმა.

ჩიხის თემის საკრებულოს 1992-1999 წლების საკომლო აღრიცხვის წიგნებით დასტურდება, რომ აწ გარდაცვლილ შ. მ-ის ძე ზ-ის კომლი შედგება ორი სულისაგან ზ-ე შ. – კომლის უფროსი და ზ-ე ზ. ი – შვილიშვილი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გაანალიზებითა და საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მიერ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მიცემული განმარტებით გაირკვა, რომ სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს არა საჩხერეში, ... 15-ში, არამედ ეს იყო კოლმეურნეობების დროიდან ვენახებით დაკავებული, სოფელ ...ს ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც ესაზღვრებოდა ქ. საჩხერეს. ნახაზის ვიზუალური დათვალიერებით ირკვევა, რომ სადავო ნაკვეთი წარმოადგენს ვენახის ერთიანი ნაკვეთის ნაწილს – განაპირა ზოლს – რომლითაც მთავრდება ვენახით დაფარული ნაკვეთი და ემიჯნება ყ-ის კუთვნილ საკარმიდამო ნაკვეთს. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის განმარტების შეჯერებით შ. ზ-ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტთან, ი. და ნ. ყ-ების სახელზე გაცემულ ტექპასპორტში აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის გეგმასა და საქმეში წარმოდგენილ საკადასტრო ნახაზთან იქმნება შინაგანი რწმენა, რომ ამ სახით ნაკვეთის დანაწევრება (საერთო ფართიდან მხოლოდ 40 კვ.მ-ს ჩამოჭრა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ ვერ მოხდებოდა, მით უფრო, რომ ერთიანი ნაკვეთის დანარჩენი ნაწილი შ. ზ-ზე (უფლებამოსიანად ზ. ზ-ე) უკვე იყო გადაცემული. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საგულისხმოა, რომ მხარეთა შორის წარმოებული დავის პროცესში აქცენტი იყო გადატანილი იმ გარემოებაზე, რომ შ. ზ-ს ჩამოეჭრა ნაკვეთი და იგი გადაეცა მოსარჩელის ბაბუას, თუმცა ასეთის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლომ ი. ყ-ის წარმომადგენელს დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენა დაავალა, კერძოდ, მოსარჩელის ბაბუის, ი. ყ-ის ან მამის, ნ. ყ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც მხარის მიერ არ შესრულდა; სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის განმარტებით კი გაირკვა, რომ ი. ყ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ტექტიურს არქივში დაცული ყველა დოკუმენტი წარმოდგენილია საქმეში.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარე თავის პოზიციას პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მართებულობასთან დაკავშირებით ამყარებს მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ იმავე მხარეებს შორის წარმოებულ სამოქალაქო საქმეზე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და ისინი დამატებით მტკიცებას არ საჭიროებენ, რაც ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ არ გაიზიარა და მიუთითა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მაისის განჩინებით უცვლელი დარჩა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება ზ. ზ-ის სარჩელის უარყოფის შესახებ. ზ. ზ-ე აღნიშნულ საქმეზე ითხოვდა 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ი. ყ-ის მხრიდან

უკანონო ხელყოფის აღკვეთას. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ საქმის მასალებით ვერ დგინდება ფაქტობრივი გარემოება – ნამდვილად შედის თუ არა სადავო ნაკვეთი შ. ზ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ ნაკვეთში, ამდენად შ. ზ-ე არ წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ ხანდაზმული იყო.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტზე მითითებით განმარტა, რომ მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ასეთია: ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო საქმე (2009 წელს) წარმოებდა მოსარჩელე ზ. ზ-სა და მოპასუხე ი. ყ-ს შორის, ხოლო ამჟამად განსახილველ საქმეზე მხარეები არიან: ი. ყ-ი (მოსარჩელე), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახური (მოპასუხეები), ზ. ზ-ე (მესამე პირი).

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულ სამოქალაქო საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას პრეიუდიციული ძალა არ შეიძლება მიენიჭოს წინამდებარე ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული მოქმედება და აღნიშნულ დავის საგანთან დაკავშირებით შეკრებილი მტკიცებულებები უნდა შეფასდეს სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, რომლის მიხედვითაც, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, როგორც საქმის მასალების ანალიზი და მხარეთა მიერ გამოთქმული მოსაზრებები ცხადყოფს, მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის მიხედვით სადავო იყო ის ფაქტი თუ რამდენად კანონიერად განხორციელა ზ. ზ-მ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და რამდენად მართებულად შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ი. ყ-ის სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც ეს უკანასკნელი მემკვიდრეობის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ი. ყ-მა მამის, ნ. ყ-ისაგან, მემკვიდრეობით მიიღო საჩხერეში, ... 13-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და 1010 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სარეგისტრაციო განაცხადითაც ი. ყ-ი აღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა. სარჩელითა და დაზუსტებული სარჩელით კი მან სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და საჩხერეში, ... 15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოითხოვა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების გამო, თანახმად «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტისა და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უნდა წარედგინა კორექტირებული ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო არ არის, რომ კორექტირებული ნახაზი განმცხადებელს სარეგისტრაციო სამსახურისთვის არ წარუდგენია, რის გამოც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა თანახმად «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტისა, რომლის მიხედვითაც, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 1... – კანონშესაბამისია და მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობს.

საქმის მასალების მიხედვით, საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2009 წლის 3 აგვისტოს მოახდინა 549 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (მათ შორის სადავო 40 კვ.მ. ნაკვეთის) რეგისტრაცია ზ. ზ-ის სახელზე 1371 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე და გასცა საკადასტრო გეგმა, თანახმად, «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 ნაწილისა, რომლის მიხედვითაც, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებული ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებდაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო ნაკვეთი რეგისტრირებულია ზ. ზ-ის სახელზე, სარჩელის ნაწილზე ი. ყ-ს უარი ეთქვა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას შეამოწმოს ზ. ზ-ის საკუთრების რეგისტრაციის კანონ-

შესაბამისობა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებს, რომ სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ შედის შ. ზ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ მე-6 ნაკვეთში (აქტის მიხედვით «...» 0.07 ჰა) და რომ აღნიშნულ ნაკვეთზე ი. ყ-ის მამკვიდრებელს მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. ყ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი ჩამოერთვა შ. ზ-ს – ზ. ზ-ის ბაბუას და კანონიერ მფლობელობაში გადაეცა ყ-ების ოჯახს. მოგვიანებით ნ. ი-ს ძე ყ-ის სახელზე 1010 კვ.მ. ფართზე გაიცა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვა. კასატორის მითითებით, სწორედ ამ 1010 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში შედის ის 40 კვ.მ., რომელიც შ. ზ-ის გარდაცვალების შემდეგ გახდა სადავო.

კასატორი აღნიშნავს, რომ შ. ზ-ის სიცოცხლეში, უშუალოდ მის მიერ ყ-ების მიმართ კანონით დადგენილი წესით არანაირი პრეტენზია არ ყოფილა წარდგენილი. კასატორის მითითებით, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 20 წლის განმავლობაში საჩხერის რაიონში არავისთვის და პირველ რიგში უშუალოდ შ. ზ-ის ოჯახისათვის საიდუმლო არ ყოფილა, რომ შ. ზ-ისათვის ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შემოღობილი იყო ყ-ების მიერ და სწორედ ამ შემოღობილ მიწის ნაკვეთზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა ნ. ყ-ის სახელზე.

კასატორმა აღნიშნა, რომ იგი ითხოვდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს მიერ განხილული საქმის გამოთხოვას, რომლითაც დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი 20 წლის განმავლობაში შედიოდა ყ-ების ოჯახის მფლობელობაში და შ. ზ-ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ 700 კვ. მეტრში არ შედის სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 14 ივლისის განჩინებით, სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ი. ყ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 სექტემბრის განჩინებით ი. ყ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ი. ყ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. ყ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 31 მაისს ი. ყ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს და მემკვიდრეობის საფუძველზე უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. საჩხერე, ... '3) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 4 ივნისის '1... გადაწყვეტილებით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის «დ» ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება და განმცხადებელს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა დაევალა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 20 ივლისის '1... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ი. ყ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2010 წლის 4 ივნისის '1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 5 ივლისის '1... გადაწყვეტილებით «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის შესაბამისად ი. ყ-ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ყ-ებისა და ზ-ების ოჯახებს შორის დავა მიმდინარეობს 1992 წლიდან. 2009 წლის 3 აგვისტოს (2009 წლის 28 ივლისის განცხადების საფუძველზე) საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა 549 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (მათ შორის სადავო 40 კვ.მ. ნაკვეთის) რეგისტრაცია მოახდინა ზ. ზ-ის სახელზე 1995 წლის 15 მაისის '371 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და 2009 წლის 13 ივლისის '4/ზ საარქივო ამონაწერის საფუძველზე და გასცა საკადასტრო გეგმა. 1995 წლის 15 მაისის '371 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით შ. ზ-ს გადაცემული აქვს სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, მათ შორის მე-6 ნაკვეთი «...» – 0.07 ჰა საზღვრებში: ჩრდილოეთით – შ-ი, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით – ზ-ე, დასავლეთით – ყ-ი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დავას არ იწვევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს დღეის მდგომარეობით ფლობს ყ-ების ოჯახი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ი. ყ-სა და ზ. ზ-ს შორის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე წარმოებულ სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ შ. ზ-ე (ზ. ზ-ის მამკვიდრებელი) არ წარმოადგენდა სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ვინაიდან, საქმის მასალებით ვერ დადგინდა ფაქტობრივი გარემოება ნამდვილად შედიოდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შ. ზ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ მიწის ნაკვეთში. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე ზ. ზ-ის სარჩელი უსაფუძვლო იყო. ამასთან, სარჩელი მიჩნეულ იქნა ხანდაზმულად. სამოქალაქო საქმეზე მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ყ-ების ოჯახს სადავო მიწის ნაკვეთზე შეუნარჩუნდა მფლობელობა.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 106-ე მუხლის «ბ» პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები თუ შესაგებელი, მაგრამ მტკიცებას არ საჭიროებს. ამგვარ ფაქტებს განეკუთვნება ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობდნენ.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას სამოქალაქო საქმეზე მიღებულ კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებისათვის პრეიუდიციული ძალის მინიჭებასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ აღნიშნულ საკითხს სააპელაციო სასამართლო ფორმალურად მიუდგა, შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ ი. ყ-სა და ზ. ზ-ს შორის წარმოებულ სამოქალაქო საქმესა და განსახილველ ადმინისტრაციულ საქმეში სხვადასხვა მხარეების არსებობა გამორიცხავს გადაწყვეტილებისათვის პრეიუდიციული ძალის მინიჭებას და მოცემულ შემთხვევაში არ გაითვალისწინა და არ დაასაბუთა თუ რა არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა სამოქალაქო საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს განსახილველ სამართალურთიერთობის მიმართ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, ი. ყ-სა და ზ. ზ-ს შორის წარმოებულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელი არ იყო მიმართული ადმინისტრაციული ორგანოების მიმართ და დავა მიმდინარეობდა კერძო პირებს შორის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით (მაშინ, როცა სადავო სამართალურთიერთობაში დავის საგანს ზ. ზ-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების დადგენა წარმოადგენს), მაგრამ საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საქმეზე დადგინდა სწორედ ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც პირდაპირ კავშირშია სადავოდ ქცეული ზ. ზ-ის სახელზე (40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე) განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებასთან.

მოცემულ შემთხვევაში, ის გარემოება, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოტანილია სამოქალაქო საქმეზე, არ ცვლის მის პრეიუდიციულ ძალას სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ, ვინაიდან, სსსკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუკი ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები, შესაბამისად, სსსკ-ის 106-ე მუხლის «ბ» პუნქტი ასევე მოიცავს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით გამოტანილი გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტების სავალდებულოობას, მის პრეიუდიციულ ძალას, რომლებიც ასევე არ საჭიროებენ დადასტურებას – მტკიცებას მხარეთა მიერ წარმოებულ ადმინისტრაციულ საქმეზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ საქმეზე ი. ყ-სა და ზ. ზ-ს შორის არსებული სამართალურთიერთობის მიმართ პრეიუდიციული ძალა გააჩნია სამოქალაქო საქმეზე გამოტანილი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით კანონიერ ძალაში შესული საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს და ისინი დამტკიცებას არ საჭიროებენ, კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, უდავოა ის გარემოება, რომ შ. ზ-ე (ზ. ზ-ის მამკვიდრებელი) არ წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს (ვინაიდან, საქმის მასალებით ვერ დადგინდა ფაქტობრივი გარემოება ნამდვილად შედიოდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი შ. ზ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ მიწის ნაკვეთში) და სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე ყ-ების ოჯახის მფლობელობა არ შეზღუდულა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2009 წლის 3 აგვისტოს (2009 წლის 28 ივლისის განცხადების საფუძველზე) საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა 1995 წლის 15 მაისის '371 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოახდინა ზ. ზ-ის სახელზე 549 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (მათ შორის სადავო 40 კვ.მ. ნაკვეთის) რეგისტრაცია, მაშინ, როდესაც არ დასტურდებოდა ნამდვილად შედიოდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი შ. ზ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ მიწის ნაკვეთში და შ. ზ-ე (ზ. ზ-ის მამკვიდრებელი) არ წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული ზ. ზ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერების შეფასებისას არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ ზ. ზ-ე არ წარმოადგენდა სადავო 40 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და არ არსებობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სადავოდ ქცეული რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზ. ზ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება წინააღმდეგობაში მოდის სამოქალაქო საქმეზე მიღებულ კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებასთან, რაც საკასაციო სასამართლოს დაუშვებლად მიაჩნია.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად არ არის ცნობილი ზ. ზ-ის სახელზე განხორციელებული სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და მიიჩნევს, რომ, მიუხედავად აღნიშნული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის სტილისტური გაუმართაობისა, გადაწყვეტილების სამოტივაციო და სარეზოლუციო ნაწილში უდავოდ არის მითითებული საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 3 აგვისტოს განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობაზე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ი. ყ-ი საკასაციო საჩივრით საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ძალაში დატოვებას ითხოვს, რომლითაც ი. ყ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. ამასთან, რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით ი. ყ-ს უარი ეთქვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სადავო უძრავი ქონების ი. ყ-ის სახელზე დარეგისტრირების დავალდებულებაზე. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია და აღნიშნულ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ი. ყ-ის სახელზე სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების დავალდებულებაზე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია იმსჯელოს მხოლოდ კასაციის ფარგლებში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული საპროცესო კომპეტენციის ფარგლებში, სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზ. ზ-ის სახელზე (2009 წლის 28 ივლისის განცხადების საფუძველზე) 2009 წლის 3 აგვისტოს სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით ვერ დასტურდება როგორც ზ. ზ-ის, ასევე, ი. ყ-ის სამართლებრივი კავშირი სადავო 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. ამასთან, საქმეზე დავას არ იწვევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს დღეის მდგომარეობით ფლობს ყ-ების ოჯახი, ხოლო სამოქალაქო საქმეზე მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ყ-ების ოჯახს შეუწარმოებდა სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება. ასევე, საქმეზე არ არის დადგენილი, რომ ზ. ზ-ე ი. ყ-თან შედარებით სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში უკეთესი უფლებით სარგებლობდა.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველად ისე მიუთითა მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ ზედდებაზე, რომ არ გამოიკვლია და სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, რაც სარეგისტრაციო სამსახურს შესაძლებლობას მისცემდა არსებითად ემსჯელა ი. ყ-ის მოთხოვნის საფუძველიანობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც საკასაციო სასამართლო უკანონოდ მიიჩნევს ქ. სარჩერეში, ... 13-ში მდებარე 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზ. ზ-ის სახელზე განხორციელებულ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ი. ყ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 5 ივლისის 1... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სზაკ-ის 96-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკ-

ვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ი. ყ-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სსსკ-ის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ა. რ-ძის მიერ ი. ყ-ის საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა დაეკისროს მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ვ ე ტ ა :

1. ი. ყ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი. ყ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზ. ზ-ის სახელზე (2009 წლის 28 ივლისის განცხადების საფუძველზე) 2009 წლის 3 აგვისტოს ქ. საჩხერეში, ... '3'-ში მდებარე 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი ი. ყ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 5 ივლისის ¹... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს ა. რ-ძის სასარგებლოდ მის მიერ ი. ყ-ის საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 300 ლარის ანაზღაურება დაეკისროს;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სადაო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტის დადგენა

განჩინება

18ს-1142-1110(კ-10)

10 მარტი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 10 მარტს გ. ბ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 23 იანვრის 12 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ამავე კომისიის მიერ ხელვაჩაურის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ფართობზე, 2008 წლის 3 იანვარს მის სახელზე გაცემული 1... საკუთრების უფლების მოწმობის ძალაში დატოვება მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ... დასახლებაში მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს 1949 წლიდან ამუშავებდნენ მისი მშობლები. 1992 წელს გ. ბ-მესა და ... კოლმეურნეობის ხელმძღვანელობას შორის (ც. ს-ძე) გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება. 1999 წლის ბოლოს ხელვაჩაურის რაიონში მთლიანად გაუქმდა საიჯარო უფლებები, მაგრამ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფლობასა და სარგებლობას მოსარჩელე 2007 წლის ბოლომდე ახორციელებდა. მოსარჩელის განმარტებით, «ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების საფუძველზე მან განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და განცხადებასთან ერთად წარუდგინა მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტს. 2008 წლის 3 იანვარს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დააკმაყოფილა გ. ბ-მის მოთხოვნა და სოფ. ... მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ფართობზე გასცა 1... საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2009 წლის 23 იანვარს მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება და მისი საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობით დაარღვია მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1... საკუთრების უფლების მოწმობის კანონიერებასთან დაკავშირებით უკვე არსებობდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც სასამართლომ საქმეში წარდგენილ მტკიცებულებათა გამოკვლევის, ადგილზე გასვლისა და ამ სადავო ფართის დათვალიერების შედეგად დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გ. ბ-მეზე საკუთრებად კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით იყო გადაცემული. ამასთან, აღნიშნული გადაწყვეტილება სსსკ-ის 260-ე მუხლის I ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის საფუძველზე კანონიერ ძალაში იყო შესული, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო აქტის გაუქმების უფლება არ გააჩნდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით გ. ბ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-მემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ბ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ბ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა; გ. ბ-მის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 23 იანვრის 12 ოქმი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინა, რომ 2008 წლის 3 იანვარს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ბ-მის განცხადება მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და გაიცა 1... საკუთრების უფლების მოწმობა, გ. ბ-მისათვის სოფ. ... მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღი-

არების კომისიის 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი გ. ბ-მის სახელზე გაცემული ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა, საოქმო გადაწყვეტილება გ. ბ-მის ნაწილში და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთის გ. ბ-მეზე გადაცემა კანონიერად იქნა მიჩნეული, რაც კანონიერ ძალაში იყო შესული.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სსსკ-ის მე-10 მუხლზე და განმარტა, რომ იმ პირობებში, როცა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი იყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, დასაბუთებულობა და მართებულობა, ადმინისტრაციული ორგანო აღარ იყო უფლებამოსილი, ემსჯელა მის მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უკანონობაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

კასატორის მოსაზრებით, სადავო აქტის გამოცემისას დაირღვა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ¹⁵²⁵ ბრძანებულებების მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტის მოთხოვნები, ვინაიდან, გ. ბ-მის განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, კასატორის განმარტებით, გ. ბ-მისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ადგილზე მდებარეობდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით, სსსკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სსსკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად და მისი განხილვა ჩაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 20 იანვარს 12:30 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2008 წლის 3 იანვარს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით, გ. ბ-მის განცხადება მიწის ნაკვეთის საკუთრებზე უფლების აღიარების შესახებ დაკმაყოფილდა და გაიცა ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა, გ. ბ-მისათვის სოფ. ... მდებარე 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი გ. ბ-მის სახელზე გაცემული ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა, საოქმო გადაწყვეტილება გ. ბ-მის ნაწილში და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე და მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი იყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, დასაბუთებულობა და მართებულობა, ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი ემსჯელა ამ აქტის უკანონობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავის სწორი გადაწყვეტის მიზნით არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმის დადგენას, 2008 წლის 3 იანვარს გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაცული იყო თუ არა კანონის მოთხოვნები. ის გარემოება, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის დარღვევას, დადგენილია ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 5 აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის მიერ 2007 წლის 21 დეკემბერს წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ 1992 წლის საიჯარო ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, 1992 წლის 1 იანვრიდან 1999 წლის 31 დეკემბრამდე გ. ბ-მესა და მეჯინისწყლის კოლმეურნეობის ხელმძღვანელობას შორის გაფორმდა მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მიწის იჯარის ოდენობა ემთხვევა საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ოდენობას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით უდავოდ დასტურდება გ. ბ-მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე მდებარეობს, ვინაიდან, კასატორის მიერ არ წარმოდგენილა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 23 იანვრის 12 საოქმო გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის ნახსენები სადავო მიწის ნაკვეთის სტრატეგიულად მნიშვნელოვანი მდებარეობის შესახებ. ამასთან, დადგენილია და არც ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი არ ხდის სადავოდ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები ფიზიკური პირების საკუთრებაშია და სახელმწიფოს საკუთრებას არ წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე მიიღო კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი

განჩინება

1ბს-1461-1423 (კ-10)

20 აპრილი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 17 სექტემბერს ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ებმა სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების ი., ჯ., ბ., ბ-ების, თ. ლ-ის და ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელები სასარჩელო განცხადებით ითხოვდნენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაკეთებული ჩანაწერების ბათილად ცნობას, რომლითაც ჯ. ბ-ის სახელზე აღირიცხა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ.; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაკეთებული ჩანაწერების ბათილად ცნობას, რომლითაც ი., ბ., ჯ. ბ-ების, თ. ლ-ის სახელზე აღირიცხა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. და 2009 წლის 5 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ხ. ჯ., ჯ., გ. ბ-ების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

აჭარის ა/რ მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივის 2009 წლის 30 მარტის '61/8 საარქივო ცნობის განმარტებითი ბარათით დასტურდება, რომ ი. ბ-ის კომლს, რომელიც შედგება ოთხი წევრისაგან, პირად სარგებლობაში აწერია 0,50 ჰა მიწა 1996 წლიდან 2006 წლამდე. სახლის აგების წელია 1935 წელი.

მახინჯაურის თემის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის ო. მ-ის მიერ 2009 წლის 3 აპრილს გაცემული '63 ცნობით დასტურდება, რომ ი. ბ-ი ცხოვრობს ხელვაჩაურის რაიონის სოფ. და გააჩნია 0,50 ჰა მიწის ნაკვეთი პირად სარგებლობაში. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 5 აგვისტოს უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, 5003 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი თ. ლ-ემ ი. ბ-მა და ბ. ბ-მა აჩუქეს ჯ. ბ-ს და აღნიშნული უძრავი ქონება სარეგისტრაციო სამსახურში აღირიცხა მის საკუთრებაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე და «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის მე-10 მუხლებზე და განმარტა, რომ '61/8 საარქივო ცნობა და საკადასტრო მონაცემები – დამოწმებული ტერიტორიული ორგანოს მიერ, წარმოადგენდა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სრულ საფუძველს, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ სახეზე არ იყო ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, სასამართლოს განმარტებით, ჩუქების მოტივი რაიმე სახის ანგარებაც რომ ყოფილიყო, იგი მაინც ვერ გახდებოდა ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, მით უფრო, როდესაც საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო მოსაჩვენებლად.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ებმა.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 აგვისტოს განჩინებით ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სასამართლო საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რაზეც დგას მიწაზე არამყარად დამაგრებული ნაგებობა, არ არის შეტანილი ხ. ბ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთში. სააპელაციო სასამართლომ ექსპერტ დ. გ-ის განმარტებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ხ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ცალკე სამანქანო გზა, სასაფლაოს მხრიდან, რომელსაც ხმარობდა ს-ა და შემდგომ ხ. ბ-ი. ჯ. და ი. ბ-ების მიწის ნაკვეთები თავიანთ საზღვრებშია და ამჟამად გზად მოხსენებული, ფაქტობრივად უმოქმედო გზა, ვერ მოხდებოდა ხ. ბ-ის ნაკვეთში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ აერო-სატელიტური საკადასტრო ორთოფოტოს აზომვით გეგმა-ნახაზში 9 ნორმად მითითებულ ფართობში, რომლის მიწის ნაკვეთის მოცულობად აღნიშნულია 3328,8 კვ.მ., განთავსებულია ხ. ბ-ის სახელზე რიცხულ 2100 კვ.მ. მიწის და არა '1 ფართობში, რომელიც ი. ბ-ის ნაკვეთშია.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით, რომლითაც ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთისათვის გათვალისწინებული წესები.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ასევე «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის მე-10 მუხლის 1-ელი პუნქტით, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე.

'61/8 საარქივო ცნობა და საკადასტრო მონაცემები–დამოწმებული ტერიტორიული ორგანოს მიერ, წარმოადგენდა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სრულ საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ჩუქების ხელშეკრულება საქართველოს სკ-ის 56-ე მუხლის შესაბამისად ვერ ჩათვლება მოჩვენებით გარიგებად, რადგან მას მოჰყვა იურიდიული შედეგი და «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის 26-ე მუხლიდან გამომდინარე არ არსებობს რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველები.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ებმა.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ სადავო 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გზის სადავო მონაკვეთით შედის მოპასუხე ი. ბ-ის მიწის ნაკვეთში

საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, მაშინ როცა 2004 წლამდე გაკეთებული საკადასტრო ნახაზით ი. ბ-ის მიწის ნაკვეთი '2 სწორადაა გამიჯნული ხ. ბ-ის პირველ ნომრად აღნიშნული მიწის ნაკვეთისაგან გზის მონაკვეთით, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლი დამხმარე სათავსოებით წარმოადგენს ხ. ბ-ის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რაც დასტურდება 2004 წლამდე შედგენილი სიტუაციური გეგმა ნახაზით და ტექნიკური ნახაზით 1990 წლის 21 დეკემბერს შედგენილი აქტით.

კასატორები საკასაციო საჩივარში მიუთითებდნენ, რომ სასამართლომ არ გაარკვია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, როგორცაა 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლი დამხმარე სათავსოებით, რომელიც მოსარჩელების საკუთრებას წარმოადგენს, მათ მფლობელობაშია, მოპასუხეებიც არ უარყოფენ, რომ 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელ სახლთან და დამხმარე სათავსოებთან ერთად არასდროს არ ფლობდნენ და დღესაც არ ფლობენ, მას ამუშავებს და სარგებლობს მოსარჩელე მხარე, სასამართლომ არ მისცა სამართლებრივი შეფასება ყალბ საკადასტრო ნახაზს, არ გაარკვია თუ რის საფუძველზე იქნა გაცემული ასეთი ნახაზი, არ გამოიკვლია და არ გაარკვია, თუ რითაა გამოწვეული მათ მიერ წარდგენილ ნახაზსა და მოპასუხეების მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ ნახაზს შორის ასეთი რადიკალური განსხვავება და არ მისცა მათ სამართლებრივი შეფასება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორები საკასაციო საჩივრით ითხოვდნენ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 აგვისტოს განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ხ. ჯ., ჯ. და გ. ბ-ების საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინება მიღებულია კანონის სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე, რის გამოც არ არსებობს განჩინების გაუქმების სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლებით დადგენილი წინამძღვრები.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, კასატორები (მოსარჩელები) ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ები სარჩელის საფუძველზე ითხოვენ ჯ. ბ-ის სახელზე წარმოებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილობას იმ მოტივით, რომ ამ უკანასკნელის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მათ საკარმიდამო მიწას და არის მოსარჩელეთა საკუთრება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა მითითებას სადავო მიწის ნაკვეთის კუთვნილების თაობაზე და აღნიშნავს, მხოლოდ ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი დაკავებულია მათ მიერ არ იძლევა იმის მტკიცების საკმარის საფუძველს, რომ მიწა წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს სსკ-ის 158-ე მუხლის შინაარსს და განმარტავს შემდეგს: მითითებული მუხლის 1-ელი ნაწილი მართლაც უშვებს იმის ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში საგულისხმოა ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც ადგენს, რომ პირველი ნაწილით განსაზღვრული წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი განცხადების რეგისტრაციის 1..., 10.04.2009 წელს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე დარეგისტრირებულია ი., ბ., ჯ. ბ-ებსა და თ. ლ-ზე, ხოლო ამჟამად ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე სარეგისტრაციო ჩანაწერების საფუძველზე ირიცხება ჯ. ბ-ის საკუთრებად.

«საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ზემოაღნიშნული მუხლის დებულებებიდან და საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ დავა გადაწყდეს და სარჩელი დაკმაყოფილდეს, საკასაციო სასამართლო სავალდებულოდ მიიჩნევს მოსარჩელებმა შესაბამის მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაადასტურონ, სადავო ქონების უპირატესი ფლობის უფლება, რაც სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას, დაადგინოს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევისა და სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთის მე-3 პირთა სასარგებლოდ აღრიცხვის ფაქტი.

დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეთა სახელზე რეგისტრირებული არ არის და არც ყოფილა, შესაბამისად მოცემულ შემთხვევაში დაუშვებელია რეგისტრირებულ მონაცემთა შორის კონკურენციაზე საუბარი. ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს გადაამოწმოს ის მტკიცებულებები, რომელთა შეფასების კანონიერებასაც კასატორები საკასაციო საჩივრის საფუძველზე ხდიან სადავოდ.

საქმეში წარმოდგენილია მიწის ზონარგაყრილი წიგნი, რომლის საფუძველზეც ირკვევა, რომ მოსარჩელები 1986 წლიდან 1990 წლამდე ფლობდნენ 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთს. იმავე საქმეში დაცულია ზონარგაყრილი წიგნი, რომლის მონაცემები ეწინააღმდეგება მითითებულ ჩანაწერს, აღნიშნულის თანახმად ირკვევა, რომ ხ. ბ-ი 0,21 ჰა მიწის ნაკვეთს ფლობდა 1986 წლიდან, ხოლო საქმეში დაცული მონაცემებით 0,21 ჰა მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეთა მფლობელობაში ჩნდება მხოლოდ 2004 წელს.

მონაცემთა თანხვედრის არარსებობის გამო საკასაციო სასამართლომ საჭიროდ მიიჩნია იმ პირველადი დოკუმენტების გადამოწმება, რაც საფუძველად დაედო მოსარჩელებზე 0,21 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაცემას.

«სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 1327 ბრძანებულება მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის სავალდებულოდ მიიჩნევა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთის არსებობას მაინც. ეს დოკუმენტები იყო: მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ამ აქტის არარსებობის შემთხვევაში, სოფლის, დაბის, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის, დაბის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწის განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გეგმასთან ერთად. ხოლო არცერთი ზემოაღნიშნული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწის განაწილების სია, რომელსაც თან ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

საქმეში წარმოდგენილი და მოძიებული ვერ იქნა იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი არცერთი ზემოაღნიშნული დოკუმენტი, რაც საკასაციო სასამართლოს მისცემდა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მხრიდან დადგენილი გარემოებების უარყოფისა თუ ეჭვქვეშ დაყენების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლომ მხედველობაში მიიღო ის გარემოება, რომ აჭარაში მიწის რეფორმა დასრულდა მოგვიანებით, რისი გათვალისწინებითაც მხარეს მიეცა შესაძლებლობა დაედასტურებინა 0,21 ჰა მიწის ნაკვეთის რეფორმის ბოლო ეტაპზე გადაცემის ფაქტი, თუმცა აღნიშნულის თაობაზე შესაბამისი მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილი არ იქნა.

ყოველივე ზემოაღნიშნული საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაადასტუროს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა მოხდა მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ადგილი არა აქვს საპროცესო ნორმების დარღვევას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მოსარჩელეთა მხრიდან წარმოდგენილი არ არის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ნორმატიული ან სამართლებრივი აქტი, მოსარჩელები ვერ ადასტურებენ ნივთის უპირატესი ფლობის ფაქტს, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ მართებულად უარყო სარჩელი.

აქვე საკასაციო სასამართლო კასატორთა ყურადღებას მიაქცევს სამართალწარმოების ზოგად პრინციპზე – უშუალოობის პრინციპზე, რომლის შესაბამისადაც, მხარეს უფლება ეძლევა სასამართლოს მიმართოს მხოლოდ საკუთარი უფლებების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად, რის გამოც სასამართლო მსჯელობის საგანი ვერ გახდება პროცესუალური მოწინააღმდეგის მხრიდან მიწის ნაკვეთის სხვა მე-3 პირებისაგან მიტაცების ფაქტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ების საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 აგვისტოს განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ხ., ჯ., ჯ. და გ. ბ-ების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 აგვისტოს განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარება

განჩინება

18ს-1311-1275(კ-10)

7 აპრილი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 30 ოქტომბერს გ. ა-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ა. პ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას 1990-1999 წლებში ხელვაჩაურის რაიონის მეურნეობაში სარგებლობის უფლებით გამოყოფილი ჰქონდა მიწის ნაკვეთი. აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1999 წლის 27 მაისის 138 მაისის დადგენილების საფუძველზე კი მოსარჩელეს ჩაუნაცვლეს მიწის ნაკვეთი და შპს «..... მეურნეობის» მიწებიდან სარგებლობის უფლებით გამოუყვეს 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. 2000 წლის 15 თებერვალს სარეფორმო კომისიის მიერ ხელმოწერილი მიზომვის აქტის საფუძველზე გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ იგი იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა 2005 წლამდე, 2005 წელს კი შეწყდა საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება. ურების თემის საკრებულოს 2005 წლის 24 ოქტომბრის 1210 მომართვის საფუძველზე მოსარჩელეს განემარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მას საკუთრებაში სარეფორმო ფონდში ჩასმის შემდეგ გადაეცემოდა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, 2007 წლის 28 დეკემბერს კანონის სრული დაცვით დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 1472 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაიცა 1..... მოწმობა, თუმცა ამავე კომისიის 2008 წლის 11 აპრილს 145 საოქმომო გადაწყვეტილებითაბათილად იქნა ცნობილი მოსარჩელის სახელზე გაცემული 1..... საკუთრების უფლების მოწმობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2008 წლის 11 აპრილს 145 საოქმომო გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეული იყო სზაკ-ის 52-ე, 53-ე, 54-ე, 58-ე 95-ე, 96-ე, 98-ე და 99-ე მუხლები, რაც აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 11 აპრილის 145 საოქმომო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 30 ივნისს ა. პ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ა-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 ივლისის საოქმომო განჩინებით გ. ა-ის გარდაცვალების გამო, მისი უფლებამონაცვლის დადგენამდე შეჩერდა საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 18 მაისის განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება; გ. ა-ის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა მისი შვილი შ. ა-ი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 ივნისის განჩინებით გ. ა-ის უფლებამონაცვლე შ. ა-ის კანონიერი წარმომადგენლის – ნ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ»

საქართველოს კანონის 1-ელი და მე-2 მუხლებით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1535 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» 1-ელი მუხლით განისაზღვრებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების წესი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე და განმარტა, რომ 2007 წლის 28 დეკემბერს გ. ა-ს კომისიისთვის უნდა წარედგინა, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმეთა ჩვენება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად და დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული დოკუმენტები გ. ა-ს კომისიაში არ წარუდგინა (წარადგინა მხოლოდ განცხადება, პირადობის დამადასტურებელი მოწმობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი), კანონის თანახმად კი იგი ვალდებული იყო დაედასტურებინა, სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელობის და სარგებლობის ფაქტი, რასაც მისი მხრიდან ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით შემოწმებინა მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიამ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რის თაობაზეც მხარეებს აცნობა კანონით დადგენილი წესით. ადმინისტრაციული წარმოების დროს ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ გ. ა-ი არ წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელ პირს, რის გამოც კომისიამ მართებულად სცნო ბათილად მისი გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით ა. პ-ის მიერ წარდგენილი განცხადება და მასზე დართული დოკუმენტები სრულად ამაყოფილებდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნებს (წარდგენილი იყო მოწმეთა განცხადებები სადავო ფართის ფლობასთან დაკავშირებით, საქვეიჯარო ხელშეკრულება, მიწის ექსპლიკაცია და აღწერა-მიზომვის აქტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და აღიარების საფასურის გადახდის ქვითარი), რის გამოც კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთზე ა. პ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, კომისიის გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს, მისი მომზადების და გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის არსებით დარღვევას, შესაბამისად, არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ა-ის უფლებამონაცვლე შ. ა-ის კანონიერმა წარმომადგენელმა – ნ. ს-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, 2007 წლის 28 დეკემბერს კანონის სრული დაცვით დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 1472 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაიცა 1..... მოწმობა, თუმცა ამავე კომისიის 2008 წლის 11 აპრილს 145 საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მოსარჩელის სახელზე გაცემული 1..... საკუთრების უფლების მოწმობა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ 2008 წლის 11 აპრილს 145 საოქმო გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეული იყო სზაკ-ის 52-, 53-ე, 54-ე, 58-ე 95-ე, 96-ე, 98-ე და 99-ე მუხლები, რაც აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით, სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ა-ის უფლებამონაცვლე შ. ა-ის კანონიერი წარმომადგენლის – ნ. ს-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით გ. ა-ის უფლებამონაცვლე შ. ა-ის კანონიერი წარმომადგენლის – ნ. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის საფუძველზე და მისი განხილვა ჩაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 3 თებერვალს 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით გ. ა-ის მოთხოვნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მეურნეობაში მდებარე 1472 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაკმაყოფილდა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ. ა-ის სახელზე გაიცა ¹..... საკუთრების უფლების მოწმობა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 11 აპრილს ¹... საოქმო გადაწყვეტილებითაბათილად იქნა ცნობილი მოსარჩელის სახელზე გაცემული ¹..... საკუთრების უფლების მოწმობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 11 აპრილს ¹... ოქმის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გაიცა, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა შემდგომ კომისიისათვის ცნობილი გახდა, რომ ხსენებული მიწის ნაკვეთის გ. ა-ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი არ დგინდებოდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონი შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათ სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია 2000 წლიდან 2005 წლამდე არსებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე დგინდება გ. ა-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, მაგრამ აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2005 წელს, შესაბამისად 2005 წლის შემდეგ გამოირიცხა მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, განსახილველ შემთხვევაში დასადგენია 2005 წლიდან 2007 წლამდე კასატორს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის არამართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონის, კომისიისათვის მიმართვის პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენდა ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ იყო განკარგული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამოიჯნავს მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან, ყველა ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში, საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში – არამართლზომიერ მფლობელობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამოიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიც-

ცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტმა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები. ამდენად, ხსენებული ბრძანებულება ითხოვს შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენას, რომელიც იქნება უდავო დასტური იმისა, რომ პირი ნამდვილად დაუფლებულია მიწის ნაკვეთს, ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გ. ა-მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა მხოლოდ პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც ბუნებრივია არ ადასტურებდა კასატორის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელობის და სარგებლობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილია, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრობლემთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლექტიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის პირველი ნაწილით, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ გ. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის უფლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, როგორც ამ აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 2008 წლის 11 აპრილს კომისიამ მიიღო 145 გადაწყვეტილება, სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის 1..... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხსენებულ საკითხზე ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება და კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შედეგად დაადგინა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლე წლების მანძილზე იყო ა. პ-ი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსსკ-ის 410-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა და ამ საქმეზე მიიღო კანონიერი განჩინება, რის გამოც არ არსებობს გ. ა-ის უფლებამონაცვლე შ. ა-ის კანონიერი წარმომადგენლის – ნ. ს-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 410-ე მუხლით და

დაადგინა:

1. გ. ა-ის უფლებამონაცვლე შ. ა-ის კანონიერი წარმომადგენლის – ნ. ს-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის რეგისტრაციის პროცედურის დარღვევა

განჩინება

18ს-1125-1093(კ-10)

1 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 24 ივნისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა შპს «...», მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ რამდენჯერმე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა: 1) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 2 მაისის 1... გადაწყვეტილების გაუქმება; 2) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 6 ივნისის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; 3) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება – გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქ. ბათუმში, ... ქ. 11-ში მდებარე 1093 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს «...» სახელზე დარეგისტრირების თაობაზე; 4) საჯარო რეესტრიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ამონაწერის გაცემა; 5) თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის 1163 განკარგულების 1.13 პუნქტის ბათილად ცნობა; 6) ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანების 1.10 პუნქტის ბათილად ცნობა; 7) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება გაეუქმებინა ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანების 1.10 პუნქტის საფუძველზე განხორციელებული ყველა სარეგისტრაციო ჩანაწერი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 15 იანვრის განჩინებით შპს «...» სასარჩელო განცხადება განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. ბათუმის მერია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 19 თებერვლის განჩინებით მოსარჩელის – ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის 1163 განკარგულების 1.13 პუნქტისა და ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანების 1.10 პუნქტის ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

მითითებული განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა შპს «...».

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 9 ივნისის განჩინებით შპს «...» კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შპს «...» უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ დადგინოდად მიიჩნია, რომ «თვითმმართველი ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებისათვის გამწვანებისა და დასვენების ადგილების სტატუსის მინიჭების შესახებ» ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის 1163 განკარგულებით გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსი მიენიჭა თვითმმართველი ქალაქის, ბათუმის ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მათ შორის ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე დადგინოდად მიიჩნია, რომ

«თვითმმართველ ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე დამატებით არსებული რამოდენიმე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში თვითმმართველ ქ. ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ» ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანებით თვითმმართველი ქ. ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა ქ. ბათუმში, ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მდებარეობდა შპს «...» კუთვნილი კაფე-ბარი. 2008 წლის 15 აპრილს, შპს «...» დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შპს «...» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. განცხადებაზე შპს «...» მიერ თანდართული იყო ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანების, კომერციული ფართის ტექპასპორტი, სიტუაციური გეგმა, ექსპერტის ცნობები და სხვა დოკუმენტები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 2 მაისს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება იმ მოტივით, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. შპს «...» მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო ამ უკანასკნელმა 2008 წლის 6 ივნისს მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ასევე, რომ ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 22 ივლისს დარეგისტრირებულ იქნა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრება ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რაც დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და საკადასტრო გეგმით. სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებით საწარმოო კომერციულ ფირმა «...» ნება დაერთო ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე სკვერში, ... ქვესადგურის გვერდით აშენებინა ღია კაფე, თუმცა გადაწყვეტილებაში მითითებული არ იყო, რა ოდენობის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოხდა ფირმა «...» ღია კაფეს ასაშენებლად. ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის '01-10/241 წერილით გადაწყდა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებითა და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით ... და ... ქუჩების კვეთაში აშენებული 57,8 კვ.მ. ფართის ღია კაფეს ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელი იყო და ფირმა «...» ნება დაერთო მის ფუნქციონირებაზე. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის '01-10/241 წერილით მოხდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილების საფუძველზე აშენებული კაფე-ბარის ექსპლუატაციაში მიღება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საწარმოო ფირმა «...» ქ. ბათუმის მერიის მიერ ღია კაფე-ბარის ასაშენებლად გამოეყო მხოლოდ 57,8 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და არა 1 039 კვ.მ, როგორც მოსარჩელე მხარე ამტკიცებდა, იგივე ფაქტობრივი გარემოება დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ცნობა-დახასიათებითაც. ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის მიერ 1995 წლის 18 ივნისს შეთანხმებული მშენებლობის პროექტითაც დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ საწარმოო კომერციულ ფირმა «...» სწორედ 57,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მიეცა ღია კაფე-ბარის აშენების უფლება. სასამართლომ მიუთითა, რომ შპს «...» მიერ საქმეში წარმოდგენილი მშენებლობის პროექტის 1-ელი გვერდი წარმოადგენდა გენგეგმას, რომელიც ასახავდა, თუ არქიტექტურულად როგორ იქნებოდა წარმოდგენილი ასაშენებელი შენობა მიმდებარე ტერიტორიასთან მიმართებაში, რაც არ ნიშნავდა, რომ მასზე მითითებული მთლიანი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც საწარმოო ფირმა «...» ნება დაერთო ღია კაფე-ბარის ასაშენებლად. პროექტით შპს «...»-სათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ოდენობა უნდა დადგენილიყო ამავე პროექტის მე-2 გვერდიდან, სადაც მოცემული იყო ასაშენებელი ობიექტის ზუსტი პარამეტრები. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული მტკიცებულებებით, ექსპერტ ლ. კ-იას და შპს «...» მიერ გაცემული ცნობებით ვერ დადასტურდებოდა ის ფაქტი, რომ ფირმა «...» ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებით გამოეყო 1 063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რამდენადაც ისინი ეწინააღმდეგებოდა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის '01-10/241 წერილის შინაარსს, რომელმაც, როგორც უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, შეითანხმა საწარმოო კომერციული ფირმა «...» მიერ ასაშენებელი ღია კაფე-ბარის მშენებლობის პროექტი.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი გადახდის ქვითრებითა და სხვა მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა, თუ რა ოდენობის მიწის ნაკვეთი გამოეყო საწარმოო კომერციულ ფირმა «...» კაფე-ბარის ასაშენებლად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებით საწარმოო კომერციულ ფირმა «...», რომლის სამართალმემკვიდრეც იყო შპს «...», ქ. ბათუმში ... (ახლანდელი ... ქუჩა) და ... ქუჩების კვეთაში ღია კაფე-ბარის მშენებლობისათვის გამოეყო 57,8 კვ.მ. ფართი. სასამართლომ ამასთან ერთად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილება და ექსპლუატაციაში მიღების აქტი მოსარჩელის მიერ მოთხოვ-

ნილ მიწის ნაკვეთზე შპს «...» საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის პირდაპირ საფუძველს არ წარმოადგენდა. სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის მოქმედი, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მიხედვით, თუ ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს გააჩნდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი, მაშინ ამ პირს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით უნდა მიემართა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მიხედვით შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის მიერ შექმნილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედი კომისიისათვის. მოცემულ შემთხვევაში, თუ კი შპს «...» თვლიდა, რომ მას გააჩნდა ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 039 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი (ასეთ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მოსარჩელე ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებას მიიჩნევს), რომლითაც იგი დაადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე ან მართლზომიერ მფლობელობას, ან კანონიერ სარგებლობას, ანდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას, ვალდებული იყო ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიემართა თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 30 ნოემბრის 1155 განკარგულებით შექმნილ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისიისათვის, რომელიც განიხილავდა საკითხს და თუ შპს «...» მოთხოვნა დაკმაყოფილებოდა, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე პირის საკუთრების უფლების აღიარებაზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ამ მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის გასცემდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, საკუთრების უფლების მოწმობას. მხოლოდ ამის შემდეგ შეეძლო მას მოეთხოვა სადავო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ თუ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ, შპს «...» პირდაპირ, საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისიისადმი მიმართვის გარეშე მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილების საფუძველზე ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 093 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის მიერ 2008 წლის 2 მაისს მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ კანონშესაბამისი იყო, რადგანაც «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი ამ დროისათვის ძალადაკარგული იყო და საჯარო რეესტრს აღარ გააჩნდა უფლება, დამოუკიდებლად გადაეწყვიტა საკითხი, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირისათვის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. სადავო აქტების მიღების დროისათვის მოქმედი, «უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «კ» ქვეპუნქტით განსაზღვრული იყო, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რაც იმას ნიშნავდა, რომ ასეთი აქტი უფლების საჯარო რეესტრში პირდაპირი რეგისტრაციის საფუძველი იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულს პირდაპირ ითვალისწინებდა კანონი ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი. დადგენილი იყო, რომ შპს «...» ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 093 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინა შპს «...» სახელზე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებულ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების საფუძველზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 093 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინა შპს «...» საკუთრებაში საქართველოს სკ-ის 1513-ე მუხლის საფუძველზეც. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის ის მოსაზრება,

რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე 1995 წლიდან გააჩნდა საკუთრების უფლება და ამიტომაც ითხოვდა იგი რეგისტრაციაზე საჯარო რეესტრის დავალდებულებას. სასამართლომ ამასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ 1997 წლის 25 ნოემბრამდე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ფიზიკური თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, რადგანაც საქართველოს სკ-ის 1513-ე მუხლით დადგენილ იქნა, რომ ფიზიკურ პირთა სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები იყო განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლებოდა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდებოდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. თუ მოსარჩელე თვლიდა, რომ ამის საფუძველზე იყო საჯარო რეესტრი ვალდებული მის სახელზე საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინა სადავო მიწის ნაკვეთი, იგი ვერ აკმაყოფილებდა კანონის აღნიშნული ნორმის მოთხოვნებს, კერძოდ, მოსარჩელე იყო კერძო სამართლის იურიდიული პირი და არა ფიზიკური პირი და ამასთან, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებით ფირმა «...» გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული არ იყო ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის 1163 განკარგულების 1-ელი პუნქტის 1.10 ქვეპუნქტით ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 037 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მიენიჭა გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსი, ხოლო «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის «ვ» ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც წარმოადგენდა საზოგადოებრივ ადგილს ან დასასვენებელ ადგილებს. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის აქტები, რომლითაც შპს «...» უარი ეთქვა ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 093 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე, კანონიერი იყო და მათი ბათილად ცნობის არანაირი საფუძველი არ არსებობდა, ასევე არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულების საფუძველი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 ივნისის განჩინებით შპს «...» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის მითითება იმის შესახებ, რომ მას სადავო მიწის ნაკვეთზე 1995 წლიდან გააჩნდა საკუთრების უფლება და ამიტომაც ითხოვდა იგი რეგისტრაციაზე საჯარო რეესტრის დავალდებულებას. 1997 წლის 25 ნოემბრამდე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ფიზიკური თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, რადგანაც საქართველოს სკ-ის 1513-ე მუხლით დადგენილ იქნა, რომ ფიზიკურ პირთა სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები იყო განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლებოდა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდებოდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ მოსარჩელე არ აკმაყოფილებდა კანონის აღნიშნული ნორმის მოთხოვნებს, კერძოდ, მოსარჩელე იყო კერძო სამართლის იურიდიული პირი და არა ფიზიკური პირი და ამასთან, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილებით ფირმა «...» გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული არ იყო ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მოტივაცია იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო «ქონების ლეგალიზების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე მოეხდინა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2007 წლის 25 ივლისიდან ამოქმედებული «ქონების ლეგალიზების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ელი პუნქტით, ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ნებისმიერ ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების შექმნა განხორციელდა ან საკუთრების შექმნის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგებით ამ კანონის ამოქმედებამდე, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ქონებისა. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტით, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება: ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების უფლების ან საკუთრების შექმნის საფუძვლის გაუქმების შესახებ ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს სასამართლო დავა (რომლის ერთ-ერთი მხარე სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულია) ან ადმინისტრაციული წარმოება. ის გარემოება, რომ შპს «...» და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს შორის მიმდინარეობდა დავა შპს «...» მიერ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 2006

წლის 20 აპრილს აღძრულ სარჩელზე, დადასტურებულად მიიჩნია, სააპელაციო სასამართლოს წარმოებაში არსებული საქმით '38/251-10წ.

საკასაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის '163 განკარგულების 1-ელი პუნქტის 1.10 ქვეპუნქტით ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 037 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მიენიჭა გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსი, რის გამოც «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე, ჩათვალია, რომ იგი საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარებოდა.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...», მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 ივნისის განჩინების გაუქმება და მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის 1-ელი მუხლის «ე», «ვ» და «ზ» პუნქტები, ვინაიდან 1995 წლის 20 ივნისის ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის '293 გადაწყვეტილებით და ამ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტის მოთხოვნის თანახმად ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის მიერ შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტით, განაშენიანების ფართით, მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის გეგმითა და ტერიტორიის ექსპლიკაციით, წარმოადგენს დასახელებული ნორმის «ე» პუნქტის თანახმად იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით გამოყოფილ მიწას. გამასთან, დასახელებული კანონის «ზ» პუნქტის თანახმად, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტი და მისი არქიტექტურის სამსახური, ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან ერთად წარმოადგენს სადავო პერიოდისათვის შესაბამის სამსახურს. კასატორის მოსაზრებით, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტს გადაწყვეტილების მიღებისას რომ სცოდნოდა, რა ოდენობის განაშენიანების მიწის ნაკვეთის ფართი დასჭირდებოდა ფირმა «...» შეთანხმებული შენობის პროექტისა და მისი ფუნქციონირებისათვის, თავიდანვე განისაზღვრებოდა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ოდენობა, მაგრამ შენობის პროექტისა და მისი განაშენიანების ფართის განსაზღვრა დაევალა კომპეტენტურ პირს – მთავარ არქიტექტორს, რომელმაც დადგინდა წესის თანახმად შეთანხმდა და დამტკიცდა კიდევაც უშუალოდ შენობა-ნაგებობის პროექტი, ასევე მისი განაშენიანების ფართი და შესაბამისად განსაზღვრა მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, ტერიტორიის ექსპლიკაციით.

კასატორის მოსაზრებით, ქ. ბათუმის მერიის მიერ 2008 წლის 14 ივლისს მიღებული '646 ბრძანება სასამართლოს უნდა ჩათვალიყო უფლებამოსილების გადამეტებით მიღებულ ადმინისტრაციულ აქტად, რომელსაც სზაკ-ის მე-5 მუხლის თანახმად, იურიდიული ძალა არ გააჩნია და ბათილად უნდა გამოცხადებულიყო თანმდევი შედეგებით, რაც სასამართლომ არ გააკეთა და სამოტივაციო ნაწილში მიუთითა, რომ სადავო საკითხი წარმოადგენს ცალკე დავის საგანს და მისი კანონიერების კვლევაში სასამართლო ვერ შევა. კასატორის მოსაზრებით, აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ 1995 წლის ადმინისტრაციული აქტი წარმოადგენს მხოლოდ მითითებულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობის კაფე-ბარის მშენებლობის ნებართვას და შესაბამისად მიწის ნაკვეთის ამ არსებით შემადგენელ ნაწილზე შპს «...» საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, უსაფუძვლოა, ვინაიდან იგი ამასთან ერთად წარმოადგენს ამ შენობაზე დამაგრებულ და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს და შესაბამისად იგი ცალკე არ განიხილება, არამედ, კასატორის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული აქტის არსებითი შემადგენელი ნაწილია დამტკიცებულ და შეთანხმებულ პროექტთან და გენგეგმასთან ერთად, რომელიც მოიცავს არა მარტო შენობის პროექტს, არამედ დამტკიცებული გენგეგმის მიხედვითა და ტერიტორიის ექსპლიკაციით მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის გეგმასაც და შესაბამის ნახაზსაც მასშტაბში საზღვრის დადგენითა და გამიჯვნით და ამ მიწის ნაკვეთის ფართის მოცულობის განსაზღვრით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს «...» საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ განჩინების მიღებისას დარღვეული არ არის მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები შესწავლილი და გამოკვლეულია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს.

დადგენილია, რომ 2008 წლის 15 აპრილს შპს «...» დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შპს «...» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2008 წლის 2 მაისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, იმ მოტივით, რომ განმცხადებლის

მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 მაისის '293 გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

შპს «...» აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო ამ უკანასკნელმა 2008 წლიას 6 ივნისს მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქმეზე ასევე დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან ფაქტს იმის თაობაზე, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის '293 გადაწყვეტილებით, საწარმოო კომერციულ ფორმა «...» ნება დაერთო ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე სკვერში, ... ქვესადგურის გვერდით აეშენებინა ღია კაფე. დადგენილება არ შეიცავს მითითებას ღია კაფეს ასაშენებლად გამოყოფილი მიწის ფართის ოდენობის თაობაზე. ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ წარმოდგენილ მოტივაციას მიწის ფართის დადგენის ნაწილში და თვლის, რომ მიწის ოდენობის განსაზღვრა ვერ მოხდება სპეციალისტის მიერ შედგენილი ცნობების საფუძველზე, ვინაიდან სპეციალისტის ცნობა არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემულ უფლების დამდგენ დოკუმენტს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის '01-10/241 წერილს, რომლითაც გადაწყდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის '293 გადაწყვეტილებითა და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით ... და ... ქუჩის კვეთაში აშენებული 57,8 კვ/მ ფართის ღია კაფეს ექსპლუატაციაში მიღება და ფორმა «...» ნება დაერთო მის ფუნქციონირებაზე.

სსსკ-ის 102.3 მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება და ადასტურებს, რომ საქმეში დაცული მასალების შესაბამისად უდავოა, რომ საწარმოო კომერციულ ფორმა «...» (ამჟამად შპს «...») ღია კაფეს ასაშენებლად გამოეყო 57,8 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და არა 1 039 კვ/მ, როგორც ამას კასატორი მიუთითებს.

საკასაციო სასამართლო ასევე მართებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ შპს «...» დარღვეული აქვს მიწის რეგისტრაციისათვის დადგენილი აუცილებელი პროცედურა. მართალია, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის 4¹ მუხლის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოდ აღიარებულია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, მაგრამ საგულისხმოა, რომ მითითებული ცვლილება კანონში შესულია 2008 წლის დეკემბერში. ანუ სადავო პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, პირს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით უნდა მიემართა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მიხედვით შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის მიერ შექმნილი მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისიისათვის, რომლის გადაწყვეტილებაც წარმოადგენდა მიწის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ სადავო პერიოდისათვის მოქმედი «უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონი, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აძლევდა უფლებას, შპს «...» სახელზე დაერეგისტრირებინა 1 093 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან მხარის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე წარდგენილი არ იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელშიც, ამავე კანონის საფუძველზე, მოიაზრება ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო მართალია ადასტურებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა განმარტებას სკ-ის 1513-ე მუხლთან მიმართებაში, მაგრამ იმავდროულად თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი არცერთი დოკუმენტი არ იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაზე მდებარე 1 093 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე შპს «...» 1995 წლიდან გააჩნდა საკუთრების უფლება, რის გამოც ცალსახად არამართებულად მიიჩნევს ზემოაღნიშნულ მუხლზე აპელირებას.

საკასაციო სასამართლო არსებით ყურადღებას მიაქცევს სადავო მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ სტატუსს და დადგენილად მიიჩნევს, რომ «ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებისათვის გამწვანებისა და დასვენების ადგილების სტატუსის მინიჭების შესახებ» ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის '163 განკარგულებით გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსი მიენიჭა თვითმმართველი ქალაქის, ბათუმის ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მათ შორის ... და ... (...) ქუჩების კვეთაზე მდებარე 1037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას. სა-

ყურადღებოა, რომ ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის 1163 განკარგულებამდე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ასევე ატარებდა სკვერის სტატუსს, რასაც ადასტურებს ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილება, რომლის შესაბამისად, საწარმოო კომერციულ ფორმა «...» ნება დაერთო ეწარმოებინა ღია კაფეს მშენებლობა ... და ... კვეთაზე მდებარე «...».

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას და თვლის, იმ პირობებშიც კი, თუ სასამართლო დადგენილად მიიჩნევდა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილება შპს «...» წარმოადგენს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე უფლების განმსაზღვრელ დოკუმენტს, აღნიშნული ვერ გახდებოდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, ვინაიდან «...» საკუთრებაში გადაცემის ამგვარ ფორმას არ ითვალისწინებდა არცერთი მოქმედი კანონმდებლობა. «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის 3.4 მუხლის «ა» ქვეპუნქტი იმპერატიულად მიუთითებდა, რომ მხოლოდ საქართველოს მთავრობის ნებართვით იყო შესაძლებელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი მიწის ნაკვეთების განკარგვა: საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთები (მოედნები, ქუჩები, გასასვლელები, გზები, სანაპიროები და დასასვენებელი ადგილები).

ამდენად, დასასვენებელი ადგილები – სკვერები, მიეკუთვნებოდა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთს, რომლის განკარგვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით და კერძო საკუთრებაში მისი გადაცემა იყო დაუშვებელი.

ანალოგიური მოთხოვნაა გატარებული ამჟამად მოქმედ კანონმდებლობაში, კერძოდ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» 3.2 მუხლის «ვ» პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთები (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო, დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყეპარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.

ზემოაღნიშნული აკრძალვებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ასკვნის, განურჩევლად იმისა, მართებულად მოხდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითმმართველ ქ. ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა, აღნიშნული გავლენას ვერ მოახდენს შპს «...» უფლებებზე, რამდენადაც არ არსებობს ის საკანონმდებლო ნორმა, რომელიც შპს «...» მისცემს 1037 კვ/მ «...» საკუთრებაში აღრიცხვის შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორის მოთხოვნა არის უსაფუძვლო, ის ვერ ადასტურებს იმ მატერიალური თუ პროცესუალური დარღვევების არსებობის ფაქტს, რაც შესაძლოა იქცეს გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმების საფუძველად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს «...» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენა

განჩინება

18ს-1718-1674 (კ-10)

20 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 5 აგვისტოს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ამხანაგობა «...» მოპასუხეების – ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისა და ბათუმის მერიის მიმართ, საქმეში მესამე პირად მიეთითა ამხანაგობა «...».

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 10 აპრილის '01-22/211 ბრძანებისა და ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 7 ივლისის '466 ბრძანების ბათილად ცნობას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილებით ამხანაგობა «...» სარჩელი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის, ბათუმის მერიისა და ამხანაგობა «...-ის» მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის ამონაწერის შესაბამისად ამხანაგობა «...-ს» საკუთრებაში ერიცხება 326,7 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა '133-ში.

იმავე მისამართზე 1259 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ამხანაგობა «...» საკუთრებად, რომლის აღრიცხვის საფუძველს წარმოადგენს ამხანაგობა «...» დებულება, ამხანაგობის დაარსების შესახებ 2006 წლის 10 სექტემბრის კრების ოქმი და მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენის პროექტი.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ 2008 წლის 17 ივნისს მიღებულ იქნა '01-22/602 ბრძანება არქიტექტურულ გეგმარებითი დავალების გაცემის შესახებ ამხანაგობა «...»-ის მიერ ... ქუჩა '133-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით, ხოლო 2008 წლის 4 სექტემბერს მიღებულ იქნა '01-22/930 ბრძანება არქიტექტურულ სამშენებლო პროექტის შეთანხმების თაობაზე.

ამხანაგობა «...» მიერ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ქ. ბათუმის მერიაში, გასაჩივრებულ იქნა არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 4 სექტემბრის ბრძანება, რაც ქ. ბათუმის მერიის 2008 წლის 27 ოქტომბრის ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა. ამხანაგობა «...» 2008 წლის 13 იანვარს საჩივარი შეიტანა ქ. ბათუმის მერიაში, რომლითაც მოითხოვა მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე 2008 წლის 31 ოქტომბრის '01-22/1194 ბრძანებისა და '242/08 მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობა. ქ. ბათუმის მერის 2009 წლის 16 მარტის '162 ბრძანებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

2006 წლის 12 ოქტომბერს ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმში, ... ქ. '133-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» თავმჯდომარემ, რომელმაც მოითხოვა მათ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე საზღვრების დადგენა. განცხადებასთან ერთად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» მიერ წარდგენილ იქნა საზღვრების დადგენის პროექტი, რომლითაც საცხოვრებელ სახლს უნდა მიკუთვნებოდა 1156, 70 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. წარდგენილი პროექტი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ არ იქნა შეთანხმებული და განმცხადებელს მოეთხოვა მასში ცვლილებების შეტანა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» მიერ გათვალისწინებულ იქნა ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის შენიშვნები და მის შესაბამისად მომზადდა ქ. ბათუმში, ... ქ. '133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 10 აპრილის '01-22/211 ბრძანებით გასწორდა ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2007 წლის 21 თებერვლის '01-22/81 ბრძანებაში გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომა და აღნიშნული ბრძანებით შეთანხმებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ... ქ. '133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს 1258,56 კვ.მ-ის ნაცვლად მიეკუთვნა (დაუდგინდა) 1189, 56 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 10 აპრილის '01-22/211 ბრძანების დასაბუთებას წარმოადგენს ის, რომ ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2007 წლის 21 თებერვლის '01-22/82 ბრძანების გამოცემისას დაშვებულ იქნა ტექნიკური შეცდომა, კერძოდ, შეცდომა დაშვებულ იქნა ქ. ბათუმში, ... ქ. '133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ოდენობის გამოთვლისას. დაშვებული შეცდომა კი მდგომარეობს იმაში, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. '133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ... ქუჩისა და მისი მოპირდაპირე მხარის არსებული საზღვრების სიგრძე რეალურად არის 43,1 მეტრი, ხოლო 2007 წლის 21 თებერვლის '01-22/82 ბრძანების გამოცემისას ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთის აღნიშნული საზღვრების სიგრძედ მიითითებულია 45,60 მეტრი. აღნიშნულის საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა '133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ... და ... ქუჩების მხარეს არსებული საზღვრების

სიგრძესთან–**27,60** მეტრზე გამრავლების შედეგად საცხოვრებელ სახლს მიეკუთვნა **1258,56** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რეალურად კი უნდა მიკუთვნებოდა **1189,56** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის მასშტაბი (**1:500**) არის სწორი, რადგან ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე ... და ... ქუჩების მხარეს მიკუთვნებული საზღვრების მასშტაბში აყვანისას (**27, 60:5**), მიიღება **5,52** სანტიმეტრი, როგორც ესაა საზღვრების დადგენის პროექტში.

ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტში ... ქუჩის მხარეს არსებული საზღვრის მასშტაბზე გამრავლების შედეგად მიიღება **43,1** მეტრი. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს ... ქუჩის მხარეს მიეკუთვნება **43,1** მეტრი. ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ... ქუჩის მხარეს და მის პარალელურ მხარეს არსებული საზღვრები არის თანაბარი ოდენობის. შესაბამისად სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად ქ. ბათუმში ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის ... ქუჩის მხარეს **45,60** მეტრის მიკუთვნება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს ... ქუჩის მხარეს მიეკუთვნება **43,1** მეტრი, ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანების გამოცემისას დაშვებულ იქნა ტექნიკური შეცდომა, კერძოდ, შეცდომა დაშვებულ იქნა ქ. ბათუმში ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ოდენობის გამოთვლისას. დაშვებული შეცდომა კი მდგომარეობს შემდეგში: ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ... ქუჩისა და მოპირდაპირე მხარის არსებული საზღვრების სიგრძე რეალურად არის **43,1** მეტრი, ხოლო **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანების გამოცემისას ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთის აღნიშნული საზღვრების სიგრძედ მიეთითა **45,60** კვ.მ. რომლის ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ... და ... ქუჩების მხარეს არსებული საზღვრების სიგრძესთან – **27, 60** მეტრზე გამრავლების შედეგად საცხოვრებელ სახლს მიეკუთვნება **1258,56** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რეალურად კი უნდა მიკუთვნებოდა **1189,56** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ **2009** წლის **10** აპრილის **101-22/211** ბრძანების გამოცემისას ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ მოხდა **2007** წლის **21** თებერვლის **101 22/82** ბრძანებაში გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის გასწორება. სასამართლომ ჩათვალა, რომ **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანების გამოცემისას ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ შეცდომა დაშვებული იქნა ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის გამოთვლის დროს. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ სზაკ-ის **59-ე** მუხლის **1-ელი** ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომა არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანას. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, **2009** წლის **10** აპრილის **101-22/211** ბრძანების გამოცემისას ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2007** წლის **21** თებერვლის **101-22/82** ბრძანებაში არსებითი შესწორების შეტანას მაშინ ექნებოდა ადგილი, თუ აღნიშნული ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. **1133**-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიწის ნაკვეთის მიკუთვნების მიზნით შეთანხმებული იქნებოდა საზღვრების დადგენის ახალი პროექტი, რომელშიც შესწორებული იქნებოდა როგორც აზომვითი ნახაზის მასშტაბი, ისე აზომვითი ნახაზის სისწორის შემთხვევაში საცხოვრებელ სახლზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ოდენობა. ასეთს კი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის **2009** წლის **10** აპრილის **101-22/211** ბრძანების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია. სასამართლომ მიუთითა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანის შემთხვევაში მთლიანად იცვლება ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, ხოლო გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის გასწორების შემთხვევაში საერთოდ არ იცვლება ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის არსებობისას, აქტის გამომცემი ორგანო ვალდებულია თავად უზრუნველყოს აქტში დაშვებული შეცდომის გასწორება და ამ მიზნით დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული არ ეწინააღმდეგება სზაკ-ის **59-ე** მუხლის დანაწესს. სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული

შეცდომის გასწორება წარმოადგენს მის კომპეტენციას, რაც უფლებასთან ერთად გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, ისეთი გარემოებების გამოვლენის შემთხვევაში, რომლებიც ადასტურებს მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის არსებობას, გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ამხანაგობა «...».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 ოქტომბრის განჩინებით ამხანაგობა «...» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ამხანაგობა «...».

კასატორი აღნიშნავდა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 6 ოქტომბრის განჩინება არის მოქმედი კანონმდებლობის საწინააღმდეგო და სამართლებრივად დაუსაბუთებელი.

კასატორმა საკასაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამხანაგობა «...»-ს საკუთრებაში არსებული 1258,56 კვ. მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებას, ამდენად მისი ფართობის 69 კვ. მ-ის ოდენობით შემცირება სრულიად უკანონოა. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტი, მე-4 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტი და მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება, რომლის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» დარეგისტრირებული ჰქონდა 1258,56 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი.

კასატორის განცხადებით, ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 10 აპრილის '01-22/211 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... '133-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის ნაცვლად 1258,56 კვ. მ მიწის ნაკვეთისა, 1189,56 კვ. მ მიწის ნაკვეთის მიკუთვნება ეწინააღმდეგება «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის «ა» ქვეპუნქტს, რომლითაც დადგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი.

კასატორი აღნიშნავდა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 მუხლი, 53 მუხლის მე-5 ნაწილი, 180 მუხლი, მე-60¹ მუხლის 1-ელი ნაწილი, 95-ე მუხლის მე-2 და მე-4 ნაწილები, რითაც უსწორო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო.

კასატორი თვლიდა, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სზაკ-ის 59-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, ვინაიდან ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის '01-22/82 ბრძანებაში არსებითი შესწორება იქნა შეტანილი. აგრეთვე უნდა გამოეყენებინა სზაკ-ის 96-ე და 97-ე მუხლები საქმის გარემოებათა და მტკიცებულებათა გამოკვლევისას.

კასატორი ასევე აღნიშნავდა, რომ სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...»-ს მიერ საჩივარი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 10 აპრილის '01-22/211 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე შეტანილ იქნა 2009 წლის 13 მაისს, რომელზედაც ქ. ბათუმის მერიაში ზეპირი მოსმენა გაიმართა 2009 წლის 12 ივნისს, ხოლო ქ. ბათუმის მერიის მიერ '466 ბრძანება მიღებულ იქნა 2009 წლის 7 ივლისს სზაკ-ის 183-ე მუხლის 1-ელი ნაწილით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი 1-თვიანი ვადის არსებითი დარღვევით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ მოსაზრებათა გამო:

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2006 წლის 12 ოქტომბერს ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს '01-12/794 განცხადებით მიმართა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» თავმჯდომარემ და მოითხოვა ამხანაგობის სახელზე რიცხულ სახელზე საზღვრების დადგენა. განცხადებასთან ერთად ამხანაგობა «...» მიერ წარდგენილ იქნა საზღვრების დადგენის პროექტი, რომლითაც საცხოვრებელ სახლს უნდა მიკუთვნებოდა 1156,70 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. წარდგენილი პროექტი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული

დაგეგმარების სამსახურის მიერ არ იქნა შეთანხმებული და განმცხადებელს მოეთხოვა მასში ცვლილებების შეტანა. კერძოდ, საზღვრების პროექტი უნდა წარდგენილიყო იმგვარად, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. 1133-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ... ქუჩის მხრიდან უნდა აღებულიყო 7,40 მეტრი, შემდეგ საზღვარს უნდა გაეგლო სწორხაზოვნად ასევე ... მხრიდან, ... ქუჩის მიმართულებით. აღნიშნულის შემდგომ საზღვარი გაგრძელდებოდა საცხოვრებელი სახლის შიდა ეზოში მთელ სიგრძეზე ... ქუჩის პარალელულად და საცხოვრებელი სახლის ... ქუჩის მხრიდან კედელს გასცდებოდა 2,50 მეტრით, მოცემული წერტილიდან საზღვარი გაემართებოდა ... ქუჩის მიმართულებით 27,60 მეტრით, რითაც განსახილველად წარდგენილ პროექტში აღნიშნულ მონაკვეთში 11,30 მეტრის შემდეგ, 16,30 მეტრის მანძილზე გაიწევა ... ქუჩის მხარეს 2,50 მეტრის მანძილით და ბოლოს საზღვარი გაგრძელდებოდა ... ქუჩის გასწვრივ ... ქუჩის მიმართულებით მითითებული პარამეტრების შესაბამისად.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» მიერ გათვალისწინებული იქნა ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის შენიშვნები და მის შესაბამისად მომზადდა ქ. ბათუმში, ... ქ. 1133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები. საზღვრების დადგენის პროექტის განმარტებითი ბარათის თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. 1133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ნორმატივით ეკუთვნოდა 1164,12 კვ/მ, მაგრამ იმის გამო, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. 1133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე ნორმატიულად მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ზემოთ რჩებოდა უფლებრივად თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, გათვალისწინებულ იქნა 10%-იანი დანაშატი, რომელთა ჯამმა შეადგინა 1280,5 კვ/მ, ხოლო რადგან ფაქტობრივი მდგომარეობა 1280,5 კვ/მ მიწის ნაკვეთის მიკუთვნების შესაძლებლობას არ იძლეოდა, საზღვრების დადგენის პროექტით მოთხოვნილ იქნა 1258,5 კვ/მ მიწის ნაკვეთის მიკუთვნება.

ამხანაგობა «...» მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2007 წლის 21 თებერვლის '01-22/82 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. 1133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს მიეკუთვნა 1258,56 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 10 აპრილის '01-22/211 ბრძანებით გასწორდა ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2007 წლის 21 თებერვლის '01-22/82 ბრძანებაში გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდობა და აღნიშნული ბრძანებით შეთანხმებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ... ქ. 1133-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს 1258,56 კვ/მ-ის ნაცვლად მიეკუთვნა 1189,56 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაც შემდგომ, საქმის განხილვის პროცესში, საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრში ცვლილებების განხორციელებას და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» საკუთრებად, არსებული 1258,56 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ნაცვლად, დარეგისტრირდა 1189,56 კვ/მ. ამდენად, საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის საფუძველზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» საკუთრება შემცირდა 69 კვ/მეტრით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი მატერიალური კანონიერების გარდა უნდა აკმაყოფილებდეს ფორმალური კანონიერების მოთხოვნებს, რაც ვლინდება იმაში, რომ აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული ორგანო უნდა იყოს უფლებამოსილი კონკრეტული სამართალურთიერთობა მოაწესრიგოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით. საქმიანობის სწორი სამართლებრივი ფორმის შერჩევის გარდა მნიშვნელოვანია, რომ აქტი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახისა და აქტის გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით იყოს გამოცემული.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის უფლებამოსილებას და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია, მსგავსი სახის ცვლილებების განხორციელება წარმოადგენს თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონით დაკისრებულ უფლებას. სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია 2009 წლის 10 აპრილს '01-22/211 აქტის გამოცემისას იყო თუ არა სახეზე სზაკ-ის 76-ე მუხლით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სზაკ-ის 59-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე დაყრდნობით ექვეყნე არ აყენებს ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ამ თვალსაზრისით შეზღუდულია დროის პერიოდით. თუმცა, საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სასამართლოს შეფასებას განსახილველ შემთხვევაში გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის არსებობის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასრულყოფილად გამოიკვლია საკითხი იმის თაობაზე, ადგილი აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის გამოსწორებას, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ აქტში არსებითი შესწორების შეტანას.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აღნიშნული საკითხის დადგენას და თვლის, იმ პირობებში, როდესაც აზომვით ნახაზში განხორციელებულმა ცვლილებამ ასახვა ჰპოვა საჯარო რეესტრში და ამ

სახით ფაქტიურად მოხდა მესაკუთრის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართის შემცირება, კომპეტენციის საკითხის დადგენას პრინციპული მნიშვნელობა ენიჭება საქმის არსებითად გადაწყვეტისათვის.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოსა და მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს რეესტრის მნიშვნელობას და აღნიშნავს, საჯარო რეესტრი ასრულებს მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის როლს, უფლებათა რეგისტრაციას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობისა და მე-3 პირთა ინტერესების დაცვისათვის. სწორედ ამ ფაქტორითაა გამოწვეული ის გარემოება, რომ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად მანამ, სანამ არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღნიშნული პრინციპიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო არასაკმარისად მიიჩნევს სასამართლოს დასაბუთებას, რომელიც თავის მხრივ მექანიკურად იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და შეიცავს მარტოოდენ ტექნიკურ დაანგარიშებას.

საკასაციო სასამართლო სადავოდ არ ხდის ფაქტს იმის თაობაზე, რომ ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2007 წლის 21.01. '01-22/82 ბრძანებით დამტკიცებული მიწის საზღვრების დადგენის გეგმაში მართლაც იკვეთება გარკვეული სახის ტექნიკური უზუსტობა. კერძოდ, ... ქუჩისა და მისი მოპირდაპირე მხარის არსებული საზღვრების სიგრძე (არსებული ჩანაწერების შესაბამისად) რეალურად მართლაც შეადგენს 43,1 მეტრს (7,40+33,20+2,50=43,1.) თუ 43,1 კვ/მ-ს გავამრავლებთ ... ქუჩის მხარეს არსებული საზღვრის სიგრძეზე 27,60 კვ/მ-ზე, მივიღებთ 1189,56 კვ/მეტრს.

საკასაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ ნახაზში არასწორადაა მითითებული 45,60 კვ/მ ნაცვლად 43,1 კვ/მეტრისა. მაგრამ ამ პირობებში საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს წარმოდგენილი იყოს მოტივაცია, მითითებულმა ცდომილებამ განაპირობა თუ არა ნაკვეთის საერთო ფართის ცვლილება. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს მის მიერვე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას 2007 წლის ბრძანებით გათვალისწინებული 10%-იანი დანამატის თაობაზე და აღნიშნავს, იმ პირობებში თუ გავითვალისწინებთ ტექნიკურ შეცდომას და 1280,50 კვ/მ ნაცვლად მიწის ნაკვეთის ფართს განვსაზღვრავთ 1189,56 კვ/მეტრით ამ შემთხვევაში 10%-იანი დანამატის გათვალისწინებით მიწის საერთო ფართი შეადგენს 1308,56 კვადრატულ მეტრს. (1189,56კვ/მ+10%(118,956)=1308,56კვ/მ.)

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, წარმოდგენილი არგუმენტაცია ტექნიკური შეცდომის თაობაზე ვერ ასაბუთებს მიწის საერთო ფართის ცვლილებას, რის გამოც საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ მკვეთრად გამიჯნოს რა სახის მოქმედება განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან; 10%-იანი დანამატი არის თუ არა საზღვრის სიგრძის დაანგარიშების პროცესში გათვალისწინებული და ასახული; ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედებით რეალურად მოხდა თუ არა ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება იმ პირობებში, როდესაც იკვეთება ორი სხვადასხვა ნაკვეთის გადაფარვის ფაქტი და ამ უკანასკნელ შემთხვევაში რომელი ნორმატიული აქტი იძლევა მხარეთა თანხმობის არარსებობის პირობებში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმე საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, რის გამოც უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «...» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 ოქტომბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი

განჩინება

18ს-1524-1485(კ-10)

9 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 20 აპრილს თ. ს-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 22 დეკემბერს მისმა მეუღლემ თ. ბ-მემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მახინჯაურში, ყოფილი შპს «...ს» 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილებით თ. ბ-მის განცხადება დაკმაყოფილდა და თ. ბ-მეს საკუთრებაში გადაეცა 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გაიცა 1... საკუთრების უფლების მოწმობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 22 მარტის 166/ს-346 წერილით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 17 ივლისის 1... და 2008 წლის 25 სექტემბრის 1... ოქმებით, რატომღაც ორჯერ, თ. ბ-მის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 26 დეკემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების 1... მოწმობა.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი მეუღლე თ. ბ-მე 2009 წელს გარდაიცვალა, თუმცა არც მისთვის და არც მოსარჩელისათვის ცნობილი არ ყოფილა საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ. ამასთან, თ. ბ-მისათვის, როგორც დაინტერესებული მხარისათვის, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უცნობებია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და მისი მიმდინარეობის შესახებ, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით სზაკ-ის 95-ე-96-ე მუხლების დარღვევას წარმოადგენდა.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ სადავო აქტების გამოცემისას დარღვეული იყო სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების მოთხოვნები, ვინაიდან, დაუშვებელი იყო კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა ჰქონდა აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არღვევდა სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაესაბუთებინა ის გარემოება, თუ რატომ აყენებდა ზიანს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 17 ივლისის 1... ოქმის და 2008 წლის 25 სექტემბრის 1... ოქმის ნაწილობრივ, კერძოდ, თ. ბ-მის ნაწილში ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით თ. ს-მის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ. ს-მემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილებით თ. ს-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; თ. ს-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 სექტემბრის 1... ოქმი თ. ბ-მისათვის 2007 წლის 26 დეკემბერს გაცემული საკუთრების უფლების 1... მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში; თ. ს-მეს უარი ეთქვა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 17 ივლისის 1... საოქმო გადაწყვეტილების (ოქმის) თ. ბ-მის ნაწილში ბათილად ცნობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინა, რომ 2007 წლის 22 დეკემბერს თ. ბ-მემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მახინჯაურში, ყოფილი შპს

«...ის» 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებელმა საკუთრების უფლების აღიარების მოტივად მიუთითა «მართლზომიერი მფლობელობა». ამასთან, განცხადების დანართად მითითებული იყო: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებით თ. ბ-ძის განცხადება დაკმაყოფილდა და თ. ბ-ძეს საკუთრებაში გადაეცა 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გაიცა ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგინდადი მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 17 ივლისის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებით თ. ბ-ძის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი ამავე კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების ¹... მოწმობა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 სექტემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებით კვლავ ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების ¹... მოწმობა თ. ბ-ძის ნაწილში. 2009 წლის 7 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 22.07.08წ) საკუთრების უფლების ¹... მოწმობა ჩაითვალა ძალადაკარგულად, რომლის საფუძველად მითითებული იყო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართვა ¹... 18.07.08წ. ოქმი ¹... 17.07.08წ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2007 წლის 26 დეკემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებაში სადავო მიწის ნაკვეთზე თ. ბ-ძის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველად მითითებული იყო სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის 1-ელი და მე-2 მუხლებით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ¹⁵²⁵ ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» 1-ელი მუხლით განისაზღვრებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარების წესი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტზე და განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა იყო სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე და განმარტა, რომ 2007 წლის 22 დეკემბერს თ. ბ-ძეს კომისიისთვის უნდა წარედგინა, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი იყო ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის ¹⁴⁸ დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საკადასტრო სია, სამმართველოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ არ მოიპოვებოდა მონაცემები, თ. ბ-ძის მიერ კომისიისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ¹⁵²⁵ ბრძანებულების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ აკმაყოფილებდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტით არ დასტურდებოდა მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის

ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი ან ამ კანონით დადგენილ შემთხვევაში, შესაბამისი ოდენობით ან შესაბამის ვადაში არ იყო გადახდილი საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, კომისია იღებდა წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე და განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. ბ-მეზე გაცემული საკუთრების უფლების ¹... მოწმობა კომისიის 2008 წლის 17 ივლისის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებით მართებულად იქნა ბათილად ცნობილი, ვინაიდან, იგი გამოცემული იყო «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ თ. ბ-მე სათანადო წესით არ იყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში, მისი მონაწილეობის შემთხვევაშიც კი საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება ვერ იქნებოდა მიღებული.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2008 წლის 25 სექტემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილება იყო უკანონო და არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან, აღნიშნული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოხდა ბათილად ცნობილი აქტის კვლავ ბათილად ცნობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ს-მემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ თ. ბ-მისათვის, როგორც დაინტერესებული მხარისათვის მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უცნობებია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და მისი მიმდინარეობის შესახებ, რაც სზაკ-ის 95-ე-96-ე მუხლების დარღვევას წარმოადგენდა.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები, რომელთა თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ამ აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. კასატორის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაესაბუთებინა, ის გარემოება, თუ რატომ აყენებდა აღმქურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზიანს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება სადავო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის არ არსებობის თაობაზე, ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდებოდა სადავო მიწის ნაკვეთის შპს «...ს» მიერ თ. ბ-მისათვის იჯარით გაცემის ფაქტი, რაც თავის მხრივ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერ მფლობელობას ადასტურებდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 5 იანვრის განჩინებით, სზაკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თ. ს-მის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 მარტის განჩინებით თ. ს-მის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სზაკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის საფუძველზე და მისი განხილვა ჩაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 28 აპრილს 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2007 წლის 22 დეკემბერს თ. ბ-მემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მახინჯაურში, ყოფილი შპს «...ს» 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებელმა საკუთრების უფლების აღიარების მოტივად მიუთითა «მართლზომიერი მფლობელობა». განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებით თ. ბ-მის განცხადება დაკმაყოფილდა და თ. ბ-მეს საკუთრებაში გადაეცა 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გაიცა ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა. ხელვაჩაურის მუნიციპალი-

ტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 17 ივლისის 1... საოქმო გადაწყვეტილებით თ. ბ-ძის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი ამავე კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების 1... მოწმობა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 სექტემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილებით თ. ბ-ძის ნაწილში კვლავ ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2007 წლის 26 დეკემბრის 1... საოქმო გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების 1... მოწმობა. 2009 წლის 7 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 22.07.08წ.) საკუთრების უფლების 1... მოწმობა ჩაითვალა ძალადაკარგულად, რომლის საფუძველად მითითებული იყო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართვა 11641 18.07.08წ. ოქმი 1... 17.07.08წ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონზე, რომლის 1-ელი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონი შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათ სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2007 წლის 26 დეკემბერს მიიღო 113 საოქმო გადაწყვეტილება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, რომლის თანახმად, თ. ბ-ძეს სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა არის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე და განმარტავს, რომ 2007 წლის 22 დეკემბერს თ. ბ-ძეს კომისიისათვის უნდა წარედგინა, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საკადასტრო სია, სამმართველოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია კასატორი მიუთითებს თ. ბ-ძესა და შპს «...ს» შორის არსებულ საიჯარო ხელშეკრულებაზე, რომლის საფუძველზეც დგინდებოდა თ. ბ-ძის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, მაგრამ აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2005 წელს, შესაბამისად, 2005 წლის შემდეგ გამოირიცხა მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამოიჯნავს მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან, ყველა ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში, საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში – არამართლზომიერ მფლობელობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველ-

ზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თ. ბ-მემ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა მხოლოდ პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც ბუნებრივია არ ადასტურებდა კასატორის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის 1-ელი ნაწილით, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ თ. ბ-მის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის უფლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, როგორც ამ აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ამ კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2008 წლის 17 ივლისის 1102 საოქმო გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგება კანონს, ხოლო დაინტერესებული პირის თ. ბ-მის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მიუწვევლობა მოცემულ პირობებში არ წარმოადგენს სზაკ-ის მე-60¹ კოდექსის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ ისეთი ხასიათის დარღვევას, რომლის არ არსებობის პირობებში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსსკ-ის 410-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა და ამ საქმეზე მიიღო კანონიერი განჩინება, რის გამოც არ არსებობს თ. ს-მის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს თ. ს-მის შუამდგომლობას საქმეზე მტკიცებულებების დართვის თაობაზე და დამატებით მიუთითებს სსსკ-ის 406-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, შეგებებული სარჩელის შეტანა და ხარჯების განსაზღვრა საკასაციო სასამართლოზე დაუშვებელია. იმავე კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად კი, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. ამდენად, საკასაციო სასამართლოზე დაუშვებელია ახალი მტკიცებულებების წარდგენა, რის გამოც თ. ს-მის შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და წარმოდგენილი მტკიცებულებები დაუბრუნდეს მხარეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

დაადგინა:

1. თ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. თ. ს-ძის შუამდგომლობა საქმეზე მტკიცებულებების დართვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს და წარმოდგენილი მტკიცებულებები დაუბრუნდეს მხარეს;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) საკუთრების უფლება

განჩინება

18ს-1653-1611(კ-10)

5 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წეკელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 13 ნოემბერს ნ. ჩ-ურმა სარჩელი აღძრა ახალციხის რაიონულ სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ი. ჩ-იას მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის 2007 წლის 22 თებერვლის 1... ამონაწერის ბათილად ცნობა შემდეგი საფუძველით:

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელემ 1993 წელს დ. ა-იანისაგან შეიძინა ახალციხეში, .. ქ. 19-ში მდებარე სახლი, რომელსაც დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ... ქ. 113. აღნიშნულ მისამართზე ცხოვრობდა თ. ხ-შვილი, რომელთანაც მოსარჩელეს ჰქონდა საერთო სარგებლობის ეზო, ხოლო ეზოდან შედიოდა ავტოფარეხში. თ. ხ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე სახლი დაირეგისტრირა ი. ჩ-იამ, რის შედეგადაც საერთო სარგებლობის ეზო, რომელსაც მოსარჩელე იყენებდა ავტოფარეხში შესასვლელად, მოპასუხის საკუთრებაში აღმოჩნდა.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები მითითებული არ არის.

ნ. ჩ-ურის სარჩელი არ ცნო მოპასუხე ი. ჩ-იამ და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა საჯარო რეესტრში მიწაზე განხორციელებული 1... რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ურის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ 2005 წლის 15 დეკემბერს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის თანახმად, ნ. ჩ-ურის სახელზე დარეგისტრირდა ქ. ახალციხეში, ... ქ. 19-ში მდებარე 355 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 22 თებერვალს განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად ი. ჩ-იას საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა ქ. ახალციხეში, ... ქ. 113-ში მდებარე 487 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობებით. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მოსაზღვრე ნაკვეთებს, რომელთა შორის არსებული ე.წ. საერთო სარგებლობის ეზო საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი. ჩ-იას სახელზე.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სადავო მიწაზე რეგისტრაცია იყო პირველადი და რაიმე მტკიცებულება, რომ მიწა აღრიცხული იყო ნ. ჩ-ურზე, ან მან საკუთრების უფლება მოიპოვა გარიგებით, სასამართლოსათვის წარდგენილი არ ყოფილა. ტექპლრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით სადავო მიწის ნაკვეთი მიმაგრებული იყო ი. ჩ-იას სახლთმფლობელობაზე, შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე ტექპლრიცხვის სამსახურში ი. ჩ-იას სახელზე რეგისტრირებული უფლება მართებულად მიიჩნია საჯარო რეესტრმა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ მან შეისყიდა საერთო სარგებლობის ეზო, არის კეთილსინდისიერი შემძენი და მის სახელზე განხორციელებული იყო რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სახელზე 355 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის განხორციელებისას მასში არ შედიოდა სადავო მიწის ნაკვეთი, რადგან არ არსებობდა საზიარო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არც კანონით განსაზღვრული საფუძველი და არც გარიგება.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 173.1, 187.1, 312.1, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 33.5 მუხლებით და დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია საჯარო რეესტრის ჩანაწერი საერთო სარგებლობის ეზოს ი. ჩ-იას საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან არ არსებობდა მოსარჩელის მხრიდან მიწის შეძენის შესახებ გარიგება ან კანონით განსაზღვრული საფუძველი, მას არ წარმოშობია საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე.

საქალაქო სასამართლოს განჩინება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჩ-ურმა და მოითხოვა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები და არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო.

აპელანტის მითითებით, ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურში რეგისტრირებულ, 1988 წელს შედგენილ ტექნიკურ პასპორტში სადავო ფართი მითითებულია საერთო სარგებლობის ეზოდ. ი. ჩ-იას სახელზე რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის დარღვევით, ტექნიკური პასპორტის მონაცემების გაუთვალისწინებლად. მოსარჩელემ სახლის შეძენისას სარგებლობის უფლება მოიპოვა სადავო მიწის ნაკვეთზე, რაც დარეგისტრირდა ტექაღრიცხვის სამსახურში. მოსარჩელემ 2005 წელს საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა სახლი «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის საფუძველზე, რითაც მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობა, გადაცემა დადასტურდა სახელმწიფოს მიერ ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათების, ინვენტარიზაციისა და პასპორტიზაციის საფუძველზე და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ შეიძინა იურიდიული ძალა, რის მიუხედავად განხორციელებული რეგისტრაცია სასამართლომ არ მიიჩნია პირველად რეგისტრაციად.

აპელანტის მითითებით, ორივე ბინათმფლობელობის ტექნიკურ პასპორტში სადავო მიწის ნაკვეთი მითითებულია საერთო სარგებლობის ეზოდ, ასევე ტექბიუროს მიერ 1988 წელს გაცემულ ცნობა-დახასიათების თანახმად, თ. ხ-შვილს ბოლო ინვენტარიზაციით, ერიცხებოდა 453 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც გააჩუქა ი. ჩ-იაზე, და არა 487 კვ.მ. შესაბამისად, საჯარო რეესტრს ი. ჩ-იას სახელზე უნდა განეხორციელებინა 453 კვ.მ-ის რეგისტრაცია, რადგან უფლების დამდგენ დოკუმენტს ჩუქების ხელშეკრულება წარმოადგენდა, რომელშიც არ შედიოდა სადავო ფართი.

ნ. ჩ-ურის სააპელაციო საჩივარი არ ცნეს მოწინააღმდეგე მხარეებმა – ი. ჩ-იამ და ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომლებმაც მოითხოვეს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით ნ. ჩ-ურის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 15 აგვისტოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა 2008 წლის 14 აგვისტოს ი. ჩ-იას სახელზე განხორციელებული ამონაწერის ბათილად ცნობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ 2009 წლის 23 ივლისს საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ი. ჩ-იას სახელზე 487 კვ.მ მიწის რეგისტრაციის შესახებ ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 22 თებერვალს შესრულებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის შესახებ, რაც დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 22 თებერვლის ¹... გადაწყვეტილება დოკუმენტზე ასახული უძრავი ნივთის ფართობის აღწერილობის ნაწილში და ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილების შეტანა, რაც ასევე სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელეს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ცვლილება განხორციელდა ი. ჩ-იას სახელზე შესრულებულ ჩანაწერში და მიწის ნაკვეთის ფართი 487 კვ.მ შემცირდა 453 კვ.მ-მდე, რაც შესაბამისობაში მოვიდა ჩუქების ხელშეკრულებასთან.

ამდენად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ნ. ჩ-ურმა, რომელმაც მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უკანონოა, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები.

კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ ნ. ჩ-ურის სახელზე 2005 წელს საკუთრების უფლებით არ აღრიცხულა საერთო სარგებლობის ეზო და მის მიერ სარეგისტრაციო ჩანაწერი არ გასაჩივრებულა. კასატორის მითითებით, საერთო სარგებლობის ეზო, რომელიც ტექნიკურ-ინჟინერინგის ბიუროს დოკუმენტაციაზეა დატანილი, თავიდანვე მოიაზრებოდა ორივე სახლის მესაკუთრის საერთო სარგებლობის საგნად, რის გამოც არ უნდა მოხვედრილიყო მხოლოდ ერთი სახლის მეპატრონის საკუთრებაში. სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ ნ. ჩ-ურის კუთვნილი ავტოფარეხი, ტექნიკურ-ინჟინერინგის ბიუროს დოკუმენტაციის მიხედვით 1948 წელს უკვე აშენებული იყო და მასთან დამაკავშირებელი გზაც გადის სწორედ საერთო სარგებლობის ეზოს გავლით. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ნ. ჩ-ურს უფლება არ გააჩნდა საერთო სარგებლობის ეზოზე უფლება.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორის მითითებით, ი. ჩ-იას 1998 წელს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა 453 კვ.მ. აღნიშნული ფართი სანოტარო აქტში დაფიქსირდა იმ გარემოების გამო, რომ ტექნიკურ-ინჟინერინგის ბიუროს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, იმ პირს, ვისგანაც ჩუქებით მიიღო ი. ჩ-იამ მიწის ნაკვეთი, ეკუთვნოდა მხოლოდ 453 კვ.მ. შესაბამისად, ამ ფართზე გადასცა მან საკუთრების უფლება ი. ჩ-იას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2007 წლის 22 თებერვალს ჩ-ს სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა 453 კვ.მ-ის ნაცვლად 487 კვ.მ.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ დაადასტურა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ – საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ნ. ჩ-ურის საჩივარი და ი. ჩ-იას სახელზე შესრულებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი ნაწილობრივ ცნო ბათილად, შესაბამისობაში მოიყვანა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან და ნაცვლად 487 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა დააფიქსირა 453 კვ.მ, ის ფართი, რომელიც ი. ჩ-იას გადაეცა გარიგების საფუძველზე. შესაბამისად, 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოასწორა მის მიერ ი. ჩ-იას სახელზე განხორციელებულ სარეგისტრაციო ჩანაწერში დაშვებული უზუსტობა. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ უარი უთხრა ნ. ჩ-ურს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და ჩანაწერი, რომელშიც დაშვებულია უზუსტობა სასამართლომ მიიჩნია კანონიერ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად.

საკასაციო სასამართლოს 2011 წლის 9 მარტის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი ნ. ჩ-ურის საკასაციო საჩივარი ასკ-ის 34.3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად (პროცესუალური კასაცია).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. ჩ-ურის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 დეკემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას არ დაურღვევია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლების შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა შესახებ კასატორს არ წამოუყენებია დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, დადგენულია, რომ მოპასუხე ი. ჩ-იას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 22 თებერვლის 1... ამონაწერის ბათილად ცნობის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 15 აგვისტოს 1... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ასევე უარი ეთქვა ნ. ჩ-ურს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რაც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. ასევე არ მოუთხოვია ცვლილების განხორციელება და სადავოდ არ გაუხდია მის საკუთრებად უძრავი ქონებისა და მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი – 355 კვ.მ ნაკვეთის აღრიცხვის შესახებ, რომელშიც არ შესულა სადავო ფართობი.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ნ. ჩ-ურის საჩივრის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 22 თებერვლის 1... გადაწყვეტილება და ახალციხის სარეგისტრაციო

სამსახურს დაევალა სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილების შეტანა და ნაცვლად 487 კვ.მ დაზუსტებული ფართისა, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ ფართად 453 კვ.მ-ის მითითება. აღნიშნული გადაწყვეტილება სასარჩელო წესით გასაჩივრებულია ი. ჩ-იას მიერ, რომელზეც მიღებული არ არის საბოლოო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ სადავო ფართი წარმოდგენდა საერთო სარგებლობის ეზოს და აღნიშნული დასტურდებოდა ტექნიკური ნაშრომის დოკუმენტაციით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეს ეკუთვნოდა საერთო სარგებლობის უფლებით და მისი ი. ჩ-იას სახელზე რეგისტრაცია მოხდა უკანონოდ, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი დ. ა-იანის სახელზე გაცემული 1993 წლის 31 მაისის ცნობა-დახასიათების თანახმად, რომლისგანაც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ შეიძინა კუთვნილი უძრავი ქონება, განსაზღვრული იყო მიწის ნაკვეთი 355 კვ.მ, რაც დარეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საკასაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებას სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უკანონობისა და ბათილად ცნობის შესახებ, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობამ მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, კასაციის მოტივები უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლობის გამო ვერ იქნება გაზიარებული, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობამ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 1.2; სსსკ-ის 243.2, 372-ე, 390-ე, 399-ე, 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ჩ-ურის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სადაო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადგენის წინაპირობები

განჩინება

18ს-1771-1726(კ-10)

30 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 23 აპრილს რ. ვ-ძემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და თ. ვ-ძის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2006 წლის დეკემბერში გ. პ-ძისაგან შეიძინა სოფელ ... მდებარე 2600 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულების გაფორმების დროს გ. პ-ძის საკუთრება საჯარო რეესტრის ამონაწერით 2600 კვ.მ მიწის ფართობს შეადგენდა. საჯარო რეესტრის ამონაწერს თან ერთვის მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზი. ნახაზის მიხედვით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა ნ. ვ-ძის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, საერთო სარგებლობის გზა, სოფლის სამანქანო გზა, სახელმწიფო მიწა და არხი.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ იგი 2006 წლიდან 2009 წლამდე ფლობდა და სარგებლობდა გ. პ-ძისაგან შეძენილი 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მის მიმდებარედ არსებული 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. მოსარჩელის განმარტებით, მან 2008 წლის დეკემბერში განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებუ-

ლოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და **3 539** კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2008** წლის **27** ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მისი განცხადება დაკმაყოფილდა და **3 539** კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაიცა **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ **2009** წლის **19** ივნისის **1...** საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად სცნო მის სახელზე გაცემული **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა. მოსარჩელის მითითებით, ამავე კომისიის მიერ **2007** წლის **18** დეკემბერს **0.299**ჰა მიწის ნაკვეთზე თ. ვ-ძის სასარგებლოდ გაიცა **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ თ. ვ-ძე არ იყო მიწის ნაკვეთის მფლობელი და მოსარგებლე, რაც **1...** საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2009** წლის **19** ივნისის **1...** საოქმო გადაწყვეტილების რ. ვ-ძის ნაწილში ბათილად ცნობა, ასევე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ **2008** წლის **27** ოქტომბერს რ. ვ-ძეზე გაცემული **1...** საკუთრების უფლების მოწმობისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2008** წლის **24** ოქტომბრის **1...** საოქმო გადაწყვეტილების რ. ვ-ძის ნაწილში ძალაში დატოვება და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ **2007** წლის **18** დეკემბერს თ. ვ-ძის სახელზე გაცემული **1...** საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს **2010** წლის **19** მაისის განჩინებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2009** წლის **19** ივნისის **1...** საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დაუშვებლობის გამო შეწყდა საქმის წარმოება, ხოლო თ. ვ-ძის სასარგებლოდ გაცემული **1...** საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში გაგრძელდა საქმის წარმოება.

საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს **2010** წლის **19** მაისის განჩინება კერძო საჩივრით გასაჩივრა რ. ვ-ძემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2010** წლის **14** სექტემბრის განჩინებით რ. ვ-ძის კერძო საჩივარი ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს **2010** წლის **19** მაისის განჩინებაზე დარჩა განუხილველი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს **2010** წლის **19** მაისის გადაწყვეტილებით რ. ვ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2007** წლის **18** დეკემბრის **16** გადაწყვეტილება **0.299** კვ.მ ნაკვეთზე თ. ვ-ძის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში და მის საფუძველზე გაცემული **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს **2010** წლის **19** მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ. ვ-ძემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2010** წლის **12** ოქტომბრის განჩინებით თ. ვ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს **2010** წლის **19** მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ **2007** წლის **17** დეკემბერს თ. ვ-ძემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა მისი პირადობის მოწმობის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ **2007** წლის **18** დეკემბერს გასცა **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა თ. ვ-ძისათვის სოფელ ... მდებარე **0.299**ჰა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. **2008** წლის **13** მაისს რ. ვ-ძემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების შესახებ. აღნიშნულ განცხადებას ერთვოდა რ. ვ-ძის პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული ჩვენება. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ **2008** წლის **27** ოქტომბერს გასცა **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა, რ. ვ-ძისათვის სოფ. ... მდებარე **3 539** კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2009** წლის **19** ივნისის **1...** საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რ. ვ-ძეზე გაცემული **1...** საკუთრების უფლების მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწას წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გა-

რეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა 1999 წლის 1 იანვრამდე.

საპედაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ბ» პუნქტის თანახმად, სარგებლობაში არსებული მიწა განმარტებული იყო, როგორც სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში ჰქონდა ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუძნებელიც იყო სახელმწიფო. ამავე მუხლის «ა» პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა იყო სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, ასაშენებელი ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე. თვითნებურად დაკავებული მიწა კი იყო ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ იყო განკარგული.

საპედაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. ვ-ძის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის აქტი, ანუ განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად დადგენილი დოკუმენტები.

საპედაციო სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაციას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საპედაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თ. ვ-მემ დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და პირადობის დამადასტურებელი მოწმობა. ამასთან, წარდგენილი განცხადებიდან ირკვეოდა, რომ თ. ვ-მე სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა, როგორც მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი.

საპედაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მესამე თავი განსაზღვრავდა საკუთრების უფლების აღიარების წესს და პირობებს. აღნიშნული კანონის მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტი იმპერატიულად მიუთითებდა კომისიის ვალდებულებაზე, თავისი ფუნქციები განეხორციელებინა სზაკ-ის IX თავით განსაზღვრული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების გზით და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. სზაკ-ის 115-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობდა ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, ამ თავის დებულებების გათვალისწინებით, თუ კანონით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 116-ე მუხლი ადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების წესსა და პროცედურას საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სზაკ-ის 96-ე მუხლის 1-ელი ნაწილი მიუთითებდა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაზე, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, სზაკ-ის მე-6 მუხლით ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილი იყო დისკრეციული უფლებამოსილებით, კანონმდებლობით მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე გამოეტანა მისთვის მისაღები გადაწყვეტილება კანონით განსაზღვრული შეზღუდვის ფარგლებში, რაც იმაში მდგომარეობდა, რომ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა ყოფილიყო კანონშესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებებზე დაყრდნობით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. ვ-ძის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ანუ განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად დადგენილი დოკუმენტები, რაც აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ვ-ძემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, რ. ვ-ძის სასარჩელო მოთხოვნას ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 19 ივნისის ¹... საოქმო გადაწყვეტილების რ. ვ-ძის ნაწილში ბათილად ცნობა, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 27 ოქტომბერს რ. ვ-ძეზე გაცემული ¹... საკუთრების უფლების მოწმობისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 ოქტომბრის ¹... საოქმო გადაწყვეტილების რ. ვ-ძის ნაწილში ძალაში დატოვება და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 18 დეკემბერს თ. ვ-ძის სახელზე გაცემული ¹... საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა წარმოადგენდა. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 მაისის განჩინებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 19 ივნისის ¹... საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში შეწყდა მოცემული საქმის წარმოება, ხოლო თ. ვ-ძის სასარგებლოდ გაცემული ¹... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში გაგრძელდა საქმის წარმოება.

კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ საქმეზე დაუშვებლობის მოტივით სრულად უნდა შეწყვეტილიყო საქმის წარმოება, ვინაიდან, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 19 ივნისის ¹... საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის პირობებში, თ. ვ-ძის სახელზე გაცემული ¹... საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს ზიანს აღარ აყენებდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 იანვრის განჩინებით, სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებამი იქნა მიღებული თ. ვ-ძის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 მარტის განჩინებით თ. ვ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად სასკ-ის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2007 წლის 17 დეკემბერს თ. ვ-ძემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა თ. ვ-ძის პირადობის მოწმობის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2007 წლის 18 დეკემბერს გასცა ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა თ. ვ-ძისათვის სოფელ ... მდებარე 0.2993ა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. 2008 წლის 13 მაისს რ. ვ-ძემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. აღნიშნულ განცხადებას ერთვოდა რ. ვ-ძის პირადობის მოწმობის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული ჩვენება. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 27 ოქტომბერს გასცა ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა, რ. ვ-ძისათვის სოფელ ... მდებარე 3 539 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 19 ივნისის ¹... საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რ. ვ-ძეზე გაცემული ¹... საკუთრების უფლების მოწმობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონზე, რომლის 1-ელი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრე-

ბის უფლების აღიარება) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონი შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათ სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2007 წლის 18 დეკემბერს მიიღო ¹... საოქმო გადაწყვეტილება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, რომლის თანახმად, თ. ვ-მეს საკუთრებაში გადაეცა სოფ. ... მდებარე 0.299ჰა. მიწის ნაკვეთი, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა არის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე და განმარტავს, რომ 2007 წლის 17 დეკემბერს თ. ვ-მეს კომისიისათვის უნდა წარედგინა, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის ¹⁴⁸ დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საკადასტრო სია, სამმართველოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამიჯნავს მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან, ყველა ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში, საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში – არამართლზომიერ მფლობელობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძველის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თ. ვ-მემ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა მხოლოდ პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც ბუნებრივია არ ადასტურებდა კასატორის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ¹⁵²⁵ ბრძანებულების მე-10 მუხლის 1-ელი ნაწილით, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის ¹⁵²⁵ ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა» მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტი იმპერატიულად მიუთითებს კომისიის ვალდებულებაზე, თავისი ფუნქციები განახორციელოს სზაკ-ის IX თავით განსაზღვრული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების გზით და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. სზაკ-ის 115-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საჯარო ადმინისტრაციული წარ-

მოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, ამ თავის დებულებების გათვალისწინებით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 116-ე მუხლი ადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების წესსა და პროცედურას საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სზაკ-ის 96-ე მუხლის 1-ელი ნაწილი კი მიუთითებს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაზე, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, სზაკ-ის მე-6 მუხლით ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილი არის დისკრეციული უფლებამოსილებით, კანონმდებლობით მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე გამოიტანოს მისთვის მისაღები გადაწყვეტილება კანონით განსაზღვრული შეზღუდვის ფარგლებში, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იყოს კანონშესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებებზე დაყრდნობით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის მე-60' მუხლის 1-ელი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2007 წლის 17 დეკემბერს '... საოქმო გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს, ვინაიდან, თ. ვ-ძის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ანუ განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად დადგენილი დოკუმენტები, რაც აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსსკ-ის 410-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა და ამ საქმეზე მიიღო კანონიერი განჩინება, რის გამოც არ არსებობს თ. ვ-ძის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. თ. ვ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეგისტრაციის წესი

განჩინება

18ს-1120-1088 (კ-10)

1 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006 წლის 20 ივლისს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა შპს «...», მოპასუხის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებით ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 24 მარტის ¹... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 19 ივლისის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. ბათუმის მერია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით, შპს «...» დირექტორის შუამდგომლობის საფუძველზე შეჩერდა საქმის წარმოება – შპს «...» დირექტორის დ. ბ-ძის გამოჯანმრთელებამდე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 8 მაისის განჩინებით შპს «...» სარჩელზე განახლდა საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 23 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით მოსარჩელის – შპს «...» შუამდგომლობის საფუძველზე შეჩერდა საქმის წარმოება – შპს «...» სარჩელზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 2 ნოემბრის განჩინებით შპს «...» სარჩელზე განახლდა საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს «...» უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის ¹... გადაწყვეტილებით საწარმოო კომერციულ ფორმა «...» ნება დაერთო ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე სკვერში, ... ქვესადგურის გვერდით აეშენებინა ღია კაფე, გადაწყვეტილებაში მითითებული არ იყო, თუ რა ოდენობის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოხდა ფორმა «...» ღია კაფის ასაშენებლად. ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის ¹... წერილით გადაწყდა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის ¹... გადაწყვეტილებითა და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით ... და ... ქუჩების კვეთაში აშენებული 57,8 კვ.მ. ფართის ღია კაფის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელი იყო და ფორმა «...» ნება დაერთო მის ფუნქციონირებაზე. ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის ¹... წერილით მოხდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის ¹... გადაწყვეტილების საფუძველზე აშენებული კაფე-ბარის ექსპლუატაციაში მიღება. 2006 წლის 25 ოქტომბერს შპს «...» დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შპს «...» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1063 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. განცხადებაზე შპს «...» მიერ დართული იყო ქ. ბათუმის მერის 1995 წლის 23 ივნისის ¹... გადაწყვეტილება, ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის ¹... წერილი, მთავარი არქიტექტორის 2005 წლის 16 აგვისტოს ¹... აქტი, ქ. ბათუმის მერიის 2005 წლის 13 სექტემბრის აქტი, საადრიცხო ბარათი და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს «...» გაეგზავნა მიმართვა, რომლითაც მას ეცნობა, რომ ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების რეგისტრაციისათვის დამატებით უნდა წარედგინა ფორმა «...» უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი საბუთი, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, კაფე-ბარის ექსპლუატაციაში მიღების დადგენილება, მიღება-ჩაბარების აქტი და მიწის ნაკვეთის გეგმა, ასევე მიწის გადასახადის დამადასტურებელი საბუთი, ასევე სხვა დოკუმენტები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 24 მარტის ¹... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. გადაწყვეტილების თანახმად, შპს «...» არ ჰქონდა წარმოდგენილი კაფე-ბარისა და მიმდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამდგენი საბუთი. ქ. ბათუმის მერიის 1995 წლის ¹... გადაწყვეტილებაში მითითებული არ იყო კაფე-ბარის მშენებლობისათვის რა რაოდენობის ფართი იყო გამოყოფილი. ასევე ვერ წარმოადგინა ქალაქგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის საქალაქო სამსახურის მიერ რეგისტრაციაში გასატარებელ შენობაზე მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტი, ასევე განმარტებული იყო, რომ 2006 წლის 30 იანვრის ქალაქგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის ადგილობრივი სამსახურის ცნობით შენობა ექსპლუატაციაში არ იყო მიღებული. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა «თვითმმართველი ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებისათვის გამწვანებისა და დასვენების ადგილების სტატუსის მინიჭების შესახებ» ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის ¹163 განკარგულებაზე, რომლითაც გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსი მინიჭებული ჰქონდა თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მათ შორის ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის ¹646 ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 22 ივლისს დარეგისტრირებული იყო ქ. ბათუმის მერიის საკუთრება ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში

მდებარე 1 037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რაც დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და საკადასტრო გეგმით. შპს «...» მიერ საქმეში წარმოდგენილი მშენებლობის პროექტის პირველი გვერდი წარმოადგენდა გენგეგმას, რომელიც ასახავდა, თუ არქიტექტურულად როგორ იქნებოდა წარმოდგენილი ასაშენებელი შენობა მიმდებარე ტერიტორიასთან მიმართებაში, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, არ ნიშნავდა, რომ მასზე მითითებული მთლიანი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც საწარმოო ფირმა «...» ნება დაერთო ღია კაფე-ბარის ასაშენებლად. შპს «...» გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ოდენობა უნდა დადგენილიყო ამავე პროექტის მე-2 გვერდიდან, სადაც მოცემული იყო ასაშენებელი ობიექტის ზუსტი პარამეტრები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული მტკიცებულებებით, არ დასტურდებოდა ის ფაქტი, რომ ფირმა «...» ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით გამოყოფილი ჰქონდა 1 063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რამდენადაც ისინი ეწინააღმდეგებოდა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის 1... წერილის შინაარსს, რომელმაც, როგორც უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, შეითანხმა საწარმოო კომერციული ფირმა «...» მიერ ასაშენებელი ღია კაფე-ბარის მშენებლობის პროექტი, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებით არ შეიძლებოდა დადასტურებულიყო, თუ რა ოდენობის მიწის ნაკვეთი გამოეყო საწარმოო კომერციულ ფირმა «...» კაფე-ბარის ასაშენებლად, რადგანაც მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფართის გამოყოფის ფაქტი უნდა დადასტურებულიყო გარკვეული სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის «ბ» პუნქტზე, იმავე კანონის 1-ელი მუხლის «დ» პუნქტზე და აღნიშნული კანონის 1-ელი მუხლის «ე»-«ვ»-«ზ» პუნქტების საფუძველზე მიიჩნია, რომ გამოყოფილ მიწაში იგულისხმებოდა სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთით გადაცემული მიწის ნაკვეთი. სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთად ითვლებოდა შესაბამისი სამსახურის მიერ დადგენილი წესით გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმდგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი. შესაბამის სამსახურს კი წარმოადგენდა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანო. სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით საწარმოო კომერციულ ფირმა «...» ნება დაერთო ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე სკვერში, ... ქვესადგურის გვერდით აეშენებინა ღია კაფე, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული არ იყო, თუ რა ოდენობის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოხდებოდა ფირმა «...» ღია კაფის ასაშენებლად. ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის 1... წერილით გადაწყდა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1... გადაწყვეტილებითა და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით ... და ... ქუჩების კვეთაში აშენებული 57,8 კვ.მ. ფართის ღია კაფეს ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელი იყო და ფირმა «...» ნება დაერთო მის ფუნქციონირებაზე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე ჩათვალა, რომ ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის 1... წერილით მოხდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1... გადაწყვეტილების საფუძველზე აშენებული კაფე-ბარის ექსპლუატაციაში მიღება, რის შესაბამისადაც, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საწარმოო ფირმა «...» ქ. ბათუმის მერიის მიერ ღია კაფე-ბარის ასაშენებლად გამოეყო მხოლოდ 57,8 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და არა 1 063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, შპს «...» «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე 1063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ ჰქონდა მოპოვებული. ამ ფართის მიწის ნაკვეთი მას არ ჰქონდა გამოყოფილი და იგი ამ ფართის მართლობიერი მფლობელი ან კანონიერი მოსარგებლე არ იყო, შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 1063 კვ.მ. ფართის დარეგისტრირებაზე უარი საფუძველიანად უთხრა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, შპს «...» «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნებს აკმაყოფილებდა მხოლოდ 57,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. შესაბამისად მას საჯარო რეესტრისათვის უნდა მოეთხოვა არა 1063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, არამედ დასახელებული 57,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება.

სასამართლომ განმარტა, რომ «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის I და II ნაწილისა და მე-2 მუხლის «კ» პუნქტის საფუძველზე, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის» მე-10 მუხლით, იმისათვის, რომ მოსარჩელეს საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონების საკუთრება, სავალდებულო იყო საჯარო რეესტრში განცხადებასთან ერთად წარედგინა უფლების დამდგენი საბუთი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2005 წელს, როცა მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაშინ რეგისტრაციის მატერიალურ ნორმად უთითებდა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქარ-

თველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებოდათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, თუ იგი მასზე გამოყოფილი იყო სარგებლობაში სათანადოდ დადგენილი წესით. მოსარჩელე ამ მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად დარეგისტრირებას მოითხოვდა დასახელებული კანონის საფუძველზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ «საქართველოს კანონის მე-8 მუხლით «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» დამტკიცების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებისთანავე, ძალადაკარგულად იყო ცნობილი «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონი. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» დამტკიცების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება ამოქმედდა 2007 წლის 15 სექტემბერს, შესაბამისად, ამ მომენტიდან «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონმა ძალა დაკარგა. შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე გადაცემა და საკუთრების უფლების აღიარება ამ პერიოდიდან ხორციელდებოდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით.

სასამართლომ მითითებული კანონის საფუძველზე მიიჩნია, რომ სარჩელის საფუძვლიანობისათვის განმცხადებელი უნდა ყოფილიყო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) ან თვითნებურად დამკავებელი, აგრეთვე საკუთრებას აღიარებად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი უნდა ყოფილიყო სახელმწიფო საკუთრება, საქმის მასალების საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 14 ივლისის 1646 ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 22 ივლისს დარეგისტრირებული იყო ქ. ბათუმის მერიის საკუთრება ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1 037 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკუთრების რეგისტრაციასაც მოითხოვდა მოსარჩელე.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 ივნისის განჩინებით შპს «...» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებთან დაკავშირებით და მიუთითა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 1-ელი მუხლის «კ» ქვეპუნქტზე, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1... გადაწყვეტილება ვერ იქნება მიჩნეული ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე 1093 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე შპს «...» საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, ვინაიდან საქმის მასალებით უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ დასახელებული გადაწყვეტილებით საწარმოო კომერციულ ფორმა «...» ნება დაერთო ღია კაფის მშენებლობაზე, რაც ვერ წარმოშობდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველ პუნქტსა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1293 გადაწყვეტილება წარმოადგენს შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვას ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე. სწორედ აღნიშნული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცდა შენობა-ნაგებობის პროექტი და აღნიშნული შენობა მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის I და II პუნქტებზე, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს წარმოადგენს განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის» მე-10 მუხლით, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმისათვის, რომ მოსარჩელეს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებინა უძრავი ქონების საკუთრება, სავალდებულო იყო საჯარო რეესტრში განცხადე-

ბასთან ერთად წარედგინა უფლების დამდგენი საბუთი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2005 წელს, როცა მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაშინ რეგისტრაციის მატერიალურ ნორმად უთითებდა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებოდათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, თუ იგი მასზე გამოყოფილი იყო სარგებლობაში სათანადოდ დადგენილი წესით. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ შპს «...» მიერ არ ყოფილა სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რაც გახდა საფუძველი სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღრიცხვაზე უარის თქმისა.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «...» და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 ივნისის განჩინების გაუქმება.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის 1-ელი მუხლის «ე», «ვ» და «ზ» პუნქტები, ვინაიდან 1995 წლის 20 ივნისის ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის '293 გადაწყვეტილებით და ამ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტის მოთხოვნის თანახმად ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის მიერ შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტით, განაშენიანის ფართით, მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის გეგმითა და ტერიტორიის ექსპლიკაციით, წარმოადგენს დასახლებული ნორმის «ე» პუნქტის თანახმად იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით გამოყოფილ მიწას. კასატორის მოსაზრებით, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტს გადაწყვეტილების მიღებისას რომ სცოდნოდა, რა ოდენობის განაშენიანის მიწის ნაკვეთის ფართი დასჭირდებოდა ფირმა «...» შეთანხმებული შენობის პროექტისა და მისი ფუნციონირებისათვის, თავიდანვე განისაზღვრებოდა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ოდენობა, მაგრამ შენობის პროექტისა და მისი განაშენიანების ფართის განსაზღვრა დაევალა კომპეტენტურ პირს – მთავარ არქიტექტორს, რომელმაც დადგინილი წესის თანახმად შეითანხმა და დამტკიცა კიდევაც უშუალოდ შენობა-ნაგებობის პროექტი, ასევე მისი განაშენიანების ფართი და შესაბამისად განსაზღვრა მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, ტერიტორიის ექსპლიკაციით. კასატორი მიუთითებს, საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ ქ. ბათუმში ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე მიწის ფართი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა არის მოსარჩელის საკუთრება 1995 წლიდან.

კასატორი თვლიდა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ იმსჯელა საქმეში მისი თხოვნით დადგინილი ექსპერტიზის დასკვნაზე და არ შეაფასა იგი სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, რაც მისი აზრით, ასევე ერთ-ერთი საფუძველია არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანის. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოებმა არ გამოიყენეს სსსკ 103-ე-107-ე მუხლების მოთხოვნები და კანონის დარღვევით მოპოვებულ მტკიცებულებას მიანიჭეს სავალდებულო ძალა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს მხედველობაში არ უნდა მიეღო 2008 წლის 14 ივლისის '646 ბრძანებაში მითითებული გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ. ქუთაისის მერიამ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ბათუმის საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა გაყალბებით. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებუნა, რომ ბათუმის მერიის '646 ბრძანება და ბათუმის საჯარო რეესტრის ამონაწერი გამოცემული არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე, რომელთა მიმართაც უნდა განხორციელებულიყო ზაკ-ის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები. კასატორის მოსაზრებით, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ შპს «...» ზემოაღნიშნული აქტების მიმართ, რომლითაც მას უფლება მიენიჭა, ეწარმოებინა ... შესახვევისა და ... ქუჩების კვეთაში არსებულ ფართში მშენებლობა, გააჩნდა კანონიერი ნდობა, რამდენადაც მან განახორციელა ამ აქტების საფუძველზე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედებები, კერძოდ ააშენა ღია კაფე-ბარი, მოაწყო მოედანი ღია კაფისათვის, გააშენა გამწვანება, გააკეთა მისასვლელი გზა, შენობა მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რომელმაც დაიწყო ფუნციონირება, რაც დღესაც გრძელდება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს «...» საკასაციო საჩივარი უსაფუძველოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია.

მითითებული მუხლის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2005 წლის 25 ოქტომბერს შპს «...» დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შპს «...» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1063 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

განცხადებას თან ერთოდა ქ. ბათუმის მერის 1995 წლის 23 ივნისის 1... გადაწყვეტილება, ქ. ბათუმის მთ. არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის 1... წერილი, მთ. არქიტექტორის 2005 წლის 16 აგვისტოს 1... აქტი, ქ. ბათუმის მერიის 2005 წლის 13 სექტემბრის აქტი, სააღრიცხვო ბარათი და სხვა დოკუმენტები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურიდან შპს «...» გაეგზავნა მიმართვა, რომლითაც მას ეცნობა, რომ ... და ... ქუჩების კვეთაში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების რეგისტრაციისათვის დამატებით უნდა წარდგენილიყო ფორმა «...» უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი საბუთი, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, კაფე-ბარის ექსპლუატაციაში მიღების დადგენილება, მიღება-ჩაბარების აქტი და მიწის ნაკვეთის გეგმა, ასევე მიწის გადასახადის დამადასტურებელი საბუთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 24 მარტის 1... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ შპს «...» ვერ წარმოადგინა ღია კაფე-ბარისა და მიმდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამდგენი საბუთი. ქ. ბათუმის მერიის 1995 წლის 1... გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის კაფე-ბარის მშენებლობისათვის რა რაოდენობის ფართია გამოყოფილი. ასევე ვერ იქნა წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის საქალაქო სამსახურის მიერ რეგისტრაციაში გასატარებელ შენობაზე მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტი, აქვე განმარტებულია, რომ ქალაქგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის ადგილობრივი სამსახურის 2006 წლის 30 იანვრის ცნობით შენობა ექსპლუატაციაში არაა მიღებული.

საქმეზე ასევე დადგენილდა ცნობილი, რომ «თვითმმართველი ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებისათვის გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსის მინიჭების შესახებ» ქ. ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 28 დეკემბრის 1163 განკარგულებით გამწვანებისა და დასვენების ადგილის სტატუსი მიენიჭა თითმმართველი ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მათ შორის ... და ... (...) ქუჩების კვეთაში მდებარე 1037 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

სსსკ-ის 102.2 მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მითითებულ მუხლზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითებას იმის თაობაზე, რომ მშენებლობის პროექტის პირველი გვერდი წარმოადგენს გენგეგმას, რომელიც ასახავს, თუ არქიტექტურულად როგორ იქნება წარდგენილი ასაშენებელი შენობა მიმდებარე ტერიტორიასთან მიმართებაში, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ მასზე მითითებული მთლიანი ნაკვეთი წარმოადგენს საამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელზეც საწარმოო ფორმა «...» ნება დაერთო ღია კაფე-ბარის ასაშენებლად. საკასაციო სასამართლო თვლის, იმისათვის, რომ შპს «...» დაემტკიცებინა მიწის გამოყოფის ფაქტი, მისი მხრიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ნორმატიული ან/და ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც მიჩნეულ იქნებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტად. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რამდენადაც ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1995 წლის 20 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით არ დგინდება სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ოდენობა, აღნიშნული დადგენილი უნდა იქნას მშენებლობის პროექტის მე-2 გვერდიდან სადაც მოცემულია ასაშენებელი ობიექტის ზუსტი პარამეტრები და ქ. ბათუმის მთ. არქიტექტორის 1996 წლის 28 მაისის 1... წერილით, სადაც საუბარია 57,8 კვ/მ ფართის ღია კაფის ექსპლუატაციაში მიღებაზე.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითებას და აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი არცერთი დოკუმენტი არ იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ შპს «...» კანონით დადგენილი წესით გამოყოფილი ჰქონდა 1063 კვ/მეტრი მიწის ნაკვეთი. აქვე საკასაციო სასამართლო ცალსახად ადასტურებს ფაქტს იმის თაობაზე, რომ შპს «...» უფლება ჰქონდა პრეტენზია წაეყენებინა 57, 8 კვ/მ შენობაზე და მის ქვემოთ არსებულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა აქვე აღნიშნავს, მიუხედავად შპს «...» მხრიდან 57,8 კვ/მ კაფე-ბარის მართომიერი ფლობისა, აღნიშნული ჯერ კიდევ არ წარმოადგენდა მითითებული ფართისა და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის საკმარის საფუძველს, ვინაიდან არც მანამდე და არც დავის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთების (სკვერის) გასხვისების შესაძლებლობას. თუმცა, საყურადღებოა, რომ კასატორმა უარი განაცხადა ფართის ამ ნაწილში მორიგებაზე და საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კვლავაც დაადასტურა, რომ მისი მოთხოვნა შეეხება სრულად 1063 კვ/მ მიწის ფართს.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მას სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრება მოპოვებული ჰქონდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო კასატორის ყურადღებას მიაქცევს მითითებული კანონის 4.3 მუხლის შინაარსს, რომლის შესაბამისადაც, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგენს შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას; ბ) მიწის სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს; გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ საბუთს; დ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს; ე) კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლს.

იმავე კანონის 1-ელი მუხლის «ვ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს წარმოადგენდა ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წასით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი.

როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, შპს «...» მხრიდან წარმოდგენილი ვერ იქნა 1063 კვ/მ მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, ხოლო ის გარემოება, რომ შპს «...» კაფე-ბარის ექსპლუატაციის პროცესში შესაძლოა იყენებდა შენობის მიმდებარე ტერიტორიას, არ იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ 1063 კვ/მ მიწა გადაცემული ჰქონდა მიმაგრების აქტის საფუძველზე.

სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სსსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ შპს «...» მხრიდან წარმოდგენილი ვერ იქნა შესაბამისი მტკიცებულებები და არგუმენტები, რაც სასამართლოს მისცემდა იმის დადგენის შესაძლებლობას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება საკუთრების დარეგისტრირებაზე უარის თქმის თაობაზე ეწინააღმდეგება კანონს ან დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი რომელიმე მოთხოვნა.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას არ დაურღვევია მატერიალური თუ საპროცესო სამართლის ნორმები, მან გამოიყენა ის კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რის გამოც არ არსებობს განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს «...» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობები

განჩინება

¹ბს-1409-1373(კ-10)

13 აპრილი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 20 მაისს ჩხოროწყუს რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ს/ს «ა-ის» წარმომადგენელმა მოპასუხე ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 15 აპრილის¹ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ყოფილი კომკავშირის ორსართულიანი შენობის ქვეშ განთავსებული 365,8 მ² მიწის ნაკვეთის ს/ს «ა-ის» საკუთრებად აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ; ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულებას მოეხდინა დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის ქვეშ განთავსებული 365,8 მ² მიწის ნაკვეთის ს/ს «ა-ის» საკუთრებად აღიარება და ჩხოროწყუს რაიონის გამგეობის 2002 წლის 27 თებერვლის 15 დადგენილების მტკიცებულებიდან ამოღებას.

ჩხოროწყუს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ს/ს «ა-ის» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა დაუსაბუთებლობის გამო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განიხილავდა პირის მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხებს, მოსარჩელე მხარეს არ ჰქონდა წარდგენილი თავისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. კერძოდ, იგი ვერ ასაბუთებდა შესაბამისი მტკიცებულებებით, რომ დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის ქვეშ განთავსებული 365,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ოდესმე იყო სააქციო საზოგადოება «ა-ის» კუთვნილება, ეს მიწის ნაკვეთი იყო მის მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში, ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული. მოწმეთა ჩვენებები იმის შესახებ, რომ ისინი გადასახადს უხდიდნენ სს «ა-ის» წარმომადგენელს, ან იმის შესახებ, რომ შენობა თავის დროზე აშენებული იყო სს «ა-ის» წინამორბედი ორგანიზაციის მიერ, არ იყო ქონების საკუთრებად აღიარების საფუძველი. სასამართლომ ჩათვალა, რომ დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის ს/ს «ა-ის» საწესდებო კაპიტალში მითითებაც არ გამოდგებოდა ქონების საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ წესის» მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის «კ» ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებული სახელმწიფო ქონება «სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების, პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარებოდა პრივატიზებას. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულების თანახმად, კერძოდ, ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2008 წლის 13 მარტს გაცემული 153 ცნობით, დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ყოფილი კომკავშირის რაიკომის ორსართულიანი შენობა სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა და 2002 წლიდან ირიცხებოდა ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბალანსზე, საბალანსო ღირებულებით 27.303 ლარი. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 15 აპრილის¹ გადაწყვეტილების დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ყოფილი კომკავშირის ორსართულიანი შენობის ქვეშ განთავსებული 365,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სააქციო საზოგადოება «ა-ის» საკუთრებად აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობისა და დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის ქვეშ განთავსებული 365,8 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის სააქციო საზოგადოება «ა-ის» საკუთრებად აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, მოსარჩელის მითითება იმაზე, რომ სენაკის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ჩხოროწყუს რაიონული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2005 წლის 22 ივნისის თარიღით განხორციელებული 1... რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ყოფილი კომკავშირის რაიკომის ორსართულიანი შენობის (მდებარე დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში) არ ნიშნავდა იმას, რომ ქონება არ წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. იმის გამო, რომ სასამართლოს ბათილად არ გამოუცხადებია ჩხოროწყუს რაიონის გამგეობის 2002 წლის 27 თებერვლის 15 დადგენილება, სასამართლომ ჩათვალა, რომ აღნიშნული დადგენილება, რომლითაც ქონება აღრიცხული

იყო სახელმწიფო საკუთრებად, ვერ იქნებოდა ამოღებული მტკიცებულებებიდან და იგი გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებული იქნა კომისიის მიერ.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ს/ს «ა-მა».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 ივლისის განჩინებით ს/ს «ა-ის» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ჩხოროწყუს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დასტურდება, რომ ს/ს «ა-ს» უარი ეთქვა დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ყოფილი კომკავშირის ორსართულიანი შენობის ქვეშ მდებარე 365,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სააქციო საზოგადოება «ა-ის» საკუთრებად აღიარებაზე; გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ განმცხადებელს არ ჰქონდა წარმოდგენილი ჩხოროწყუს რაიადმასკომის გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ; სამშენებლო-სარემონტო ტრესტის 1992 წლის ინვენტარიზაციის მასალები; სს «ა-ის» დაფუძნების საფუძველი და დამფუძნებლები; სს «ა-ის» წესდება და რეგისტრაცია. ამასთან, კომისიამ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონსა და «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ წესის» მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის «კ» ქვეპუნქტზე. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემულ ცნობაზე, სადაც მითითებულია, რომ დავა ჩხოროწყუში, ქ. 110-ში მდებარე ყოფილი კომკავშირის ორსართულიანი ადმინისტრაციული A შენობა ირიცხება ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბალანსზე, საბალანსო ღირებულებით 27 303 ლარი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის «ლ» ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონება «სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას (2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი რედაქცია).

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს/ს «ა-მა» და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ პირველი ინსტანციისა და სააპელაციო სასამართლოებმა მტკიცებულებად არ ჩათვალეს და არ მიიჩნიეს ოფიციალურ მტკიცებულებად საქმეში წარმოდგენილი მთელი რიგი წერილები, რომელშიც ნათლად არის აღნიშნული, რომ დ. ჩხოროწყუში, 110-ში მდებარე სადავო შენობა არის «ა-ის» ბალანსზე და დაფიქსირებულია მის საწესდებო კაპიტალში, როგორც მისი საკუთრება.

კასატორი თვლის, რომ სასამართლოებმა მტკიცებულებად არ ჩათვალეს და პრიუდიციული ძალა არ მიანიჭეს სენაკის რაიონული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას, ამასთან, სასამართლოებმა არ გაითვალისწინეს ის ფაქტი, რომ სასამართლოში არ არის წარდგენილი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა ჩხოროწყუს რაიონული გამგეობის მიერ სადავო შენობის აშენება, შეძენა ან მიღება, როგორც ამას საქართველოს კანონმდებლობა მოითხოვს. კასატორი აღნიშნავს, რომ სს «ა-მა» სასამართლოში ვერ წარმოადგინა სადავო შენობის ასაშენებლად მიწის გამოყოფის დოკუმენტი, რადგან ამ დოკუმენტის სს «ა-ის» ეგზემპლარი მის დროებით ოფისში (საბრიგადო სახლში) გაჩენილი ხანძრის დროს განადგურდა, ხოლო ჩხოროწყუს სახალხო დეპუტატების რაიონული აღმასკომის შესაბამისი გადაწყვეტილება მათ მიერ მოკვლეული ვერ იქნა.

კასატორი მიუთითებს, რომ სასამართლოებმა ყურადღება არ მიაქციეს სს «ა-ის» დირექტორის განცხადებას იმის თაობაზე, რომ შენობა რაიონის ბალანსზე აყვანილ იქნა მხოლოდ 2006 წლის 10 იანვარს ე.ი. მაშინ, როდესაც ამ საკითხზე ადმინისტრაციული დავა მიმდინარეობდა სასამართლოში და ეს დაუშვებელი იყო საქართველოს ადმინისტრაციული კანონმდებლობით. სასამართლოებმა შეფასება არ მისცეს მოწმის ჩვენებას იმის შესახებ, რომ დ. ჩხოროწყუში, 110-ში მდებარე შენობა ააშენა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს სენაკის 1..... სამშენებლო-სარემონტო ტრესტის ჩხოროწყუს სამშენებლო-სამმართველომ საკუთარი სახსრებით საკუთარი ადმინისტრაციული შენობის კანტორისათვის, რომლის უფლებამონაცვლესაც იგი წარმოადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შე-

მოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს «ა-ის» საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის შინაარსი ცხადყოფს, კანონის რეგულაცია შეეხება სამი სახის ურთიერთობას: ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწით სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

წინამდებარე შემთხვევაში სს «ა-ის» მოთხოვნა უკავშირდება მიწის მართლზომიერი ფლობის ფაქტს.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ან კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

როგორც ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად საჭიროა, პირს ერთ-ერთ ობიექტზე მიწაზე ან მასზე განთავსებულ შენობაზე, ამ კანონის ამოქმედებამდე, მოპოვებული ჰქონდეს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება. რაც შეეხება იმ დოკუმენტების ჩამონათვალს, რომელიც შესაძლებელს ხდის მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დადასტურებას, ასახულია «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებაში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონმდებლო ცვლილებებზე რომელიც განხორციელდა ზემოაღნიშნულ ბრძანებულებაში და რომლის საფუძველზეც კონკრეტულად განისაზღვრა იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლის წარდგენის ვალდებულება დადგინდა კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის. ზემოაღნიშნული ბრძანებულების მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, კერძო სამართლის იურიდიულმა პირებმა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების დასადასტურებლად უნდა წარადგინონ: პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებები განხორციელებულია დავის განხილვის მომენტისათვის, მაგრამ გამომდინარე იქიდან, რომ სარჩელის მოთხოვნა ემყარება სასკ-ის 33-ე მუხლს და მოსარჩელე სასამართლოსაგან ითხოვს აქტის გამოცემას, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს განსაზღვროს არის თუ არა სახეზე ის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი, რომელიც სასამართლოს მისცემს ზემოაღნიშნული მუხლის გამოყენების შესაძლებლობას.

კასატორის პრეტენზია ემყარება ძირითადად იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა შეტანილია მის საწესდებო კაპიტალში.

საკასაციო სასამართლო სადავოდ არ ხდის ფაქტს იმის თაობაზე, რომ სს «ა-ი» დაფუძნებულია ყოფილი სოფლის მეურნეობის და კვების მრეწველობის სამინისტროს 1..... სამშენებლო-სარემონტო ტრესტის ბაზაზე. საკასაციო სასამართლო ასევე არ გამორიცხავს იმ გარემოებას, რომ დაბა ჩხოროწყუში, ქ. 10-ში მდებარე შენობა აშენებული იყო და ირიცხებოდა 1..... სამშენებლო-სარემონტო ტრესტის ბალანსზე. წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების გამოკვლევას, პრივატიზაციის პროცესში მოხდა თუ არა სახელმწიფოს მხრიდან აღნიშნული შენობის აქციონირება. როგორც საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ზემოთმითითებული ნორმა განსაზღვრავს, აღნიშნული უტყუარად შეიძლება დადასტურდეს პრივატიზაციის გეგმის წარმოდგენის გზით.

საქმეში კასატორის მხრიდან პრივატიზაციის გეგმა წარმოდგენილი ვერ იქნა. საკასაციო სასამართლოს მხრიდან გადამოწმდა ქონების მართვის სამმართველოს მიერ შედგენილი საწარმოს ღირებულების შეფასების აქტი, რომელშიც ჩხოროწყუში, ქ. 10-ში მდებარე შენობა შეტანილი არ არის, უფრო მეტიც, აღნიშნული დოკუმენტი შეიცავს მითითებას იმის თაობაზე, რომ 25 ბინიანი სახლები, 12-ბინიანი საცხოვრებელი სახლი და სხვა ობიექტები რჩება სახელმწიფო საკუთრებად. კასატორმა ვერ წარმოადგინა გამომრიცხავი გარემოება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ზემოაღნიშნული შენობა არ მოხვდა სახელმწიფო მუნიციპალურ საკუთრებაში დარჩენილ ქონებაში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კასატორის მხრიდან წარმოდგე-

წილი ვერ იქნა ის მტკიცებულებები, რაც სასამართლოს მისცემდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის საფუძველზე სს «ა-ის» სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სსკ-ის 102-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების მატერიალური თუ პროცესუალური საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სს «ა-ის» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვის წესი

განჩინება

18ს-1140-1108(კ-10)

13 აპრილი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 30 დეკემბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა შპს «მ-ის» დირექტორმა მ. ჩ-მა მოპასუხის ქ. ქუთაისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ 2006 წლის 22 აგვისტოს მონაწილეობა მიიღო ქ. ქუთაისის მთავრობის მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის მიერ ჩატარებულ აუქციონში და გამოცხადდა გამარჯვებულად ქ. ქუთაისში, ქ. 112-ში არსებული 4268 კვ.მ. და ქუჩაზე მდებარე 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის 1433 განკარგულებით დამტკიცდა 2006 წლის 22 აგვისტოს ჩატარებული აუქციონის შედეგები. მოსარჩელემ კანონით გათვალისწინებულ ვადაში სრულად გადაიხადა აუქციონზე დასახელებული საბოლოო ღირებულების თანხა 24030 ლარის ოდენობით, მაგრამ მოსარჩელემ მიუთითა, რომ აუქციონის შედეგებიდან გამომდინარე მასსა და ქ. ქუთაისის მერიას შორის უნდა გაფორმებულიყო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დღემდე არ გაფორმებულა. აღნიშნულის საფუძველზე, მოსარჩელე ითხოვდა ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის 1433 განკარგულების საფუძველზე მოპასუხისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების მოწმობების გაცემის დავალებულბას.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო 2010 წლის 8 იანვრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო 2010 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს «მ-ს» სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტსა და ასევე სადავო მიწის ნაკვეთებზე აუქციონის ჩატარების პერიოდში მოქმედ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტზე. სასამართლო აღნიშნავდა, რომ ამავე მუხლის პირველი პუნქტიდან გამომდინარე, სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაცე-

მის შესახებ გადაწყვეტილების მიმღებ ორგანოს წარმოადგენდა ქუთაისის მერია. დასახელებული კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტზე, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და ამავე კოდექსის 327-ე მუხლებზე დაყრდნობით, სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ურთიერთობებს. ამ ურთიერთობათა ერთ-ერთ გამოვლენას მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს, რაც დასახელებულ კოდექსში გათვალისწინებული ზოგიერთი გამონაკლისის გარდა, შეიძლება დაიდოს მხოლოდ პირთა ურთიერთშეთანხმებით თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე.

სასამართლო აღნიშნავდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გაცემაზე აუქციონის, კონკურსის ან პირდაპირი განკარგვის ორგანიზების წესსა და პირობებს სადავო პერიოდში არეგულირებდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის '65 ბრძანება. მითითებული ბრძანების მე-6 თავის მე-3 მუხლზე, ამავე ბრძანების მე-5 თავის მე-19 მუხლსა და ამავე თავის 22-ე მუხლზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო აღნიშნავდა, რომ მოსარჩელეს, როგორც აუქციონში გამარჯვებულს ევალებოდა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღების ხელშეკრულების გაფორმება და ამ მიმართულებით ქალაქ ქუთაისის მერიისათვის 30 დღის ვადაში მიმართვა, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მხრიდან მხოლოდ სამი წლის შემდეგ განხორციელდა; სასამართლომ ჩათვალა, რომ აღნიშნულით მოსარჩელემ თავისი უფლების რეალიზება – დაედო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება – დადგინდ ვადაში არ მოახდინა, რის გამოც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ზემოაღნიშნული მიწების განკარგვასთან დაკავშირებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება შეწყდა მართებულად.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სადავო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგვასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოსარჩელესთან დადების უფლებამოსილება ქალაქ ქუთაისის მერიას არ გააჩნია, ვინაიდან ხსენებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს, წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, წარმოადგენს სახელმწიფო – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახით. ხელშეკრულების დადებას კი საფუძველად შეიძლება დაედოს მხარეთა და არა სხვა პირთა ნების გამოვლენა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს «მ-მა».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 22 ივნისის განჩინებით შპს «მ-ის» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა დამატებით აღნიშნავდა, რომ «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანიზებული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობის განკარგვის პროცესი უნდა დასრულებულიყო «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის თანახმად, მის გაუქმებამდე, რომლის გაუქმების შემდეგ არ არსებობს რაიმე ნორმატიული აქტი, რომელიც მოაწესრიგებს სადავო სამართალურთიერთობას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის გაუქმების შემდეგ, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო, «სახელმწიფო ქონების ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» კანონის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზაკ-ის 66-ე მუხლებზე და ჩათვალა, რომ ქ. ქუთაისის მერიას კანონის თანახმად არა აქვს უფლებამოსილება, განახორციელოს რაიმე მოქმედება სახელმწიფო საკუთრების გასხვისებასთან დაკავშირებით და აღნიშნული პირდაპირ ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «მ-მა» და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტი და უნდა გამოეყენებინა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, ვინაიდან კასატორის აზრით, «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტი ითვალისწინებს იმას, რომ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე. ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებული იქნა 2006 წლის აგვისტოში, მაშინ როდესაც მოქმედებდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, რომელიც გაუქმდა 2007 წელს, მაგრამ კასატორის აზ-

რით, ზემოთ მითითებული ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტი დღემდე მოქმედებს. კასატორი თვლის, რომ ამ შემთხვევაში ადგილი აქვს წინააღმდეგობას ნორმატიულ აქტებს შორის და «ნორმატიული აქტების შესახებ» კანონის 25-ე, 22-ე და 26-ე მუხლებზე მითითებით, კასატორი თვლის, რომ გამოყენებულ უნდა იქნეს ის ნორმატიული აქტი, რომელსაც აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-და-საბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ შპს «მ-ის» საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე¹» ქვეპუნქტი და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დარღვეულია საპროცესო სამართლის ნორმები, რის შედეგად საქმეზე გამოტანილია არასწორი გადაწყვეტილება.

მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ქ. ქუთაისის მერიისათვის ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის ¹433 განკარგულების საფუძველზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების მოწმობების გაცემის დავალება.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის ¹433 განკარგულებით დამტკიცდა მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის მიერ 2006 წლის 22 აგვისტოს ჩატარებული აუქციონის შედეგები, რომლის მიხედვით §29, §30, 13 ოქმით ... ქ. ¹12, 4268 კვ.მ. (სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, საბოლოო ფასი 18020 ლარი) და ... ქუჩის ბოლო მონაკვეთი 700 კვ.მ. (სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, საბოლოო ფასი 6010 ლარი) მიწის ნაკვეთებზე აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს «მ-ი».

სადავო პერიოდში მოქმედი «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის 3.4 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო მიწა საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთი გასხვისებულ იქნა აუქციონის ფორმით, რომლის ჩატარების წესი განისაზღვრებოდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის ¹65 ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» შესაბამისად. აღნიშნული წესის მე-6 პუნქტის პირველი ნაწილის მიხედვით, აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებულის განსაზღვრიდან 10 დღის განმავლობაში კომისია აუქციონის ჩატარების შესახებ სხდომის ოქმს დასამტკიცებლად წარუდგენს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, რომელიც ამტკიცებს მას მიღებიდან 10 დღის განმავლობაში.

მითითებული ნორმატიული აქტის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის აუქციონის წესით გაყიდვა წარმოადგენს პროცედურას, რომლის მიზანია გამარჯვებულის გამოვლენა კანონით დადგენილი კრიტერიუმების საფუძველზე. სხდომის ოქმის კანონით დადგენილ პროცედურებთან შესაბამისობის შემთხვევაში, იგი ექვემდებარება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ დამტკიცებას, რომელიც თავის მხრივ, წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნული აქტის საფუძველზე ქონების შექმნასთან დაკავშირებით ფორმდება ხელშეკრულება. საგულისხმოა, რომ ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის ¹433 განკარგულების მიმართ მოსარჩელეს აქვს კანონიერი ნდობა, რომლის საფუძველზეც მან განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედებები, კერძოდ, ს/ს «ს-ის» იმერეთის რეგიონალური ფილიალის მმართველის მიერ გაცემული ცნობით დადასტურებულია, რომ შპს «მ-მა» აუქციონის ოქმების მიხედვით – განეხორციელებინა აუქციონზე დასახელებული საბოლოო ღირებულების გადახდა, მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით – დადგენილ ვადაში გადაიხადა თანხა.

ამდენად, ხელშეკრულების გასაფორმებლად საჭირო კანონით დაკისრებული ვალდებულება მოსარჩელის მიერ შესრულებულია, რასაც მხარეები სადავოდ არ ხდიან. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო სამართლებრივ ურთიერთობის მიმართ გამოყენებული უნდა იქნეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და სამოქალაქო კოდექსით სახელშეკრულებო ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმები. სზაკ-ის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და სსკ-ით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. სსკ-ის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

იმავე სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთ-

რების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს და შეფასება მისცეს, რამდენად შეესაბამება ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ხელშეკრულების გაფორმებაზე სამოქალაქო სამართლის ზემოაღნიშნულ პრინციპებს, ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც სადავო მიწის ნაკვეთებზე ჩატარებული აუქციონის შედეგები დამტკიცებულია და მისი კანონიერება სადავოდ არ არის გამხდარი, სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოვლება ხელშეკრულების გაფორმებაზე გამომდინარეობს მისი გარიგების დადების სურვილიდან, თუ ეს მის კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ქ. ქუთაისის მერის პირველი მოადგილის 2009 წლის 4 დეკემბრის 1... წერილზე, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემაზე იმ მოტივით, რომ ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობით ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო უფლებამოსილი არ არის საკუთრების მოწმობა გასცეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად ქ. ქუთაისის მერიის პოზიციის გაზიარებას იმის თაობაზე, რომ სადავო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგავსთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოსარჩელესთან დადების უფლებამოსილება ქ. ქუთაისის მერიას არ გააჩნია, ვინაიდან ხსენებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახით. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სასკ-ის მე-3 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ სსსკ-ის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით. სსსკ-ის მე-3 მუხლში კი განმტკიცებულია დისპოზიციურობის პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელე თვითონ განსაზღვრავს სარჩელის შინაარსს, კერძოდ, დავის საგანსა და ფარგლებს, ასევე სასარჩელო მოთხოვნებს და მიუთითებს მოპასუხე მხარეებზე, რომელთა წინააღმდეგაც მიმართულია მისი სასარჩელო მოთხოვნა, თუმცა საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სსსკ-ის 85-ე მუხლით სასამართლოსათვის მინიჭებულ ვალდებულებაზე, რომლის თანახმად, სასამართლომ უნდა დაადგინოს აღძრულია თუ არა სარჩელი იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე ან სწორად ჰყავს თუ არა მოსარჩელეს ყველა სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ დასახელებული მოპასუხე. იმ ვითარებაში, როდესაც სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში მოტივირებს იმ მოსაზრებაზე, რომ ქ. ქუთაისის მერია არ წარმოადგენს მოპასუხე მხარეს, ვინაიდან მას ხელშეკრულების დადების უფლება აღარ გააჩნია, სასამართლო ვალდებულია, განსაზღვროს ვის გააჩნია ამ ხელშეკრულების დადების უფლება და არასათანადო მოპასუხე საჭიროების შემთხვევაში შეცვალოს სათანადო მოპასუხით.

ამდენად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა, რის შედეგად საქმეზე მიღებულია არასწორი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ ასევე განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიაქციოს «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტებას, რომლითაც იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებისა და სამართლებრივი შეფასების გარეშე შეუძლებელია საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება, რის გამოც საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს «მ-ის» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 22 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვის წესი

განჩინება

ბს-1135-1103 (კ-10)

13 აპრილი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 30 დეკემბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა რ. თ-ემ მოპასუხის ქ. ქუთაისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ 2006 წლის 22 აგვისტოს მონაწილეობა მიიღო ქ. ქუთაისის მთავრობის მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის მიერ ჩატარებულ აუქციონში და გამოცხადდა გამარჯვებულად ქ. ქუთაისში, ... ქუჩაზე მდებარე 100 კვ.მ; ... ქ. მე-8 შესახვევი-80 კვ.მ; ... ქ. მმე-2 შესახვევი ნაკვეთი 11-435 კვ.მ. და ... გამზირი სადერივაციო არხის დასავლეთით 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის 1433 განკარგულებით დამტკიცდა 2006 წლის 22 აგვისტოს ჩატარებული აუქციონის შედეგები. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ აუქციონის შედეგებიდან გამომდინარე მასსა და ქ. ქუთაისის მერიას შორის უნდა გაფორმებულიყო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დღემდე არ გაფორმებულა. აღნიშნულის საფუძველზე მოსარჩელე ითხოვდა ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის 1433 განკარგულების საფუძველზე ქ. ქუთაისის მერიისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების მოწმობების გაცემის დავალდებულებას.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო 2010 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით რ. თ-ეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტსა და ასევე სადავო მიწის ნაკვეთებზე აუქციონის ჩატარების პერიოდში მოქმედ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტზე. სასამართლო აღნიშნავდა, რომ ამავე მუხლის პირველი პუნქტიდან გამომდინარე, სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიმღებ ორგანოს წარმოადგენდა ქ. ქუთაისის მერია. დასახელებული კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტზე, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და ამავე კოდექსის 327-ე მუხლზე დაყრდნობით, სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ურთიერთობებს. ამ ურთიერთობათა ერთ-ერთ გამოვლენას მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს, რაც დასახელებულ კოდექსში გათვალისწინებული ზოგიერთი გამონაკლისის გარდა, შეიძლება დაიდოს მხოლოდ პირთა ურთიერთშეთანხმებით თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე.

სასამართლო აღნიშნავდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გაცემაზე აუქციონის, კონკურსის ან პირდაპირი განკარგვის ორგანიზების წესსა და პირობებს სადავო პერიოდში არეგულირებდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის 165 ბრძანება. მითითებული ბრძანების მე-6 თავის მე-3 მუხლის, ამავე ბრძანების მე-5 თავის მე-19 მუხლისა და ამავე თავის 22-ე მუხლზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო აღნიშნავდა, რომ მოსარჩელეს, როგორც აუქციონში გამარჯვებულს ევალბოდა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღების ხელშეკრულების გაფორმება და ამ მიმართულებით ქ. ქუთაისის მერიისათვის 30 დღის ვადაში მიმართვა, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მხრიდან მხოლოდ სამი წლის შემდეგ განხორციელდა; სასამართლომ ჩათვალა, რომ აღნიშნულით მოსარჩელემ თავისი უფლების რეალიზება – დაედო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება – დადგინდა ვადაში არ მოახდინა, რის გამოც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ზემო-

აღნიშნული მიწების განკარგვასთან დაკავშირებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება შეწყდა მართებულად.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სადავო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგვასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოსარჩელესთან დადების უფლებამოსილება ქ. ქუთაისის მერიას არ გააჩნია, ვინაიდან ხსენებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს, წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, წარმოადგენს სახელმწიფო – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახით ხელშეკრულების დადებას კი საფუძველად შეიძლება დაედოს მხარეთა და არა სხვა პირთა ნების გამოვლენა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. თ-ემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 ივლისის განჩინებით რ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა დამატებით აღნიშნავდა, რომ «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართების განკარგვის პროცესი უნდა დასრულებულიყო «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის თანახმად, მის გაუქმებამდე, რომლის გაუქმების შემდეგ არ არსებობს რაიმე ნორმატიული აქტი, რომელიც მოაწესრიგებს სადავო სამართალურთიერთობას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის ძალადაკარგულად გამოცხადების შემდეგ, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო, «სახელმწიფო ქონების ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» კანონის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზაკ-ის მე-5 და ამავე კოდექსის 66-ე მუხლებზე და ჩათვალა, რომ ქ. ქუთაისის მერიას კანონის თანახმად არა აქვს უფლებამოსილება, განახორციელოს რაიმე მოქმედება სახელმწიფო საკუთრების გასხვისებასთან დაკავშირებით და აღნიშნული პირდაპირ ექნინა აღმდგემა კანონის მოთხოვნებს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. თ-ემ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტი და უნდა გამოეყენებინა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, ვინაიდან კასატორის აზრით, «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტი ითვალისწინებს იმას, რომ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე. ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებული იქნა 2006 წლის აგვისტოში, მაშინ როდესაც მოქმედებდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, რომელიც გაუქმდა 2007 წელს, მაგრამ კასატორის აზრით, ზემოთ მითითებული ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტი დღემდე მოქმედებს, კასატორი თვლის, რომ ამ შემთხვევაში ადგილი აქვს წინააღმდეგობას ნორმატიულ აქტებს შორის და «ნორმატიული აქტების შესახებ» კანონის 25-ე, 22-ე და 26-ე მუხლებზე მითითებით, კასატორი თვლის, რომ გამოყენებულ უნდა იქნეს ის ნორმატიული აქტი, რომელსაც აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ რ. თ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე¹» ქვეპუნქტი და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დარღვეულია საპროცესო სამართლის ნორმები, რის შედეგად საქმეზე გამოტანილია არასწორი გადაწყვეტილება.

მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ქ. ქუთაისის მერიისათვის ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის ¹433 განკარგულების საფუძველზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების მოწმობების გაცემის დავალება.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის ¹433 განკარგულებით დამტკიცდა მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის მიერ 2006 წლის 22 აგვისტოს ჩატარებული აუქციონის შედეგები, რომლის მიხედვით §9, §32, §33, §35, ¹3 ოქმით ... გამზირზე, სადერივაციო არხის დასავლეთით 500 კვ.მ., (სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით საბოლოო ფასი 6550 ლარი), ... ქუჩა, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე, 100 კვ.მ., (სავაჭრო კომერციული ობიექტის მოწყობის მიზნით, საბოლოო ფასი 705 ლარი), ... ქ. მე-2 შესახვევი, 435 კვ.მ. (ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით, საბოლოო ფასი 2180 ლარი) და ... ქუჩის მე-8 შესახვევის გადაკვეთასთან 80 კვ.მ. (სავაჭრო ობიექტის მშენებლობის მიზნით, საბოლოო ფასი 505 ლარი) მიწის ნაკვეთებზე აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა რ. თ-ე.

სადავო პირობაში მოქმედი «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის 3.4 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო მიწა საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთი გასხვისებულ იქნა აუქციონის ფორმით, რომლის ჩატარების წესი განისაზღვრებოდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის ¹65 ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» შესაბამისად. აღნიშნული წესის მე-6 პუნქტის 1-ელი ნაწილის მიხედვით, აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებულის განსაზღვრიდან 10 დღის განმავლობაში კომისია აუქციონის ჩატარების შესახებ სხდომის ოქმს დასამტკიცებლად წარუდგენს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, რომელიც ამტკიცებს მას მიღებიდან 10 დღის განმავლობაში.

მითითებული ნორმატიული აქტის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის აუქციონის წესით გაყიდვა წარმოადგენს პროცედურას, რომლის მიზანია გამარჯვებულის გამოვლენა კანონით დადგენილი კრიტერიუმების საფუძველზე. სხდომის ოქმის კანონით დადგენილ პროცედურებთან შესაბამისობის შემთხვევაში, იგი ექვემდებარება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ დამტკიცებას, რომელიც თავის მხრივ, წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნული აქტის საფუძველზე ქონების შეძენასთან დაკავშირებით ფორმდება ხელშეკრულება. საგულისხმოა, რომ ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 1 სექტემბრის ¹433 განკარგულების მიმართ მოსარჩელეს აქვს კანონიერი ნდობა, რომლის საფუძველზეც მან განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედებები, კერძოდ, ს/ს «ს-ის» იმერეთის რეგიონალური ფილიალის მმართველის მიერ გაცემული ცნობით დადასტურებულია, რომ რ. თ-ემ, აუქციონის ოქმების მიხედვით – განეხორციელებინა აუქციონზე დასახელებული საბოლოო ღირებულების გადახდა, მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით – დადგინდა ვადაში გადაიხადა თანხა.

ამდენად, ხელშეკრულების გასაფორმებლად საჭირო კანონით დაკისრებული ვალდებულება მოსარჩელის მიერ შესრულებულია, რასაც მხარეები სადავოდ არ ხდიან. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მიმართ გამოყენებული უნდა იქნეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და სამოქალაქო კოდექსით სახელშეკრულებო ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმები. სზაკ-ის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და სსკ-ით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. სსკ-ის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

იმავე სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს და შეფასება მისცეს, რამდენად შეესაბამება ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ხელშეკრულების გაფორმებაზე სამოქალაქო სამართლის ზემოაღნიშნულ პრინციპებს, ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც სადავო მიწის ნაკვეთებზე ჩატარებული აუქციონის შედეგები დამტკიცებულია და მისი კანონიერება სადავოდ არ არის გამხდარი, საპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოვლენა ხელშეკრულების გაფორმებაზე გამომდინარეობს მისი გარიგების დადების სურვილიდან, თუ ეს მის კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ქ. ქუთაისის მერის პირველი მოადგილის 2009 წლის 4 დეკემბრის ¹... წერილზე, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემაზე იმ მოტივით, რომ ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობით ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო უფლებამოსილი არ არის საკუთრების მოწმობა გასცეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად ქ. ქუთაისის მერიის პოზიციის გაზიარებას იმის თაობაზე, რომ სადავო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგავსთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოსარჩელესთან დადების უფლება-მოსილება ქ. ქუთაისის მერიას არ გააჩნია, ვინაიდან ხსენებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახით. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსსკ-ის მე-3 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ სსსკ-ის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით. სსსკ-ის მე-3 მუხლში კი განმტკიცებულია დისპოზიციურობის პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელე თვითონ განსაზღვრავს სარჩელის შინაარსს, კერძოდ, დავის საგანსა და ფარგლებს, ასევე სასარჩელო მოთხოვნებს და მიუთითებს მოპასუხე მხარეებზე, რომელთა წინააღმდეგაც მიმართულია მისი სასარჩელო მოთხოვნა, თუმცა საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სსსკ-ის 85-ე მუხლით სასამართლოსათვის მინიჭებულ ვალდებულებაზე, რომლის თანახმად, სასამართლომ უნდა დაადგინოს ადრულია თუ არა სარჩელი იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე ან სწორად ჰყავს თუ არა მოსარჩელეს ყველა სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ დასახელებული მოპასუხე. იმ ვითარებაში, როდესაც სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში მოტივირებს იმ მოსაზრებაზე, რომ ქ. ქუთაისის მერია არ წარმოადგენს მოპასუხე მხარეს, ვინაიდან მას ხელშეკრულების დადების უფლება აღარ გააჩნია, სასამართლო ვალდებულია, განსაზღვროს ვის გააჩნია ამ ხელშეკრულების დადების უფლება და არასათანადო მოპასუხე საჭიროების შემთხვევაში შეცვალოს სათანადო მოპასუხით.

ამდენად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა, რის შედეგად საქმეზე მიღებულია არასწორი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ ასევე განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიაქციოს «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» საქართველოს ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტებას, რომლითაც იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებისა და სამართლებრივი შეფასების გარეშე შეუძლებელია საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება, რის გამოც საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. რ. თ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება

საცხოვრებელ ბინაზე გაცემული ორდერის ბათილად ცნობის ხანდაზმულობა

განჩინება

18ს-1605-1564(კ-10)

17 მაისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წვეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 21 მარტს მ. გ-შვილმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის მიერ 1999 წლის 31 დეკემბერს გაცემული ორდერისა და მის საფუძველზე განხორციელებული სამართლებრივი ქმედებების ბათილად ცნობა შემდეგი მოტივით:

საქმის გარემოებები:

1991 წლის 24 ივნისს ამიერკავკასიის რკინიგზის განყოფილებამ 1... ორდერით მოსარჩელესა და მის ორ მცირეწლოვან შვილს გამოუყო ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე საერთო საცხოვრებლის მე-2 სართულზე არსებული მე-12 და მე-14 ოთახები. 1993 წელს რკინიგზამ თხოვნით მიმართა მ. გ-შვილს რათა მის მიერ დაკავებულ ერთ-ერთ ოთახში დროებით საცხოვრებლად შეეშვა ვ. ჟ-ვი თავის არასრულწლოვან შვილთან ერთად. აღნიშნული ფართის ჟ-ვისათვის გადაცემის შესახებ რკინიგზის ადმინისტრაციას არანაირი სამართლებრივი აქტი არ გამოუცია. 1999 წელს თბილისის მერიის შპს «საბინაო მეურნეობის სამმართველომ» რ. ჟ-ვის სახელზე გასცა ორდერი ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე საერთო საცხოვრებლის მე-2 სართულზე არსებულ 112 ოთახზე. რ. ჟ-ვმა 2007 წელს მოახდინა ფართის პრივატიზაცია, რის შემდეგაც ფართი გაასხვი-სა მეზობელზე.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველები:

მოსარჩელე მ. გ-შვილისათვის ცნობილი არ იყო რ. ჟ-ვის სახელზე ორდერის გაცემისა და პრივატიზაციის განხორციელების შესახებ, ამასთან, ფართის გასხვიებისას როგორც გამოიძველისათვის, ასევე მკიდველისათვის ცნობილი იყო, რომ მოსარჩელე დავობდა აღნიშნულ ფართზე და სარჩელი ჰქონდა სასამართლოში აღძრული რ. ჟ-ვის გამოსახლების შესახებ. რ. ჟ-ვს ფართის ფლობის არანაირი სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნდა გარდა ორდერისა. ამასთან, ორდერის მიუხედავად 2003 წლის 24 ოქტომბერს გაცემული საბინაო პირობების შესახებ ცნობის თანახმად, ჟ-ვზე ... ქ. 122-აში არანაირი ფართი არ ირიცხებოდა.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძველები:

მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო ურთიერთობის მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნეს 1983 წლის 4 ივნისის საბინაო კოდექსი, რომლის 57.2 მუხლის შესაბამისად, ორდერის გაცემა ხდებოდა მხოლოდ თავისუფალ იზოლირებულ საცხოვრებელ ფართზე, ხოლო ამავე კოდექსის 58.1 მუხლის თანახმად, მხოლოდ სასამართლოს წესით დაიშვება ორდერის ბათილად ცნობა, რაც არ განხორციელებულა. ამასთან, საბინაო კოდექსის 58.2 მუხლის მიხედვით, ორდერის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი, რაც მ. გ-შვილის სახელზე გაცემული ორდერის მიმართ არ განხორციელებულა 1991 წლის ივნისიდან.

მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის შპს «საბინაო მეურნეობის სამმართველოს» 1999 წლის 30 დეკემბრის 1... ორდერის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 აგვისტოს 1... განკარგულების, 2007 წლის 16 აგვისტოს 1... საკუთრების უფლების მოწმობისა და 2007 წლის 14 სექტემბერს რ. ჟ-ვსა და შ. ა-ძეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 21 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით მოპასუხეებად ქ. თბილისის მერიასთან ერთად დასახელდა გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობა, შ. ა-ძე და რ. ჟ-ვი.

მ. გ-შვილის სარჩელი ქ. თბილისის მერიის შპს «საბინაო მეურნეობის სამმართველოს» 1999 წლის 30 დეკემბრის 1... ორდერის ბათილად ცნობის შესახებ არ ცნო მოპასუხე ქ. თბილისის მერიამ და მოითხოვა დაუშვებლობის, უსაფუძველობისა და დაუსაბუთებლობის გამო მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 6 მაისის განჩინებით დაუშვებლობის მოტივით საქმის წარმოება შეწყდა მ. გ-შვილის სარჩელზე გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 აგვისტოს 1... განკარგულებისა და 2007 წლის 16 აგვისტოს 1... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში, საქმეს ცალკე წარმოებად გამოეყო სასარჩელო მოთხოვნა რ. ჟ-ვსა და შ. ა-ძეს შორის 2007 წლის 14 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნო-

ბის ნაწილში და აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში განსჯადობის წესების დაცვით საქმე განსახილველად გადაეცა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 6 მაისის გადაწყვეტილებით მ. გ-შვილის სარჩელი ქ. თბილისის მერიის შპს «საბინაო მეურნეობის სამმართველოს» 1999 წლის 30 დეკემბრის 1... ორდერის ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს რკინიგზის თბილისის განყოფილების მიერ 1991 წლის 24 ივნისს გაცემული 1... ორდერის საფუძველზე ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე განთავსებული 112 და 114 ოთახები სარგებლობაში გადაეცა მ. გ-შვილს თავის ორ შვილთან ერთად. ქ. თბილისის პრემიერის 1999 წლის 13 აგვისტოს 1... განკარგულებით დაკმაყოფილდა შპს «...» თხოვნა და მის ბალანსზე რიცხული ორი საოჯახო საცხოვრებელი, მდებარე ქ. თბილისში, ... 112-სა და ... ქ. 122-ში ჩაირიცხა ქ. თბილისის მერიის საცხოვრებელ ფონდში. ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტით დადგინდა, რომ ამ საერთო საცხოვრებლებში არსებულ ბინებზე ორდერები გამოიწერებოდა არსებული წესით. ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 10 ნოემბრის 176 გადაწყვეტილებით მუნიციპალურ საკუთრებაში იქნა მიღებული მანამდე შპს «...» თბილისის სალოკომოტივო დეპოს ბალანსზე რიცხული ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე ხუთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. ქ. თბილისის მერიის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს მიერ 1999 წლის 30 დეკემბერს ორდერში, ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მე-2 სართულზე მდებარე 112 ბინის ძირითად დამქირავებლად მიეთითა ვ. ჟ-ვა, ხოლო დამქირავებლის ოჯახის წევრად – რ. ჟ-ვი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 1999 წლის 30 დეკემბრის 1... ორდერის გაცემას საფუძველად დაედო შპს «...» 1999 წლის 29 სექტემბრის 1... მომართვა, რომლის სასამართლოსათვის წარდგენაც ქ. თბილისის მერიამ ვერ შეძლო მისი მოუძიებლობის გამო. აღნიშნული დოკუმენტი ვერ იქნა მოძიებული ვერც ქ. თბილისის ცენტრალურ არქივში და ვერც შპს «...».

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, შპს «...» 1999 წლის 29 სექტემბრის 1... მომართვა წარმოადგენს ზოგადი ხასიათის, თუმცა პირთა კონკრეტული წრისათვის განკუთვნილ დოკუმენტს, რადგან მის შესახებ როგორც ორდერის გაცემის საფუძველზე, მითითებულია ასევე სხვა ბინების – ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე ბინა 116, 120, 19-ის თაობაზე გაცემულ ორდერებში.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ჟ-ვა 1971 წლიდან 2004 წლის 2 თებერვლამდე მუშაობდა საქართველოს რკინიგზის თბილისის სალოკომოტივო დეპოში სხვადასხვა თანამდებობებზე. თბილისის სალოკომოტივო დეპოს 1988 წლის 12 აგვისტოს წერილის თანახმად, თბილისის სალოკომოტივო დეპომ თხოვნით მიმართა ამიერკავკასიის რკინიგზის უფროსს და ამიერკავკასიის რკინიგზის საგზაო პროფკავშირების თავმჯდომარეს თბილისის სალოკომოტივო დეპოს თანამშრომელ ვ. ჟ-ვასათვის საცხოვრებელი ბინის გამოყოფის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ აწ გარდაცვლილი ვ. ჟ-ვა თავის შვილთან ერთად საერთო საცხოვრებელში შესახლდა 1988 წლის ბოლოს. თავდაპირველად იგი ცხოვრობდა მე-4 სართულზე, ხოლო 1990-1991 წლებში შენობის პირველი და მეორე სართულების გამოთავისუფლების შემდეგ კორპუსში მცხოვრებმა პირებმა დაიკავეს პირველი და მეორე სართულებზე არსებული ფართი. ვ. ჟ-ვა შესახლდა მე-2 სართულზე მდებარე ბინა 112-ში. მოწმეთა ჩვენებებით ასევე დადასტურდა, რომ მ. გ-შვილის შესახლების დროისათვის, დაახლოებით 1993 წელს, ვ. ჟ-ვა უკვე ცხოვრობდა 112 ბინაში, ხოლო მ. გ-შვილს პრეტენზია არასდროს განუცხადებია, მათ შორის კონფლიქტს ადგილი არ ჰქონია. მ. გ-შვილს არასდროს უცხოვრია 112 ბინაში. ვ. ჟ-ვა გარდაიცვალა 2005 წლის 9 ნოემბერს.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გლდანის-ნაძალადევის რაიონის გამგეობამ 2007 წლის 9 აგვისტოს 1... განკარგულებით დააკმაყოფილა რ. ჟ-ვის განცხადება და ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე საერთო საცხოვრებლის მე-2 სართულზე განთავსებული ბინა 112. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე გამგეობამ 2007 წლის 16 აგვისტოს გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა 1... . საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე 2007 წლის 20 აგვისტოს საჯარო რეესტრში აღირიცხა 112 ბინის მესაკუთრედ. 2007 წლის 14 სექტემბერს რ. ჟ-ვსა და შ. ა-ძეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბინა 112 გადაეცა შ. ა-ძეს, რის საფუძველზეც ეს უკანასკნელი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ბინის მესაკუთრედ. ნაძალადევის უბნის 11 საბინაო კომუნალური მომსახურების სერვისული ცენტრის მიერ ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის თაობაზე ნაწარმოები საბინაო წიგნის თანახმად, ვ. ჟ-ვასა და მისი შვილის – რ. ჟ-ვის რეგისტრაცია განხორციელდა 1993 წლის 15 ივნისს მუდმივი ორდერის საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა სადავო ორდერის გამოწერის დროს მოქმედი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით – ქ. თბილისის მთავრობის 1999 წლის 20 მაისის 103.04.56 დადგენილებით დამტკიცებული «ქალაქ თბილისში საცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვის, განაწილებისა და პრივატიზების წესის» მე-5, მე-6 და მე-7 მუხავებით და დავის განხილვის დროს სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, მიუხედავად იმისა, რომ ვერ იქნა მოძიებული ვ. ჟ-ვასა და მისი შვილის – რ. ჟ-ვის შესახლების საფუძველზე უფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი, დადასტურებუ-

ლად მიიჩნია, რომ ვ. ჟ-ვა და მისი ოჯახის წევრი – რ. ჟ-ვი ყოველთვის წარმოადგენდნენ **112** საცხოვრებელი ბინის მართლზომიერ მფლობელებს.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, ბინის ორდერი გამოიწერა ქ. თბილისის მთავრობის **1999** წლის **20** მაისის **103.04.56** დადგენილების დამტკიცებული «ქალაქ თბილისში საცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვის, განაწილებისა და პრივატიზების წესის» მე-7 აბზაცით დადგენილი წესის დაცვით.

საქალაქო სასამართლომ ხანდაზმულობის მოტივით არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ **1991** წლის **24** ივნისის ¹... ორდერის საფუძველზე ბინა **112** მ. გ-შვილს ჰქონდა გადაცემული მფლობელობასა და სარგებლობაში, რის გამოც სადავო ორდერით შეილახა მოსარჩელის უფლებები. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის **1507.3** მუხლით, **129.1** მუხლით, **128.1**, **128.3** მუხლებით და მიიჩნია, რომ მ. გ-შვილს, როგორც უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების მხარეს შეეძლო სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებში მიემართა სასამართლოსათვის სადავო ორდერის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რაც მოსარჩელეს არ განუხორციელებია არა თუ ექვსი, არამედ ხანდაზმულობის **10**-წლიანი ვადის ფარგლებშიც.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, სახელმწიფოს კუთვნილი საცხოვრებელი ბინების ფიზიკური პირებისათვის დროებით სარგებლობაში გადაცემის (გაქირავების) გამო ურთიერთობები, ამ ურთიერთობებთან დაკავშირებული საკითხები **1983** წლის რედაქციის საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსისაგან განსხვავებით აღარ დაექვემდებარა ახალი, **1997** წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგებას. ნაცვლად აღნიშნულისა, ეს სამართლებრივი პრობლემა მოწესრიგდა ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში მოქმედი სამართლებრივი აქტებით, მათ შორის, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით – ქ. თბილისის მთავრობის **1999** წლის **20** მაისის **103.04.56** დადგენილებით დამტკიცებული «ქალაქ თბილისში საცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვის, განაწილებისა და პრივატიზების წესის» ნორმებით. აღნიშნულის შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ **1997** წლის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ გამოცემული ორდერები, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტები მიჩნეულ უნდა იქნეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **218.2** მუხლით და განმარტა, რომ სადავო აქტი გამოიცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე, **1999** წლის **30** დეკემბერს, იგი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მის საფუძველზე რ. ჟ-ვმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედება – ბინის პრივატიზაცია და მისი გასხვისება. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით სადავო აქტის მიმართ ვრცელდება ზაკ-ის **218.2** მუხლი, რის გამოც არ არსებობს სადავო ორდერის ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ კერძო საჩივრით გაასაჩივრა მ. გ-შვილმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009** წლის **6** მაისის გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა მ. გ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რაც გახდა კანონის არასწორი განმარტების საფუძველი.

აპელანტმა არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება, რომ მ. გ-შვილი ბინაში შესახლდა **1993** წელს. აპელანტის მითითებით, მ. გ-შვილი იყო ლტოლვილი და იგი საქართველოს რკინიგზის მიერ **1991** წელს გაცემული ორდერის საფუძველზე შესახლდა ბინაში, ხოლო ჟ-ვებს მ. გ-შვილმა დაუთმო თავისი ოთახი ფართის მიღებამდე. შესაბამისად, მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია, რადგან მის კუთვნილ ფართში დროებით ცხოვრობდნენ ჟ-ვები.

აპელანტმა ასევე არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მითითება მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე, რადგან მ. გ-შვილმა **1993** წელს დაუთმო ფართი დროებით საცხოვრებლად ჟ-ვებს, შესაბამისად, **2007** წელს გახდა მისთვის ცნობილი ჟ-ვების სახელზე უკანონოდ ორდერის გაცემის შესახებ, როდესაც მ. გ-შვილი არ გამოხატავდა ნებას ფართის პრივატიზაციაზე. ამდენად, მ. გ-შვილმა უფლების დარღვევის შესახებ შეიტყო **2007** წელს, რის გამოც არ დაურღვევია ხანდაზმულობის ვადა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2009** წლის **10** დეკემბრის განჩინებით მ. გ-შვილის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009** წლის **6** მაისის განჩინება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2009** წლის **10** დეკემბრის განჩინებით მ. გ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009** წლის **6** მაისის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, უსაფუძვლოების გამო არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრებები და დაუსაბუთებლად მიიჩნია აპელანტის პრეტენზიები.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ორდერის გაცემის მომენტისათვის მოქმედი საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლის შესაბამისად, დამქირავებლის და მისი ოჯახის წევრების მუდმივ საცხოვრებლად სხვა დასახლებულ პუნქტში ან იმავე დასახლებული პუნქტის სხვა საცხოვრებელ სადგომში გადასვლის შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება სხვაგან წასვლის ან გადასვლის დღიდან მოშლილად ითვლებოდა. ასეთ შემთხვევაში წასული პირი ავტომატურად კარგავდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებას გადასვლის დღიდან, მიუხედავად იმისა, უზრუნველყოფილი იყო თუ არა იგი საცხოვრებელი სადგომით ახალ საცხოვრებელ ადგილზე, რამდენადაც იგულისხმებოდა, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლა ხდებოდა თავად დამქირავებლის მოთხოვნით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის განმავლობაში პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა, ხანდაზმულობის ვადის გასვლით იფარება (ისპობა) სასამართლოს ან სხვა ორგანოს მეშვეობით პირის მოთხოვნის იძულებით განხორციელების შესაძლებლობა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ხანდაზმულობის ვადის არსებობა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს აიძულებს დროულად მიმართონ თავიანთი დარღვეული უფლებების აღსადგენად საშუალებებს, ამასთანავე იცავს საზოგადოებას დაუსრულებელი სადავო სამართალურთიერთობების არსებობისაგან, სამართლებრივი გაურკვევლობისაგან. ნებისმიერ კონფლიქტს უნდა ჰქონდეს დასასრული. დავის გადაწყვეტა შეიძლება მოხდეს მხარეთა მორიგებით ან დარღვეული უფლების აღდგენით. წინააღმდეგ შემთხვევაში უფლების აღდგენის შესაძლებლობა ისპობა ხანდაზმულობის ვადის გასვლით. ხანდაზმულობის ვადები არ ვრცელდება მხოლოდ პირთა არაქონებრივ უფლებებსა და ანაზრებზე. სასარჩელო მოთხოვნის ვადის გაცდენა წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს. ხანდაზმულობის ვადა აითვლება იმ დროიდან, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია ხანდაზმულობის განსხვავებული ვადები. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ, მოთხოვნა ხანდაზმულია იმისდა მიუხედავად, პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს სხვათა უფლების შელახვას, რაც სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით უსამართლობა იქნებოდა მოპასუხეთა მიმართ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-შვილმა და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 1507.3 მუხლი, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საბინაო კოდექსის ნორმებით, კერძოდ, 119.3, 57.1, 57.2, 58.1, 58.2 მუხლებით. კასატორმა ასევე არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, ასეთად კი მიიჩნევა დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. მ. გ-შვილმა უფლების დარღვევის შესახებ შეიტყო 2007 წელს, როდესაც პრივატიზაციის განხორციელების მიზნით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს.

საკასაციო სასამართლოს 2011 წლის 9 მარტის განჩინებით მ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად (პროცესუალური კასაცია).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას არ დაურღვევია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლების შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა შესახებ კასატორს არ წამოუყენებია დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ მ. გ-შვილის სახელზე რკინიგზის თბილისის განყოფილების მიერ 1991 წლის 24 ივნისს 1... ორდერის გაცემის შემდეგ, რომლის თანახმად მ. გ-შვილს თავის ორ ბავშვთან ერთად მიენიჭა ქ. თბილისში, ... ქ. 122ა-ში მდებარე საერთო საცხოვრებელის 112-14 ოთახებში შესახლების უფლება, მას ეს უფლება არ შეწყვეტია, რამდენადაც 1983 წლის საბინაო კოდექსის თანახმად, რომელიც მოქმედებდა მოსარჩელის სახელზე ბინის ორდერის გამოწერის დროს, საცხოვრებელი სადგომი მოქალაქეებს გადაეცემოდათ სარგებლობის უფლებით. ამავე კოდექსის 57-ე და 115-ე მუხლების შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის გაცემა ხდებოდა შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილებით, რომლის საფუძველზეც გაცემული ორდერი ბინაში შესახლების ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა. ამავე მუხლის თანახმად, სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომებით სარგებლობისათვის გამოიყენება წესები საცხოვრებელი სადგომის ქინავნობის ხელშეკრულების შესახებ. საბინაო კოდექსის მე-60 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად ხორციელდება სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლების საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა.

საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმა საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით დადასტურებულად მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელე მ. გ-შვილი სადავო ბინა 112-ში შესახლებული არ ყოფილა და მას სადავო ბინაში არასდროს უცხოვრია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ. გ-შვილს არ მოუხდენია 1991 წლის 24 ივნისს გაცემული 1... ორდერით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია – არ შესახლებულა სადავო 112 ბინაში და არასდროს უსარგებლია აღნიშნული ფართით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ მ. გ-შვილმა რკინიგზის განყოფილების თხოვნის საფუძველზე დროებით სარგებლობისათვის დაუთმო ბინა 112 ვ. ჟ-ვს, რამდენადაც აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს ვ. ჟ-ვის სახელზე გაცემული სადავო ორდერის უკანონობის დასაბუთებლად კასატორის აპელირებას საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის დანაწესზე, რომ ორდერი შეიძლება გაიცეს მხოლოდ თავისუფალ იზოლირებულ საცხოვრებელ სადგომზე და მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული ნორმა არ დარღვეულა, რამდენადაც 1991 წლიდან 1999 წლამდე, როდესაც ორდერი გაიცა ვ. ჟ-ვზე, მოსარჩელეს სადავო ბინით არ უსარგებლია და არ მოუხდენია მისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. შესაბამისად, ვ. ჟ-ვზე არ მომხდარა უკვე დაკავებული ფართის გამოყოფა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის მოტივით კასატორის მოსარჩელას ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით, მიაჩნია, რომ სასამართლოებმა მართებულად მიიჩნიეს მოსარჩელის მოთხოვნა ვ. ჟ-ვის სახელზე 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული 1... ორდერის ბათილად ცნობის შესახებ ხანდაზმულად, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 129.1 მუხლის შესაბამისად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 3 წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა – 6 წელს. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ გაუშვა ხანდაზმულობის ვადა, რა დროსაც მას შეეძლო მოეთხოვა თავისი უფლების დაცვა თუ მიიჩნევდა, რომ მისი უფლება იყო დარღვეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემით სადავო ბინაზე უფლების მოპასუხისათვის მინიჭებით. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის შესაბამისად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, ხოლო ასეთად ითვლება დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ანუ კანონმდებელი ხანდაზმულობის ვადის დაწყებას უკავშირებს დროს, როდესაც სამართალურთიერთობის მონაწილისათვის ცნობილი გახდა მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დრო, ან როდესაც უნდა შეეტყო მოთხოვნის წარმოშობის შესახებ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ მან სადავო ორდერის შესახებ შეიტყო 2007 წელს, როდესაც პრივატიზაციის მიზნით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ. გ-შვილს 2007 წლამდე შეეძლო შეეტყო სადავო აქტების შესახებ, რამდენადაც საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ვ. ჟ-ვა 1990-1991 წლებიდან ცხოვრობდა სადავო ბინაში, რა დროიდანაც მ. გ-შვილს 2007 წლამდე პრეტენზია არ განუცხადებია მისთვის და არ მოუთხოვია ბინის გამოთავისუფლება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებს, მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს სწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა და მართებულად უთხრა უარი მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, კასაციის მოტივები უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო ვერ იქნება გაზიარებული, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს წარმოდგენილი საკასა-

ციო საჩივრის დაკმაყოფილების და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის წინაპირობები

განჩინება

18ს-191-188 (კ-11)

20 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 11 დეკემბერს პ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობისა და გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობის, მესამე პირების-საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, ა., ლ., ს. და ა. ეებისა და თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 1992 წლის 22 მაისს ს. ე-ზე ... მე-... მ/რ, ... კორპუსში, 155 ბინაზე გაცემული ორდერის (სერია 1..., 010492) არარად აღიარებასა და ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 ოქტომბრის 1724 განკარგულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი 1... მოწმობის ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით პ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; არარად იქნა აღიარებული ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 1992 წლის 22 მაისს ს. ე-ზე ... მე-... მ/რ, ... კორპუსში, 155 ბინაზე გაცემული ორდერი (სერია 1..., 010492); ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 ოქტომბრის 1724 განკარგულება და საკუთრების დამადასტურებელი 1... მოწმობა ძალაში შესვლის დღიდან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ წითელ დროშოვანი სამხედრო ოლქის 1992 წლის 20 მაისის 1... წერილის საფუძველზე, ისნის რაიონის გამგეობის მიერ 1992 წლის 22 მაისს ს. ე-ზე ოჯახით 4 სულზე ... მე-... მ/რ, 6ბ კორპ., 155 ბინაზე გაცემული იქნა ორდერი (სერია 1..., 010492). ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 ოქტომბრის 1... განკარგულებით დაკმაყოფილდა ს. ე-ის თხოვნა და საკუთრებაში გადაეცა ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ... მ/რ, კორპ. 1..., ბინა 155, საერთო ფართით 70.77 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 32,03 კვ.მ. ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე მოქალაქეებს ს. ე-ს, ლ. ე-ს, ა. ე-ს და ა. ე-ს. ქ. თბილისის მერიის ცენტრალური სახელმწიფო არქივიდან 2004 წლის 19 აპრილს გაცემული ცნობით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის ისნის რაიონის გამგეობის 1992 წლის სხდომის ოქმებში გადაწყვეტილება მოქალაქე ს. ს. ძე ე-ის ბინით დაკმაყოფილების შესახებ არ არსებობს, ხოლო ორდერში მითითებული 1289 გადაწყვეტილება ეხება სხვა მოქალაქეს.

საქართველოს შეირაღებული ძალების ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის 2009 წლის 18 სექტემბერს გაცემული ცნობის თანახმად, ქ. თბილისი, ... მე-... მ/რ, კორპუსი ..., ბინა 55 აღრიცხულია თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მუდმივმოქმედი ცენტრალური საბინაო კომისიის 2008 წლის 3 დეკემბრის 19 ოქმის გადაწყვეტილების საფუძველზე. 2009 წლის 17 ივლისს გაერთიანებული შტაბის ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობამ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის 1219 ბრძანებულების საფუძველზე მოსარჩელის მიმართ გასცა 1...

ცნობა საცხოვრებელი ფართის პრივატიზებისათვის. 2009 წლის 15 იანვარს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ცენტრალური საბინაო კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე გაფორმდა საბინაო ფონდიდან სამხედრო მოსამსახურეზე განაწილებული საცხოვრებელი ფართის '... მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვით საბრძოლო პოლიციის ბატალიონის საჯარისო სამსახურის უფროსს პ. კ-ეს გადაეცა ქ. თბილისში, ... მე-... მ/რ, '... კორპუსში მდებარე 155 ოროთახიანი ბინა. ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 17 ივნისის 1330 განკარგულებით პ. და მ. კ-ებს საკუთრებაში გადაეცა ოროთახიანი ბინა მდებარე: ქ. თბილისში, ... მ/რ, კორპუსი 1..., ბინა 155 საერთო ფართით 71.84 კვ.მ. მ/შორის საცხოვრებელი ფართი 33.22 კვ.მ ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, რაზედაც გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა 1... . ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 ოქტომბრის 1... განკარგულებით სადაო ბინის ს. ე-ზე საკუთრების უფლებით გადაცემა განხორციელდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს თანხმობის გარეშე.

სასამართლომ მიუთითა ზაკ-ის მე-60 მუხლზე და განმარტა, რომ ორდერი, რომელიც საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია, წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, წერილობით განკარგულებას მასში მითითებულ პირთათვის სარგებლობის, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების დადების შესახებ, რომელიც წარმოშობს ორდერის მიმღებ მოქალაქეებსა და საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანოთა შორის განსაზღვრულ უფლებებსა და მოვალეობებს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ისნის რაიონის გამგეობის მიერ ს. ე-ზე 1992 წლის 22 მაისს გაცემული სადავო ორდერი წარმოადგენს არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც ის გამოცემულია არაუფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომები, რომლებიც შედიოდა საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფის კუთვნილ საბინაო ფონდში, წარმოადგენდა სამსახურებრივ საცხოვრებელ სადგომებს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, სადაო ბინა წარმოადგენდა სამსახურებრივი დანიშნულების ბინას, რომლის დანიშნულებას ცალსახად განსაზღვრავდა სადავო ორდერის გამოცემის დროისათვის მოქმედი საბინაო კოდექსის 112-ე მუხლი, რომლითაც სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომები განკუთვნილი იყო იმ მოქალაქეთათვის, რომლებიც თავიანთი შრომითი ურთიერთობის ხასიათის გამო მუშაობის ადგილზე ან მის მახლობლად უნდა ცხოვრობდნენ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილებას სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომების მიცემის შესახებ იღებდა საწარმოს, დაწესებულების, ორგანიზაციების ადმინისტრაცია, ასევე ჯარის ნაწილის სარდლობა, რომელთა გამგებლობაში იყო სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომები. სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, ვერც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ვერც მესამე პირების წარმომადგენელთა მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად ვერ იქნა დასაბუთებული ის გარემოებები, რომ ს. ე-ი წარმოადგენდა სამხედრო მოსამსახურეს. ასეთი გარემოების დადასტურების შემთხვევაშიც კი სასამართლოს მოსაზრებით ისნის რაიონის გამგეობა არ იყო უფლებამოსილი წითელი დროშ. სამხ. ოლქის 1... წერილის საფუძველზე გაეცა ორდერი, რამდენადაც ქ. თბილისში, ... მე-... მ/რ, კორპუსი ..., ბინა 155 წარმოადგენდა რუსეთის ფედერაციის ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის მფლობელობაში არსებულ ქონებას, რომელიც საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 1446 და 1992 წლის 9 ოქტომბრის 1984 დადგენილებების საფუძველზე გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, როგორც მის სამართალმემკვიდრეს. ამასთან, ქ. თბილისის მერიის ცენტრალური სახელმწიფო არქივიდან 2004 წლის 19 აპრილს გაცემული ცნობით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის ისნის რაიონის გამგეობის 1992 წლის სხდომის ოქმებში გადაწყვეტილება მოქალაქე ს. ე-ის ბინით დაკმაყოფილების შესახებ არ არსებობს, ხოლო ორდერში მითითებული 1... გადაწყვეტილება ეხება სხვა მოქალაქეს.

სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ ორდერი ს. ე-ზე გაცემულია ისნის რაიონის გამგეობის მიერ, მაშინ როცა სადავო ბინა მდებარეობს ..., შესაბამისად, ისნის რაიონის გამგეობა გასცდა მისთვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებს, რამდენადაც სხვა ადმინისტრაციული ერთეულის გამგებლობაში არსებულ ბინაზე ის არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება ბინის სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2007 წლის 9 ოქტომბრის 1... განკარგულება და საკუთრების დამადასტურებელი 1... მოწმობა გაცემულია მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების უგულვებელყოფით. კერძოდ, 2007 წლის 29 იანვრის 173 საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების «კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის» მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტით უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტში მოიაზრება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი ან საბინაო წიგნი, ისე სხვა დოკუმენტიც, რომლითაც შესაძლებელია საცხოვრე-

ბელი ან არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერად სარგებლობის დადასტურება. კონკრეტულ შემთხვევაში, გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობამ სადავო ბინაზე საკუთრების უფლების გადაცემა განახორციელა ს. ე-ზე, რომელიც არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, რამდენადაც დოკუმენტი, რომელიც მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით ადმინისტრაციულ ორგანოში, რეალურად წარმოადგენდა არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. მეტიც, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას არ არსებობდა არც თავდაცვის სამინისტროს თანხმობა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ა., ლ., ს. და ა. ე-ებმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით ა., ლ., ს. და ა. ე-ების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობამ სადავო ბინაზე საკუთრების უფლების გადაცემა განახორციელა ს. ე-ზე, რომელიც არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, რამდენადაც დოკუმენტი, რომელიც მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით ადმინისტრაციულ ორგანოში, რეალურად წარმოადგენდა არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამასთან, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას არ არსებობდა არც თავდაცვის სამინისტროს თანხმობა.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა., ლ., ს. და ა. ე-ებმა.

კასატორმა მიუთითა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ არასწორად განმარტა ბინის ორდერის გაცემის დროისათვის მოქმედი საბინაო კოდექსის 112-ე მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს მხოლოდ საცხოვრებელი სადგომის დანიშნულებას და არა ვადას. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლო ვერ უთითებს თუ რატომ არ ჰქონდა უფლება ისნის რაიონის გამგეობას გაცემა ორდერი ს. ე-ზე. კასატორმა ჩათვალა, რომ ბინის ორდერი არ უნდა მიეჩნია სასამართლოს არაუფლებამოსილ პირის მიერ გაცემულად, ვინაიდან ისინი იყო კომუნალური საექსპლუატაციო ნაწილი, რომელიც ეკუთვნოდა შტაბს და შესაბამისად სრული უფლებამოსილება ჰქონდა ადგილმდებარეობის მიუხედავად მოეხდინა ბინის ორდერის გაცემა სადავო ბინაზე ს. ე-ის სახელზე. კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ ასევე არ უნდა გამოეყენებინა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანის დროს მთავრობის 1992 წლის 1446 და 1992 წლის 9 ოქტომბრის 1984 დადგენილებები, რადგან არც ამ დადგენილებებისა და არც, სხვა დოკუმენტის საფუძველზე არ გადასცემია თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე ზემოაღნიშნული ბინა.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სსსკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე მათ ახსნა-განმარტებებში ჩამოყალიბებულია რომ ს. ე-ი არის სამხედრო მოსამსახურე, რამდენადაც იგი 1979 წლიდან 1993 წლამდე მსახურობდა შეიარაღებულ ძალებში. 1988 წელს დაამთავრა სამხედრო ინსტიტუტი. 1991 წლიდან მუშაობდა შტაბში. 1993 წლამდე კი გადახდილი აქვს კომუნალური გადასახადები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორები საკასაციო საჩივრით ითხოვდნენ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა., ლ., ს. და ა. ე-ების საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა ძირითადად ემყარება სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან არასწორი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას და მათ მცდარ შეფასებას.

ზემოაღნიშნული პრეტენზიის საფუძველზე საკასაციო სასამართლომ გადაამოწმა საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რის საფუძველზეც მიიჩნევს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას სახეზე არ არის იმ სახის შეცდომა, რაც გამოიწვევდა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანას.

სსსკ-ის მე-4 მუხლი, ისევე როგორც სსსკ-ის მე-4 მუხლი, განამტკიცებს სამართალწარმოების ისეთ ძირითად პრინციპს როგორცაა შეჯიბრებითობის პრინციპი, რაც ნიშნავს მხარეთა უფლებას და ვალდებულებას დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მე-2 მხარის მიერ წარმოდგენილი მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

პროცესუალური მოწინააღმდეგის (მოსარჩელის) მიერ წარმოდგენილია თბილისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის ცნობა, რომლითაც დასტურდება, რომ ქ. თბილისის ისნის რაიონის გამგეობის 1992 წლის სხდომის ოქმში გადაწყვეტილება მოქ. ს. ს. მე ე-ზე ბინით დაკმაყოფილების შესახებ არ იძებნება, ხოლო ორდერში მითითებული ¹... გადაწყვეტილება ეხება სხვა მოქალაქეს.

საგულისხმოა, რომ გლდან-ნამალადგვის რ-ნული გამგეობის 09.10.07 1724 განკარგულებას და შესაბამისად საკუთრების უფლების მოწმობას ს. ე-ის სახელზე, საფუძვლად უდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტი – ორდერი, რომელიც თავის მხრივ, მიუთითებს წითელი დროშის სამხედრო ოლქის 20.05.92 წლის 1... გადაწყვეტილებაზე.

როგორც აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულება, რომელიც ადგენს, რომ ზემოაღნიშნული 1... გადაწყვეტილება ეხება სხვა პირს.

კასატორი, მართალია, მიუთითებს საარქივო ცნობის უსაფუძვლოებაზე, მაგრამ საქმის განხილვის ვერცერთ ეტაპზე ვერ წარმოადგენს მტკიცებულებას, რომელიც გააქარწყლებდა ან უარყოფდა აღნიშნულ ცნობაში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოების სისწორეს.

სსსკ-ის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მითითებული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მტკიცებულების ძალას ვერ მიაწიებს მართოდ მხარის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ საარქივო ცნობა არ ასახავს ფაქტობრივ რეალობას. ამასთან საგულისხმოა, რომ კასატორს არ დაუყენებია შესაბამისი შუამდგომლობა საჭირო მტკიცებულებების მიღების შეუძლებლობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო სასამართლო მოკლებულია პროცესუალურ შესაძლებლობას უარყოს ან ეჭვქვეშ დააყენოს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება უფლებადამდგენი დოკუმენტის იურიდიული ძალის არქონის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას ისნის რ-ნის გამგეობის უფლებამოსილებისა და ს. ე-ის სამხედრო სამსახურებრივი კარიერის თაობაზე, მაგრამ თვლის, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების მცდარ შეფასებას არსებითი გავლენა არ მოუხდენია გადაწყვეტილების სისწორეზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს ბინის პრივატიზაციის პროცესში დაშვებულ კანონდარღვევაზე და თვლის, რომ ს. ე-სა და მისი ოჯახის წევრებზე ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა მოხდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის 173 ბრძანებულების დარღვევით.

საგულისხმოა, რომ ყველა ინსტანციის სასამართლოში კასატორები თავადვე ადასტურებენ ფაქტს იმის თაობაზე, რომ მათ 1993 წლიდან სადავო ბინაში არ უცხოვრიათ და არ გადაუხდიათ კომუნალური გადასახადები.

«კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართის ადგილობრივი თვითმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის პირველი მუხლის 1-ელი ნაწილი განსაზღვრავს დებულების რეგულირების საგანს. მითითებული მუხლის შესაბამისად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს და პირობებს.

იმავე დებულების მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტი განსაზღვრავს კანონიერი მოსარგებლის ცნებას, კერძოდ კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

მითითებული მუხლის ნორმატიული განმარტება იძლევა შემდეგი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას: იმისათვის, რომ პირი აკმაყოფილებდეს კანონიერი მოსარგებლის სტატუსს, საჭიროა, აღნიშნული პირი ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და ამ ქონებაზე გააჩნდეს უფლებადამდგენი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი, რომლის დადასტურებასაც კასატორები ვერ ახერხებენ. უფრო მეტიც, სადავო არაა ის გარემოება, რომ კასატორები 1993 წლიდან დავის განხილვის მომენტამდე არ ფლობენ სადავო ბინას. მათ ამ პერიოდის განმავლობაში არ მიუშართათ არცერთი ორგანოსათვის იმის თაობაზე, რომ ხელი ეშვებათ საცხოვრებელი ფართით სარგებლობაში და რომ მესამე პირი მათ ქონებას დაუფლებულია მათი ნების საწინააღმდეგოდ, რაც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ კასატორები არც პრივატიზაციის და არც პრივატიზაციამდე პერიოდში არ წარმოადგენდნენ ბინის მოსარგებლებს და შესაბამისად დაუფლებული არ იყვნენ სადავო ბინას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინებით დავა გადაწყვეტილია არსებითად სწორად, რის გამოც არ არსებობს მისი გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა., ლ., ს. და ა. ე-ების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სახელმწიფოს მიერ თავის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის საკითხი

განჩინება

18ს-993-966(2კ-უს-10) 10 მარტი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ხ-მემ 2009 წლის 2 ივლისს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სა-მინისტროს მიმართ, მესამე პირის – სსიპ – «... სახელმწიფო უნივერსიტეტის» მონაწილეობით და მოითხოვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე გ. ხ-მემ აღნიშნა, რომ 2009 წლის 6 მაისს მიმართა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და გაასაჩივრა ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სსიპ – «... სახელმწიფო უნივერსიტეტისათვის» უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის შესახებ და მოითხოვა აღნიშნული აქტის იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც ... სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტს უზუფრუქტის წესით გადაეცა დაბა აბასთუმანში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 16269,5 კვ.მ და მასზე დამაგრებული 300 000 კვ.მ მიწის ფართი, რამდენადაც ბრძანება პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებულ საკუთრების უფლებას.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული ბრძანების გამოცემისას საკითხი არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული და შესწავლილი, რადგან შენობა-ნაგებობების შემადგენლობაში შემავალი ერთ-ერთი საცხოვრებელი კორპუსის ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრეს წარმოადგენდა გ. ხ-მე. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 28 ივლისის 1501 დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, აბასთუმნის ... დამარსებელსა და ... – აკადემიკოს ე. ხ-მეს მუდმივ სარგებლობაში გადაეცა ... ტერიტორიაზე მდებარე საბინაო ფონდში მის მიერ დაკავებული 100 კვ.მ ბინა. საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის პრეზიდიუმის დადგენილებით (127, 2003წ. 13 თებერვალი) აღნიშნული ბინა მუდმივ სარგებლობაში გადაეცა ... გ. ხ-მეს, რომელიც ... ე. ხ-მის კანონიერი მემკვიდრე იყო.

მოსარჩელის მითითებით, 2003 წლის 30 ივნისს საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის მინისტრის ბრძანებით აბასთუმნის ... 100 კვ.მ საერთო ფართობის ბინა საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის აბასთუმნის ... საბინაო ფონდიდან გადაეცა მუნიციპალურ საცხოვრებელ ფონდს. ამავე ბრძანებით ადიგენის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილებას დაევალა სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება, ხოლო ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, 2005 წლის 12 აგვისტოს გაფორმდა სანოტარო აქტი – საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, აბასთუმნის საკრებულომ უსასყიდლოდ, ბინის პრივატიზების წესით გ. ხ-მეს გადასცა 100 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა მდებარე ადიგენის რაიონში, დაბა აბასთუმანში, ... აღნიშნული სანოტარო აქტით – საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების ხელშეკრულებით მოხდა გ. ხ-მის, როგორც ბინის მესაკუთრის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გ. ხ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც სსიპ – ... უნივერსიტეტს გადაეცა გ. ხ-ძის საკუთრებაში არსებული ქონება (სარეგისტრაციო ზონა-ადიგენი, კოდი-61, სექტორი-..., ..., კოდი-11, კვარტლის 106, ნაკვეთის 1001, მე-2 სართული, ბინა 13, ფართობი 92,9 კვ.მ.); საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაეკისრა გ. ხ-ძის სასარგებლოდ 100 ლარის გადახდა, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი გარემოებები:

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანებით, სსიპ – «... უნივერსიტეტს», მისი არსებობის ვადით, უსასყიდლო უზურფრუქტის ფორმით გადაეცა დაბა აბასთუმანში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 16269,5 კვ.მ. და მასზე დამაგრებული 300 000 კვ.მ. მიწის ფართობი. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და სსიპ – «... უნივერსიტეტს» შორის, 2008 წლის 16 მაისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 11-1/1635 ბრძანების საფუძველზე დადებულ იქნა დაბა აბასთუმანში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 16269,5 კვ.მ და მასზე დამაგრებული 300 000 კვ.მ. მიწის ფართობის, უვადო უზურფრუქტით გადაცემის ხელშეკრულება. ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 11-1/1635 ბრძანებით უსასყიდლო უზურფრუქტის ფორმით გადაცემულ სახელმწიფო ქონებასთან ერთად სსიპ – «... უნივერსიტეტს» გადაეცა გ. ხ-ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (სარეგისტრაციო ზონა-..., კოდი-61, სექტორი-..., ..., კოდი-11, კვარტლის 106, ნაკვეთის 1001, მე-2 სართული, ბინა 13, ფართობი 92,9 კვ.მ.).

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანების გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 სექტემბრის 1213 დადგენილება, რომლის თანახმად, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – ... უნივერსიტეტს შეუერთდა საქართველოს ევგენი ხარაძის ეროვნული ასტროფიზიკური ობსერვატორია. ასევე, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» საქართველოს კანონი, საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 12 ივნისის 1110 დადგენილებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» წესი. აღნიშნული წესები განსაზღვრავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით. სარგებლობის უფლებით გადაცემის სპეციალურ მოთხოვნებს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე მხარე უფლებამოსილი იყო განეკარგა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების ქონება და გ. ხ-ძის საკუთრებაში არსებული ქონების სსიპ – ... უნივერსიტეტისათვის სარგებლობის უფლებით გადაცემა ეწინააღმდეგებოდა კანონს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანი იყო და გასაჩივრებული აქტი, როგორც კანონსაწინააღმდეგო, ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, სსიპ – «... უნივერსიტეტმა», რომლებმაც მოითხოვეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 28 აპრილის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და სსიპ – «... უნივერსიტეტის» სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტა, რომ მოცემულ საქმეზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და სსიპ – «... უნივერსიტეტის» სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ საფუძველებს.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანება გამოცემულია კანონის სრული დაცვით, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 12 ივნისის 1110 დადგენილებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» წესის შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 სექტემბრის 1213 დადგენილების, სსიპ – «... უნივერსიტეტის» 26.02.08წ. 1... წერილის, საჯარო რეესტრის ამონაწერებისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის საფუძველზე.

სასამართლომ ასევე არ მისცა შეფასება იმ მთავარ დოკუმენტს, რომელიც სადავო ბრძანების გამოცემის ძირითადი საფუძველი იყო. საქმეში წარმოდგენილია 2008 წლის 13 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც დაბა ამასთუმანში, 300 000 კვ.მ. რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებაში. აღნიშნული ამონაწერიდან გარკვევით ჩანს, რომ უზუფრუქტით გადაცემის პერიოდისათვის სხვა პირის უფლება ამ მიწის ნაკვეთზე არ იყო რეგისტრირებული, შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სრული უფლება ჰქონდა, მიეღო გადაწყვეტილება და გაეცა მის საკუთრებაში არსებული ქონება უზუფრუქტით.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ასევე სსიპ – «... უნივერსიტეტმა» და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მითითებით, «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამდენად, საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემებით 2008 წლის 13 თებერვლისთვის სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და აღნიშნული ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ არის ცნობილი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათ შორის, არც საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილებით და გასაჩივრებული განჩინებით. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ასევე უნივერსიტეტსა და სამინისტროს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით სარგებლობაში გადაეცა უნივერსიტეტს ასტროფიზიკური ობსერვატორია. აღნიშნული ხელშეკრულების დადების წინაპირობას კი წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 სექტემბრის 1213 დადგენილება, რომლის თანახმად, უნივერსიტეტს შეუერთდა საქართველოს ევგენი ხარაძის ეროვნული ასტროფიზიკური ობსერვატორია, საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემები ... სრული ტერიტორიისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის თაობაზე და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანება.

საკასაციო სასამართლოს 2010 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით სსიპ – «... უნივერსიტეტისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დაინიშნა საქმის ზეპირი განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა განმარტებების მოსმენისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ – «... უნივერსიტეტისა» და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 28 აპრილის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეული არ არის სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა, სწორი შეფასება მიეცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, კერძოდ, სსსკ-ის 105.2. მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები დასტურდება შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები დასაბუთებულია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სსიპ – «... უნივერსიტეტისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ წარმოდგენილი არ არის დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანებით, სსიპ – «... უნივერსიტეტს», მისი არსებობის ვადით, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა დაბა აბასთუმანში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 16269,5 კვ.მ და მასზე დამაგრებული 300 000 კვ.მ მიწის ფართი. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და სსიპ – «... უნივერსიტეტს» შორის, 2008 წლის 16 მაისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 1... ბრძანების საფუძველზე, დაბა აბასთუმანში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობაზე საერთო ფართობით 16269,5 კვ.მ და მასზე დამაგრებული 300 000 კვ.მ მიწის ფართობზე, დაიდო უზუფრუქტით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

საქართველოს ეკონომიკის მინისტრის ბრძანების გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 სექტემბრის 1213 დადგენილება (რომლის თანახმად, სსიპ – ... უნივერსიტეტს შეუერთდა საქართველოს ევგენი ხარაძის ეროვნული ასტროფიზიკური ობსერვატორია), «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» კანონი და საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 12 ივნისის 1110 დადგენილებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» წესი. მითითებული ნორმატიული აქტი განსაზღვრავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით, სარგებლობის უფლებით გადაცემის სპეციალურ მოთხოვნებს. ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 21 აპრილის 11-1/1635 ბრძანებით უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემულ სახელმწიფო ქონებასთან ერთად სსიპ – «... უნივერსიტეტს» გადაეცა გ. ხ-ძის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება (სარეგისტრაციო ზონა-..., კოდი-61, სექტორი-..., ..., კოდი-11, კვარტლის 106, ნაკვეთის 1001, მე-2 სართული, ბინა 13, ფართობი 92,9 კვ.მ.), რაც არაკანონიერია, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, კერძოდ რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხეებს არც მანამდე და არც საქმის წარმოების მიმდინარეობის პროცესში სადავოდ არ გაუხდია გ. ხ-ძეზე სადავო ქონების რეგისტრაციის მოწმობა, ასევე რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი – 2005 წლის 12 აგვისტოს პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ. ხ-ძეს გადაეცა სადავო ფართი (დაბა აბასთუმანი, ..., ე.წ ხ-ძის სახლი, მე-2 სართული, ბინა 13, ფართობი 92,9 კვ.მ.).

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მითითებული ნორმით დადგენილია საკუთრების ცნება და საკუთრების უფლების შინაარსი, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლის ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენდა უფლების ბოროტად გამოყენებას. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი განსაზღვრავს მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებას, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 172.1. მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე – საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო უფლებამოსილი იყო განეკარგა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება და არა გ. ხ-ძის საკუთრებაში არსებული ქონება, ამდენად სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გ. ხ-ძის საკუთრების სახელმწიფო ქონებასთან ერთად განკარგვის ნაწილში, ეწინააღმდეგება კანონს.

საკასაციო სასამართლო ზაკ-ის 60¹.1. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ხოლო, ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა უკავშირდებოდა მხოლოდ ისეთ პროცედურულ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა პროცედურული დარღვევებით ყოველთვის არ იწვევს ამ აქტის ბათილობას, კერძოდ, სახეზე უნდა იყოს პროცედურული ნორმების არსებითი დარღვევა, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, სახელმწიფო ქონებასთან ერთად განიკარგა მოსარჩელის გ. ხ-ძის საკუთრება, შესაბამისად ამ ნაწილში იგი ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიიჩნია გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად, რამდენადაც მისი გამოცემის დროს დარღვეულია ზემომითითებული ნორმებით დადგენილი მოთხოვნები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს სსიპ «... უნივერსიტეტისა» და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილე-

ბისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ასკ-ის 1.2, 26.3, სსსკ-ის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ «... უნივერსიტეტის» საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 28 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ანტრესოლის რეგისტრაციის გაუქმება

განჩინება

18ს-1806-1761(კ-10)

21 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წეკელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 10 სექტემბერს ა. მ-შვილმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 19 აგვისტოს 1... და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 6 აგვისტოს 1... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ქ. თბილისში, ... I კვარტალის 11ა კორპუსში მდებარე კომერციულ ფართში უკანონოდ მოწყობილი ანტრესოლის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება შემდეგი საფუძველით:

საქმის გარემოებები:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 6 აგვისტოს 1... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ა. მ-შვილის განცხადება ქ. თბილისში, ... I კვარტალის 11ა კორპუსში მოსარჩელის კუთვნილ ფართში უკანონოდ რეგისტრირებული ანტრესოლის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. განცხადებასთან ერთად რეესტრის სამსახურს წარედგინა ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 6 ივნისის 1... განკარგულება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ა. მ-შვილის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის 1... ბრძანება ქ. თბილისში, ... პირველი კვარტლის 11ა კორპუსში მოწყობილი ანტრესოლის დაკანონების შესახებ, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურს აღნიშნული ბრძანების შესახებ არ მიუთითებია გადაწყვეტილებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 19 აგვისტოს 1... გადაწყვეტილებით ა. მ-შვილის საჩივარი დარჩა განუხილველად.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძველები:

მოსარჩელის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებები უნდა გაუქმდეს «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის თანახმად, რამდენადაც ურბანული დაგეგმარების სამსახურის ბრძანება, რომლის საფუძველზეც დარეგისტრირდა ანტრესოლი, ბათილად იქნა ცნობილი გამოცემის დღიდან. შესაბამისად, ბათილია მის საფუძველზე განხორციელებული სამართლებრივი შედეგები.

მოსარჩელის მითითებით, ანტრესოლის კერძო საკუთრების ობიექტად დარეგისტრირება დამოუკიდებლად უკანონოა, რამდენადაც საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 157 დადგენილების თანახმად, ანტრესოლი არის ინტერიერის – სამყოფის კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის-სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 15 ოქტომბრის სა-
ოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის თანახმად, საქმეში მესამე პირე-
ბად ჩაერთვნენ რ. ა-მე და ხ. შ-.

ა. მ-შვილის სარჩელი არ ცნო მოპასუხე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით, რომ არ არ-
სებობს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, ა. მ-შვილს მართებულად
ეთქვა უარი რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ განცხადების დაკმაყოფილებაზე, რადგან არ არსებობდა უძ-
რავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების რეგისტრაციის გაუქმების «საჯარო რე-
ესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით განსაზღვრული არც ერთი საფუძველი.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
2008 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც განხორციელდა 57,26 კვ.მ ანტრე-
სოლზე ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; 57,26 კვ.მ ანტრესოლზე რ. ა-მის საკუთრების უფ-
ლების რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 13 მაისის; უძრავი ნივ-
თის დაყოფის საფუძველზე 31,81 კვ.მ და 25,45 კვ.მ ანტრესოლზე რ. ა-მის საკუთრების უფლების რეგის-
ტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 5 ივნისის; 31,81 კვ.მ ანტრესოლ-
ზე ხ. შ-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და 25,45 კვ.მ ანტრესოლზე რ. ა-მის საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებების
არარად აღიარება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 ნოემბრის საოქ-
მო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად
ჩაერთო ა. ბ-შვილი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 ნოემბრის გან-
ჩინებით სარჩელზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 13 მაისის ^{1...}, 2009 წლის 5 ივნისის
^{1...}, 2009 წლის 19 ივნისის ^{1...} გადაწყვეტილებების არარად აღიარების ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება და-
უშვებლობის გამო.

საქალაქო სასამართლოს განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ა. მ-
შვილმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწ-
ვეტილებით ა. მ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაი-
რად:

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სა-
ქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის ^{1...} ბრძანებით დაკმაყოფილდა ა. ბ-შვილის განცხადება და ლეგა-
ლიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, მდებარე ა. ბ-შვილის საკუთრებაში არსებულ ფართში უნებართვოდ
მოწყობილი ანტრესოლი. 2008 წლის 11 დეკემბერს 35 კვ.მ და 57.26 კვ.მ ანტრესოლზე დარეგისტრირდა ა. ბ-
შვილის საკუთრების უფლება. ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 6 ივნისის ^{1...} განკარგულებით დაკმაყო-
ფილდა ა. მ-შვილის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან ქ.
თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის ^{1...} ბრძანება.
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 6 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ა. მ-შვილს უარი ეთქვა
ქ. თბილისში, მდებარე ანტრესოლზე რეგისტრირებული ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლების გაუქმებაზე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 7 მაისს რ. ა-მემ ა. ბ-შვილისაგან
5000 ლარად შეიძინა ქ. თბილისში, მდებარე 57,26 კვ.მ ანტრესოლი. 2009 წლის 13 მაისს ძალადაკარგულად
იქნა ცნობილი ანტრესოლზე ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება
და დარეგისტრირდა რ. ა-მის საკუთრების უფლება. 2009 წლის 5 ივნისს უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძ-
ველზე ანტრესოლის 31,81 კვ.მ-სა და 24,45 კვ.მ-ზე ცალ-ცალკე დარეგისტრირდა რ. ა-მის საკუთრების უფ-
ლება. 2009 წლის 16 ივნისს ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი ანტრესოლის 31,81 კვ.მ-ზე რ. ა-მის საკუთრე-
ბის უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და-
რეგისტრირდა ხ. შ-ს საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სადავო გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმი-
ნისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა «უძრავ ნივთებზე უფლება-
თა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «თ», «კ» ქვეპუნქტებით და მიიჩნია, რომ ქ.
თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის ^{1...} ბრძანება წარ-
მოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 დეკემბრის ^{1...} გადაწყვეტილება გამოიცა «უძრავ ნივთებზე უფ-
ლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად
ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ ასევე იხელმძღვანელა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26-ე
მუხლით და გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ ანტრესოლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შე-
სახებ გადაწყვეტილება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2008 წლის 11 დეკემბერს მიღებულ იქნა უფლე-
ბის დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე და რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის სრული დაცვით.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ქ. თბილისის მერიის 2006 წლის 6 ივლისის განკარგულებით ა. ბ-შვილის უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26.1 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სადავო რეგისტრაციის არა ბათილად ცნობის, არამედ ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს. მოცემულ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე უფლებები გადასულია მესამე პირებზე, შესაბამისად, სადავოდ გამხდარი სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები ძალადაკარგულია.

ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, არ არსებობდა რეგისტრაციის გაუქმების არც ერთი საფუძველი, შესაბამისად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 6 აგვისტოს გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

საქალაქო სასამართლომ «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის 29-ე მუხლსა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე, 80.4 მუხლებზე დაყრდნობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ასევე მიიჩნია კანონიერად.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ბ-შვილმა და მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება არ მოახდინა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 157 დადგენილების მე-3 მუხლის, რომლის მიხედვით ანტრესოლის დარეგისტრირება დამოუკიდებლად კერძო საკუთრებად დაუშვებელია, ვინაიდან იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ დღეის მდგომარეობით სადავო ანტრესოლის ლეგალიზება ბათილად არის ცნობილი, რის გამოც მას არ შეიძლება ჰყავდეს კანონიერი რეგისტრირებული მესაკუთრე.

ა. ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ ცნო მოწინააღმდეგე მხარემ – ა. ბ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 მაისის განჩინებით ა. ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება საქალაქო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების არამართებულობაზე და მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და სწორად განმარტა იგი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ საქალაქო სასამართლომ არ შეაფასა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 157 დადგენილება, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო არ იხილავს უშუალოდ ანტრესოლის ლეგალიზების კანონიერების შემოწმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე შესაბამისი სამართლებრივი რეჟიმის დადგენას ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით. აღნიშნულ საკითხზე იმსჯელა ადმინისტრაციულმა ორგანომ და ლეგალიზების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად გამოაცხადა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ ქ. თბილისის მერიის განკარგულებით ბათილად გამოცხადდა ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, იმ პერიოდისათვის, როდესაც უფლებადამდგენი დოკუმენტით განხორციელდა საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია, აღნიშნული დოკუმენტის კანონიერების საკითხი სადავო არ იყო.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმვრების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის '... ბრძანება წარმოადგენდა აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის გამოცემით დაინტერესებულ მხარეს წარმოემვა კანონიერი ნდობის უფლება და რომლის რეალიზებამ გამოიწვია სამართლებრივი შედეგის დადგომა, ამასთან, პირველადი რეგისტრაცია გარკვეული პირობების და სამართლებრივი საფუძველების შეცვლის კვალდაკვალ ძალადაკარგულად გამოცხადდა, მას მოჰყვა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა და ახალი სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა, როგორც სუბიექტის, ასევე დარეგისტრირებული საგნის სუბიექტური უფლებების განსაზღვრის მხრივ. ამასთან, რ. ა-მის საკუთრების უფლებად სადავო ანტრესოლის რეგისტრაციის საფუძველი – 2009 წლის 7 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავოდ არ გაუხდია ა. ბ-შვილს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 მაისის განჩინებით ა. ბ-შვილის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 ნოემბრის განჩინება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ბ-შვილმა და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 მაისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მოსაზრებით სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, სააპელაციო სასამართლომ არ იხელმძღვანელა «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26.3 მუხლით და არ გაითვალისწინა, რომ არსებობდა ფორმალური და მატერიალური საფუძველი სადავო აქტების ბათილად ცნობისათვის.

საკასაციო სასამართლოს 2011 წლის 9 მარტის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად (პროცესუალური კასაცია).

საკასაციო საჩივარი არ ცნო მოწინააღმდეგე მხარემ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

მოწინააღმდეგე მხარის მითითებით, თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2008 წლის 26 ივნისის 1... ბრძანებით ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... მდებარე კორპუსი 11ა-ში არსებული უნებართვოდ მოწყობილი ანტრესოლი (მე-2 სართული). აღნიშნული ბრძანების თანახმად, 2008 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 57,26 კვ.მ ანტრესოლზე დარეგისტრირდა ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლება. სადავო რეგისტრაცია გახორციელდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის კერძოდ, 2008 წლის 26 ივნისის 1... ბრძანების საფუძველზე «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის შესაბამისად. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2009 წლის 27 ივლისს წარედგინა 1... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, ... მდებარე კორპუსი 11ა-ში განთავსებული ანტრესოლზე რეგისტრირებული ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტებიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2008 წლის 26 ივნისის 1... ბრძანებით ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... მდებარე 11ა კორპუსში განთავსებული უნებართვოდ მოწყობილი ანტრესოლი. აღნიშნული ბრძანების თანახმად 2008 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 57,26 კვ.მ ანტრესოლზე დარეგისტრირდა ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლება. 2009 წლის 7 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2009 წლის 13 მაისს 1... გადაწყვეტილებით 57,26 კვ.მ ანტრესოლზე დარეგისტრირდა რ. ა-ძის საკუთრების უფლება. 2009 წლის 5 ივნისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო 1... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რომლის თანახმად ანტრესოლი დაიყო ორ ნაწილად 31,81 კვ.მ და 25,45 კვ.მ, რომელზეც კვლავ რ. ა-ძის საკუთრების უფლება იქნა რეგისტრირებული. 2009 წლის 19 ივნისის 1... გადაწყვეტილებით 2009 წლის 16 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 31,81 კვ.მ ანტრესოლზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა ხ. შ-ს საკუთრების უფლება.

მოწინააღმდეგე მხარის მითითებით, ქ. თბილისში, ... მდებარე კორპუსი 11ა-ში საკადასტრო კოდით ... ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მხოლოდ ა. მ-შვილთან ერთად თანასაკუთრებაში არსებული 77 კვ.მ-დან 35 კვ.მ ფართზე, ხოლო ანტრესოლებიდან 25,45 კვ.მ ფართი რეგისტრირებულია რ. ა-ძის და 31,81 კვ.მ ფართი კი ხ. შ-ს საკუთრების უფლება. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველები განსაზღვრულია «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით. ა. მ-შვილის მიერ განცხადების წარდგენის დროისათვის ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლება ანტრესოლზე რეგისტრირებული არ იყო.

მოწინააღმდეგე მხარის მითითებით, ვინაიდან ა. მ-შვილის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით – ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 6 ივლისის 1747 განკარგულებით არ იკვეთებოდა ძალაში მყოფი რეგისტრაციების გაუქმების არცერთი საფუძველი, ხოლო მის მიერ მოთხოვნილი ა. ბ-შვილის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება სხვა პირზე უფლების გადასვლით ძალადაკარგულად იყო ცნობილი, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2009 წლის 13 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ა. მ-შვილის ადმინისტრაციული საჩივარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ. 2009 წლის 19 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, რაც სრულ შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან.

მოწინააღმდეგე მხარემ არ გაიზიარა კასაციის მოტივები და მიუთითა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26.3 მუხლი არ ითვალისწინებს მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში, მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების წესს განსაზღვრავს «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26.1 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოწინააღმდეგე მხარის მითითებით, 2009 წლის 13 მაისიდან საკუთრების უფლების რ. ა-ძეზე გადასვლით ძალადაკარგულად არის ცნობილი ა. ბ-შვილის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების ზეპირი მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შესაბამისად, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა იგი, განჩინება სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, საკასაციო საჩივრები შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, რაც სსსკ-ის 393-ე 394-ე მუხლების შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო სრულიად უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის მოტივით ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას ანტრესოლის ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირების კანონიერებასთან დაკავშირებით საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 157 დადგენილებასთან შესაბამისობის შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სასამართლო კონკრეტულ შემთხვევაში არ იხილავდა უშუალოდ ანტრესოლის ლეგალიზების კანონიერების შემოწმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე შესაბამისი სამართლებრივი რეჟიმის დადგენას ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით. საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს მოცემულ დავასთან დაკავშირებით სასამართლოს შეფასების საგანს, რამდენადაც ლეგალიზების კანონიერებაზე იმსჯელა ადმინისტრაციულმა ორგანომ და ბათილად ცნო იგი, რამდენადაც კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე ა. ბ-შვილი აღძრული სარჩელით სადავოდ ხდის სწორედ ანტრესოლის რეგისტრაციას ა. ბ-შვილის სახელზე (ანტრესოლის გასხვისების შემდეგ განხორციელებული რეგისტრაციების არარად აღიარების ნაწილში სარჩელი არ იქნა დაშვებული). შესაბამისად, დავის საგანია სწორედ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ანტრესოლის რეგისტრაცია და სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და სათანადო სამართლებრივი შეფასება მოეხდინა სადავო ანტრესოლი 57,26 კვ.მ საკუთრების უფლებით ა. ბ-შვილის სახელზე დარეგისტრირდა როგორც ცალკე უფლების ობიექტი, თუ მთლიან ფართთან ერთად, რის შესაბამისად უნდა იმსჯელოს აპელანტის არგუმენტზე რეგისტრაციის საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 157 დადგენილებასთან შესაბამისობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო ასევე ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას და მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის 1... ბრძანება არ იყო ბათილად ცნობილი და ძალაში იყო, ასევე უსაფუძვლოა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის 26-ე მუხლზე მითითება, რომლის თანახმად, ა. ბ-შვილის მიერ სადავო ფართის რ. ა-ძეზე გასხვისების შემდეგ ძალადაკარგულია 2008 წლის 11 დეკემბერს ფართის ა. ბ-შვილზე რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61.7 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. ამავე კოდექსის 60¹.1 მუხლის შესაბამისად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა არ ართმევდა უფლებას ბათილად ეცნო მის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია მხარის კანონიერი ინტერესის არსებობის პირობებში, რაც სახეზე იყო მოცემულ შემთხვევაში, რამდენადაც ა. ბ-შვილის სახელზე სადავო ანტრესოლის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა წარმოშობდა მისი სამართლებრივი შედეგების ბათილად ცნობის საფუძველს, რაც გამოირიცხა რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობის პირობებში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს არასწორად მიაჩნია, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად «საჯარო რეესტრის შესახებ» კანონის 26-ე მუხლზე მითითება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს აღნიშნულ გარემოებებზე, ასევე სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ, ასევე გამოითხოვოს ინფორმაცია ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის 1... ბრძანება, რომლითაც ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ... მდებარე ა. ბ-შვილის საკუთრებაში არსებულ ფართში უნებართვოდ მოწყობილი ანტრესოლი, რაც საფუძველად დაედო 2008 წლის 11 დეკემბერს ა. ბ-შვილის საკუთრებად ანტრესოლის რეგისტრაციას, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 6 ივლისის 1... განკარგულებით. აღნიშნული განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელი ჰქონდა აღძრული ა. ბ-შვილს. აღნიშნულ სარჩელზე გადაწყვეტილებები მიღებული აქვს თბილისის საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებს, როლებითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, სააპელაციო

სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით უნდა მოიძიოს ინფორმაცია კანონიერ ძალაში შევიდა თუ არა აღნიშნული გადაწყვეტილებები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული საკითხების გამოკვლევისა და დადგენის შედეგად უნდა იმსჯელოს სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე და საქმეზე დაადგინოს ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სასკ-ის 1.2 მუხლით, სსსკ-ის 372-ე, 390-ე 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ბინის საკუთრებაში გადაცემის პირობები

განჩინება

18ს-1818-1773(კ-10)

18 მაისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე,

ნ. ქადაგიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის თაობაზე აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ე. ბ.-მა სარჩელი აღძრა ქ.თბილისის მერიის და ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მათ მიერ მიღებული აქტების გაუქმება და საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1992 წლის თებერვლიდან ცხოვრობდა ქ. თბილისში ...-ის ქ. 110, ბ. -192-ში, რომელიც სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელი იყო. საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 19.04.1999წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე. ბ.-ის სარჩელი და მას ნება დაერთო ეცხოვრა თავის ოჯახთან ერთად ხსენებულ ბინაში, საბინაო პირობების ფაქტიურად დაკმაყოფილებამდე. საცხოვრებელი ფართობის ქ. თბილისის მერიის საცხოვრებელ ფონდში ჩარიცხვის შემდეგ, ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 25.03.04წ. 12.2.22 დადგენილებით მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება და გამოეყო ბინა, დადგინდა ორდერის გაწერა მოსარჩელეზე, მის მეუღლეზე და მათ სამ შვილზე. ე. ბ.-მა სარგებლობაში არსებული ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით 03.04.08წ. მიმართა განცხადებით გამგეობას, რომლის 27.07.09წ. 1... წერილით უარი ეთქვა უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე, ბინის დროებით, ოჯახის საცხოვრებელი პირობების არსებითად გაუმჯობესებამდე გადაცემის გამო. აღნიშნული საფუძვლად დაედო აგრეთვე მერის 17.11.09წ. 1... განკარგულებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი. აღნიშნულის შემდეგ მოსარჩელემ კვლავ მიმართა გამგეობას ბინის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით, გამგეობის 24.12.09წ. 1... წერილით მას კვლავ უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, მერის 09.03.2010წ. 1... განკარგულებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 18.05.2010წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი მერის 17.11.09წ. 1... და 09.03.2010წ. 1... განკარგულებები, გამგეობის 27.07.09წ. 1... და 24.12.09წ. 1... წერილები, გამგეობას დაევალა ახალი აქტის გამოცემა სამოთახიანი ბინის (37.7 კვ.მ) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ე. ბ.-ს უარი ეთქვა უსასყიდლოდ ბინის გადაცემაზე იმ მოტივით, რომ ბინა ე. ბ.-ს გადაცემული ჰქონდა დროებით სარგებლობაში, წარმოდგენილი დოკუმენტი არ ადასტურებდა კანონიერი სარგებლობის ფაქტს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. 173 ბრძანებულებით დამტკიცებული

წესით გათვალისწინებული დოკუმენტი – გამგეობის **25.03.04წ. 12.2.22** დადგენილება, რომლითაც ე. ბ-ს გამოეყო სამოთახიანი ბინა, აღნიშნული დოკუმენტი მოსარჩელის აზრით ქმნიდა ე. ბ-სთვის ბინის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველს. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გამგეობის **25.03.04წ. 12.2.22** დადგენილებით ე. ბ-ს სადავო ბინა გადაეცა დროებით, ასეთ მითითებას დადგენილება არ შეიცავდა. ბინის დროებით სარგებლობაში გადაცემის შემთხვევაშიც ეს გარემოება არ იქნებოდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი, ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის **29.01.07წ. 173** ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესში **19.10.07წ. 1722** ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა, რომ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა უნდა განხორციელდეს ამავე წესით, ამასთანავე ეს ცვლილება შესული იყო ძალაში გამგეობის **24.12.09წ. 1... წერილისა და მერის 09.03.10წ. 1... განკარგულების მიღებისას**. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები სზაკ-ის **60¹** მუხლის საფუძველზე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და უნდა დაკმაყოფილდეს სარჩელი აქტის გამოცემის ნაწილშიც, გამგეობას უნდა დაევალოს აქტის გამოცემა, რომლითაც ე. ბ.-სთვის ქ. თბილისში, ...-ის **10-ში** მდებარე **192** სამოთახიანი ბინის (**37.7** კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. სასამართლო არ დაეთანხმა მოსარჩელის მოთხოვნას იმ ნაწილში, რომ მოპასუხეს უნდა დაევალოს ქ. თბილისში, ...-ის **10-ში** მდებარე **89.65** კვ.მ. ფართის სამოთახიანი ბინის საკუთრებაში გადაცემა, ვინაიდან უფლების დამდგენი დოკუმენტით – გამგეობის **25.03.04წ. 12.2.22** დადგენილებით ე. ბ.-ს გადაეცა **37.7** კვ.მ. სამოთახიანი ბინა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მერიის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **28.09.2010წ.** განჩინებით მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისის მთავრობის **08.08.02წ. 114.40.264** დადგენილებით გამგეობის ფონდში ჩაირიცხა ...-ის **110-ში** მდებარე საერთო საცხოვრებელი, გამგეობას დაევალა იქ მცხოვრებ მოქალაქეთა აღწერა, მათ მიერ დაკავებული კანონიერების შემოწმება, დადგენილი წესით ორდერის გამოწერა. საკითხი შესწავლილ იქნა გამგეობის საბინაო საკითხთა კომისიის მიერ. ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის **25.0304წ. 12.2.22** დადგენილების თანახმად, გამგეობამ მიიღო საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება და დაადგინა, რომ ...-ის **110-ში** მოქალაქეებს გაფორმებოდათ ბინები და გაეწერათ ორდერები, მათ შორის მოქ. ე. ბ-სთვის მე-5 სადარბაზოს, მე-5 სართულზე, სამოთახიანი **37.7** კვ.მ. ფართის **192** ბინაზე, ხუთ სულზე; თვითონ, მეუღლე და სამი შვილი. ეს დადგენილება შემდგომში ბათილად იქნა ცნობილი ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის **22.06.07წ. 110.1.381** დადგენილებით, ხოლო უკანასკნელი თავის მხრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მთავრობის **28.11.07წ.** დადგენილებით.

სააპელაციო პალატამ «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის **67-ე** მუხლის **1¹** პუნქტის შესაბამისად გამოცემული საქართველოს პრეზიდენტის **29.01.07წ. 173** ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტის, მე-3, მე-7 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სათანადო ძალა გააჩნია აღმქურველ აქტს – გამგეობის **25.03.04წ. 12.2.22** დადგენილებას, რომლის თანახმად, ე. ბ-ს გამოეყო სამოთახიანი, **37.7** კვ.მ. ფართი ხუთ სულზე. აღნიშნული აღმქურველი ადმინისტრაციული აქტი არ შეიცავს დათქმას ბინის დროებით სარგებლობაში გამოყოფის თაობაზე. საქართველოს პრეზიდენტის **29.01.07წ. 173** ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით არაა დადგენილი რაიმე შეზღუდვა ორი ან მეტი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქ.თბილისის მერიის მიერ, რომელიც ითხოვს სააპელაციო პალატის განჩინების გაუქმებას, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის განჩინებაში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ გამგეობის **25.03.04წ. 12.2.22** დადგენილებით მოსარჩელეს გამოეყო სადავო ბინა, აღნიშნული დადგენილებით მხოლოდდამხოლოდ მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება და დადგინდა, რომ საერთო საცხოვრებლის მცხოვრებლებს გამოყოფოდათ საცხოვრებელი სახლები და გაფორმებოდათ ორდერები, თუმცა ე. ბ-ის სახელზე ორდერი არ გამოწერილა და არც ბინა გაფორმებულა. განსახილველ შემთხვევაში ე. ბ-ს პირობით-საბინაო პირობების დაკმაყოფილებამდე ჰქონდა გადაცემული სადავო ბინა, გამგეობის **25.03.04წ.** დადგენილება არ ქმნის პრივატიზაციის საფუძველს, მასში აღნიშნულია, რომ ე. ბ-ი რეგისტრაციის გარეშე ცხოვრობს ...-ის ქ. **110-ში**, სადაც ხუთ სულთან ერთად უკავია **37.3** კვ.მ. ფართობის ბინა **192**, მას **1990** წელს, როგორც ბინის მიღების აღრიცხვაზე მყოფს, მიეცა ბინა ...-ის მე-4 მკრ. **34-ე** კორპუსში, რომლის მშენებლობაც შეჩერებულია. შესაბამისად, კასატორი თვლის, რომ გამგეობის დადგენილება თავისი შინაარსით წარმოადგენს ე. ბ-სთვის ...-ის გამზ. **110, 192** ბინის დროებით, საბინაო პირობების გაუმჯობესებამდე, გადაცემის დამადასტურებელ აქტს და ვერ იქნება მიჩნეული **173** ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის **4.2** მუხლის «ა» ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად. ის, რომ ე. ბ-ს თავიდანვე პირობით ანუ დათქმით ჰქონდა სარგებლობაში გადაცემული სადავო ბინა, კასატორის აზრით, დასტურდება საქმის მასალებში არსებული უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს **12.11.1991წ.** წერილით, სახელმწიფო კანცელარიის **10.09.96წ.** წერილით, საბურთალოს რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილებით და ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის **25.03.04წ.** დად-

გენილებით, რაც სასამართლოს მიერ არ იქნა შეფასებული. კასატორი თვლის, რომ მერიის სადავო აქტები კანონშესაბამისია, არარსებობს სზაკ-ის 60¹ მუხლის 1-ელი ნაწილით გათვალისწინებული სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რის გამოც კასატორი ითხოვს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას, სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით გაუქმებას და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საკასაციო პალატის სხდომაზე მერიის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მერიის საკასაციო საჩივარს მხარი დაუჭირა აგრეთვე ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის წარმომადგენელმა. მოწინააღმდეგე მხარე – ე. ბ.-მა საკასაციო საჩივარის საფუძველები არ ცნო და მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლოდ გამო.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესმა საარბიტრაჟო სასამართლომ 12.11.91წ., 125 წერილით მიმართა საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრს, რათა ე. ბ.-ნი ოჯახით შესახლებულიყო საბინაო პირობების დაკმაყოფილებამდე ...-ში არსებულ, განათლების სამინისტროს კუთვნილ, სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში. საარბიტრაჟო სასამართლოს თხოვნა დაკმაყოფილდა და მოქ. ე. ბ.-ი, ოჯახით შესახლდა სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში. თბილისის სტუდენტთა სასამართლოს უფროსმა 24.03.1999წ. გამოსცა 12/5 ბრძანება ე. ბ.-ის, როგორც საერთო საცხოვრებელში უკანონოდ მცხოვრების, საცხოვრებლიდან გამოსახლების შესახებ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 19.04.99წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე. ბ.-ის ხუთსულიან ოჯახს ნება დაერთო ეცხოვრა სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში, მდებარე ქ. თბილისი, ...-ის ქ. 110, ბ. 19-ში, საბინაო პირობების ფაქტიურად დაკმაყოფილებამდე. ქ. თბილისის მერიის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 25.03.04წ. 12.2.22 დადგენილებით მიღებულ იქნა საბინაო კომისიის წინადადება და დადგინდა, რომ სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში, მდებარე ...-ის ქ. 110, ბ. 192-ში მცხოვრებლებს გამოყოფილი საცხოვრებელი სახლები და გაფორმებოდათ ორდერები. გამგეობის აღნიშნული დადგენილება ორჯერ (ქ. თბილისის მთავრობის 13.12.06წ. 03.31.99 დადგენილებით და ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 22.06.07წ. 110.1.381 დადგენილებით) იქნა გაუქმებული, გაუქმების აქტები თავისმხრივ ბათილად იქნა ცნობილი (შესაბამისად ქ. თბილისის მთავრობის 14.02.07წ. 104.07.126 და 28.11.07წ. 125.40810 დადგენილებებით). მოსარჩელის სახელზე არ გაცემულა ორდერი.

ე. ბ.-მა განცხადებით მიმართა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისის ...-ის ქ. 110, 192 ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 27.07.09წ. 1... წერილით განმცხადებლის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ბინის ე. ბ.-სთვის დროებით, საბინაო პირობების გაუმჯობესებამდე გადაცემის გამო, გამგეობამ მიზანშეწონილად მიიჩნია ...-ის 14 მ/რ, კორპ. 134, ბინა 158 ე. ბ.-ის სახელზე პრივატიზება. ხსენებული აქტის გამოცემისას საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. 173 ბრძანებულებით დამტკიცებული «კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი» არ ითვალისწინებდა დროებით სარგებლობაში გადაცემული ბინების პრივატიზებას. 16.07.09წ. ე. ბ.-მა კვლავ მიმართა განცხადებით გამგეობას, რომლითაც მოითხოვა ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადმოცემა. გამგეობის 24.12.09წ. 1... წერილით ე. ბ.-ს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები არ ადასტურებდა ფართზე კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს. ვაკე-საბურთალოს რაიონის ხსენებულ აქტებზე ე. ბ.-ის მიერ შეტანილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრები, ქ. თბილისის მერიის 17.11.09წ. 1... და 09.03.10წ. 1... განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს პრეზიდენტის 173 ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესში 19.10.09წ. 1722 ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილებების თანახმად ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს წერილობითი განცხადება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში, რომლის ერთ-ერთი სავალდებულო კომპონენტი არის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოდან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე, აგრეთვე კანონიერი მოსარგებლის მიერ დებულების ამოქმედებამდე ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი (4.3 მუხლის «ე» და «ვ» ქვეპუნქტები). სააპელაციო სასამართლომ ე. ბ.-ის მოთხოვნა სადავო აქტების გაუქმებისა და ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ დააკმაყოფილა ბინის პრივატიზების ხსენებული პირობე-

ბის გათვალისწინების გარეშე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არის საკმარისად დასაბუთებული სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე ე. ბ-ს სადავო ბინა დროებით სარგებლობაში არ გადასცემია. ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 24.03.04წ. 12.2.22 დადგენილებაში გამგეობა აღნიშნავს, რომ ე. ბ-ი რეგისტრაციის გარეშე ცხოვრობს ...-ის ქ. 110-ში, სადაც მე-5 სადარბაზოს მე-5 სართულზე ხუთ სულს: თვითონ, მეუღლეს და სამ შვილს უკავია სამოთახიანი 37.3 კვ.მ. ფართობის ბინა 192. დადგენილებაში აღნიშნა, რომ ე. ბ-ს, როგორც ბინის მიღების აღრიცხვაზე მყოფს, 1990 წელს მიეცა ბინა ...-ის მე-4 მ/რ, 34-ე კორპუსში, რომლის მშენებლობაც არ არის დასრულებული. გამგეობის 25.03.04წ. დადგენილებით განისაზღვრა ე. ბ-ის სახელზე 192 ბინის და ორდერის გამოწერა ხუთ სულზე (თვითონ, მეუღლე, სამი შვილი), დადგენილებით განისაზღვრა აგრეთვე, რომ მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ უნდა ეცნობოს ქ. თბილისის საბინაო მეურნეობის რეაბილიტაციისა და განვითარების ხელშემწყობ ცენტრს. ქ.თბილისში საცხოვრებელი ფონდის განკარგვის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა (ქ. თბილისის საკრებულოს 09.09.03წ. 112-7 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «ქალაქ თბილისში საცხოვრებელი ფონდის შექმნისა და განკარგვის წესი») ითვალისწინებდა საცხოვრებელი სადგომის გამოყოფის შესახებ საბინაო კომისიის წინადადებების განხილვას რაიონული გამგეობის მიერ, განხილვის შედეგად მოქალაქეზე მუდმივ ან დროებით სარგებლობაში საცხოვრებელი სადგომის გამოყოფის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას (8-10 მუხ.). საცხოვრებელი სადგომის გაცემის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა საცხოვრებელი სადგომით დაკმაყოფილების შემდეგ საცხოვრებელი სადგომის გაცემის შესაძლებლობას (მე-14 მუხ.), «ქალაქ თბილისში საცხოვრებელი ფონდის შექმნისა და განკარგვის წესის» 21-ე მუხლის შესაბამისად ორდერს (მუდმივს ან დროებითს), გამგეობის შესაბამისი მიმართვა – წერილის და გადაწყვეტილების წარდგენის საფუძველზე, გასცემდა ქ. თბილისის საბინაო მეურნეობის რეაბილიტაციისა და განვითარების ხელშემწყობი ცენტრი, რომელსაც წესის თანახმად ევალებოდა ორდერის გამოწერამდე საცხოვრებელი ფართობის (ბინის) მიძღვნილი მოქალაქის ოჯახის საცხოვრებელი პირობების, ოჯახის შემადგენლობის ჩათვლით, შესწავლა, ქ.თბილისის საკრებულოს 09.09.03წ. 112-7 გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტის თანახმად ცენტრს დავალებული ჰქონდა დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული მოთხოვნების მკაცრად დაცვა. ქ. თბილისის საბინაო მეურნეობის რეაბილიტაციისა და განვითარების ხელშემწყობი ცენტრი, საქართველოს პრეზიდენტის 21.02.03წ. 154 ბრძანებულების თანახმად, შექმნილი იყო საბინაო მეურნეობის სფეროში ჯეროვანი წესრიგისა და ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელების მიზნით, ცენტრის საქმიანობაზე სახელმწიფო კონტროლს მერია ახორციელებდა (ცენტრი ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 01.03.05წ. 1120 ბრძანებულებით). მოცემულ შემთხვევაში, გამგეობის მიმართვის მიუხედავად, საერთო საცხოვრებლის სადავო ბინაში შესახლებაზე ორდერი (დროებითი ან მუდმივი) საბინაო მეურნეობის რეაბილიტაციისა და განვითარების სახელმწიფო ცენტრის მიერ არ გაცემულა, ამასთანავე გამგეობის 25.03.04წ. დადგენილება არ შეიცავს მითითებას სადავო ბინის არც დროებით და არც მუდმივ სარგებლობაში გადაცემაზე, ამდენად საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ფართის გადაცემის პირობები უნდა დადგინდეს საქმის ყველა გარემოების გათვალისწინებით, საქმეში დაცული მტკიცებულებების (უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 12.11.1991წ. წერილი, სახელმწიფო კანცელარიის 10.09.96წ. წერილი, საბურთალოს რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილება, ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 25.03.04წ. გადაწყვეტილება და სხვ.) შეფასებით, რასაც ადგილი არ ჰქონია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ბ-ი 1990 წლიდან იმყოფება ბინის მიღების აღრიცხვაზე ...-ის მე-4 მ/რ 34-ე კორპუსში მდებარე ბინაზე, მის სახელზე გაცემულია ორდერი, ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის 173 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი ითვალისწინებს ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში გადაცემას, სასამართლოს მიერ უნდა გაირკვეს ხსენებული ბინის ე. ბ.-სთვის გადაცემის, ე. ბ-ის მიერ ამ ბინის უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნის ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე დასმის საკითხი. საცხოვრებელი ფართის მშენებლობის პროცესში ყოფნის შემთხვევაში დადგენას საჭიროებს ფართის ამშენებელი, რათა გაირკვეს ჰქონდა თუ არა ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის წინაშე ვალდებულება, სადავო ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის გარდა, გადაეცა მისთვის მეორე საცხოვრებელი ბინა. ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველს შეადგენს ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 24.03.04წ. 12.2.22 დადგენილება, ხოლო ეს უკანასკნელი გახდა ყოფილი გამგებლის სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებისათვის სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემის ერთ-ერთი საფუძველი, ამასთანავე, მოსარჩელის მითითებით ორდერის გაცემის საკითხი სისხლის სამართლის საქმის დამთავრების შედეგზე იყო დამოკიდებული, საქმის ყველა გარემოების შესწავლის მიზნით საკასაციო პალატას საჭიროდ მიაჩნია დამატებითი მტკიცებულებების გამოთხოვა, კერძოდ სისხლის სამართლის საქმეზე დამდგარი განაჩენის გაცნობა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ე. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა, სადავო აქტების ბათილად ცნობით ადმინისტრაციულ ორგანოს-ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას დაევალა აქტის გამოცემა, რომლითაც ე. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი. «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის 67-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის, სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი «სახელმწიფო ქონების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ» კანონის 2.4 მუხლის, ამჟამად მოქმედი «სახელმწიფო ქონების შესახებ» კანონის 1.4 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო

საბინაო ფონდის პრივატიზება ხორციელდება «კანონიერი მოსარგებლებებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების შესაბამისად. საქართველოს პრეზიდენტის **29.01.07წ. 173** ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესში **05.10.07წ. 1563** ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, ოჯახის ერთი რომელიმე წევრის სახელზე ბინის პრივატიზაციისათვის საჭიროა ოჯახის ყველა წევრის თანხმობა, კერძოდ მე-5 მუხლის 2¹ პუნქტის მიხედვით, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. წესის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლებების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასაგებლოდ, საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის შესახებ განცხადებას უნდა დაერთოს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები). სააპელაციო პალატამ ისე დაავალა მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს – ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას საცხოვრებელი ფართის – ...-ის 10-ში მდებარე **192** სამოთახიანი ბინის ე. ბ-ის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ აქტის გამოცემა, რომ არ გაურკვევია ფართით მოსარგებლე სხვა პირების თანხმობა აღნიშნულზე, უფრო მეტიც, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს მიერ გადასაწყვეტი საკითხი – სადავო ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მოსარჩელე ე. ბ-თვის გადაცემის შესახებ ე. ბ-ის ოჯახის წევრებს შეეხება, რომლებსაც ამ საკითხის მიმართ არამხოლოდ ფაქტობრივი, არამედ იურიდიული ინტერესი გააჩნიათ, ისინი საერთოდ არ ჩართულან საქმის განხილვაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სასამართლომ შეფასება უნდა მისცეს საქმეში დაცულ მტკიცებულებებს, სრულად დაადგინოს საქმის ყველა გარემოება, რომელთა სამართლებრივი ანალიზისა და მათგან მიღებული დასკვნების გარეშე შეუძლებელია საქმის სწორი გადაწყვეტა. შესაბამისად არსებობს სსკ-ის **412-ე** მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს საკასაციო წესით გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. საქმის ხელახალი განხილვისას მითითებულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა შესაძლებელს შექმნის სადავო სამართალურთიერთობათა უფლება-მოვალეობების ზუსტ განსაზღვრას, დავის კანონიერ გადაწყვეტას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსპროცესო კოდექსის **390-ე, 399-ე, 412-ე** მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **28.09.2010წ.** განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.