

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2013, №2

უქრავი

ქონება

საძიებელი

- სახლმფლობელობის რეგისტრაციის კანონიერება**
დაშენების ლეგალიზაცია და საკუთრების რეგისტრაცია
- სახლმფლობელობის რეგისტრაციის**
კანონიერების შემოწმება
- არაპრივატიზებული საცხოვრებელი**
ფართობის საკუთრებაში გადაცემა
- სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
- სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება
- საკუთრების უფლებაზე კანონიერი**
ინტერესის ხელყოფის ფაქტის დადგენა
- საცხოვრებელ ბინაზე მიშენების ფართის**
საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია
- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება**
ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია
- მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეგისტრის ჩანაწერის კანონიერება
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება
- მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აქსესორული უფლება
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო**
მიწის ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულება
- მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის**
საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის კანონიერება
- მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის კანონიერება
- უძრავი ქონების თაობაზე სარეგისტრაციო**
ჩანაწერის ბათილად ცნობა
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების**
რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი
- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუქმების კანონიერება
- მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების**
რეგისტრაციის კანონიერება

**სახლთმფლობელობის რეგისტრაციის კანონიერება
დაპენების ლეგალიზაცია და საკუთრების რეგისტრაცია**

ბანკინება

№ბს-711-705(კ-11) 27 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 20 იანვარს ვ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიისა და მესამე პირების – ლ. ს-ის, ა. ნ-ისა და ა. დ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი ოჯახი განიცდიდა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის უკმარისობას, რის გამოც მოსარჩელემ 2000 წელს სათანადო ნებართვის გარეშე, საცხოვრებელი სახლის კიბის უჯრედში არსებულ სივრცეში, თავის საკუთრებაში არსებულ სხვენს დააშენა დამატებითი ფართი 47 კვ.მ. ისე, რომ სხვის სარგებლობაში არსებულ ფართს არ შეხებია. მოსარჩელის მითითებით, მშენებლობის დაწყების წინ მან ყველა თანამესაკუთრისაგან მიიღო წერილობითი და ზეპირი თანხმობა, რის საფუძველზეც მოსარჩელემ ყოველგვარი ხელშეშლის გარეშე ექვესი-შვიდი თვის განმავლობაში დაამთავრა დაშენება, რომელიც საცხოვრებელი სახლის სახურავის ქვეშ ისეა დაშენებული, რომ არ დაურღვევია საცხოვრებელი სახლის ფასადი, გაბარიტები და გარეგნული იერსახე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანებით ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა №29-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაშენებული ფართი, რასაც საფუძველად დაედო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულება „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“. ამასთან, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ლ. ს-ემ, ა. ნ-ემ და ა. დ-ემ სადავო ფართის დაშენებიდან 8 წლის შემდეგ – 2009 წლის 30 სექტემბერს განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. არქიტექტურის სამსახურმა არ დააკმაყოფილა მათი განცხადება და მასალები განცხადებასთან ერთად განსახილველად ქ. თბილისის მერიას გადაუზღავნა. ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანება. მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისის მერის განკარგულებას საფუძველად დაედო „ბინეთმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტები, მე-10 მუხლი და მე-11 მუხლის I პუნქტის მოთხოვნების დარღვევები, რაც გამოიხატა იმაში, რომ მოსარჩელემ სადავო ფართის დაკანონება-ლეგალიზება ბინის მესაკუთრეების თანხმობის გარეშე მოახდინა, ამასთან, გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სადავო ფართის გაზრდით მნიშვნელოვნად შეიცვალა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში მათი წილი, შესაბამისად, შემცირდა ლ. ს-ის, ა. ნ-ისა და ა. დ-ის წილობრივი მონაცემები საერთო ქონებაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულება, ვინაიდან, ლ. ს-ე, ა. ნ-ე და ა. დ-ე სადავო ფართის დაშენების დროისათვის არ წარმოადგენდნენ ბინის თანამესაკუთრეებს. ბინის მესაკუთრეს ანგარდაცვლილი ო. ნ-ძე წარმოადგენდა, რომელიც მშენებლობის წინააღმდეგი არ ყოფილა. ამასთან, მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან სადავო ფართი დააშენა საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულსა და სახურავს შორის განთავსებული კიბის უჯრედის სივრცეში მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე ისე, რომ არ შეუმცირებია ლ. ს-ის, ა. ნ-ისა და ა. დ-ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი. ისინი ცხოვრობდნენ მეორე სართულზე, სადავო ფართის დაშენება კი განხორციელდა სხვენ-სართულზე, ვ. კ-ის კუთვნილ ფართზე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დადასტურდა, რომ თითქოს სადავო ფართის დაშენებამ დააზიანა საყრდენი და მზიდი კედლები. მოსარჩელის განმარტებით, იგი თავადვე იყო დაინტერესებული სადავო ფართის დაშენების სიმყარით, სიმტკიცით და მდგრადობით, რადგან სადავო ფართი მან დააშენა მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო ფართი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების შესაბამისად ექვემდებარება ლეგალიზაციას.

ამდენად, მოსარჩელემ ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 22 მარტის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ზ. კ-ე. ამავე საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. თბილისში ... ქ. №29-ში არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის №1944 განკარგულება და მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა, აღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის კანონით დადგენილ ვადაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილება ქ. თბილისის მერიისათვის ფაქტობრივი გარემოებების დამატებითი გამოკვლევის შედეგად ახალი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ვ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ვ. კ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტის – ქ. თბილისის მერიის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიდნენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საქმეზე უტყუარად ვერ დადასტურდა გარემოება, სადავო ფართი ვ. კ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს, თუ საერთო საკუთრებას, თანახმად „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლისა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ საქმის მასალების მიხედვით ვ. კ-ის მიერ დასაბუთებული მოთხოვნილი თვითნებურად მიშენებული ფართი არ არის აღრიცხული ვ. კ-ის საკუთრებაში, რაც იმას ნიშნავს, რომ ის არის არა ვ. კ-ის ინდივიდუალური საკუთრება, არამედ, ამხანაგობის თანასაკუთრება; ხოლო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე სადავო ფართის ფაქტობრივი მფლობელობა მას წარმოუშობდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნას ამხანაგობის მიმართ. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ამხანაგობას გადაწყვეტილება სადავო ფართის ვ. კ-ისათვის გადაცემის ან გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ არ მიუღია და ეს სადავოდ არ არის გამხდარი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე არასწორი შეფასება მისცა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ვ. კ-ემ სადავო ფართის მიშენება განახორციელა 2000-2001 წლებში და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტა, რომ მითითებული გარემოება წარმოადგენს ლეგალიზების განხორციელების საფუძველს, მხოლოდ იმ პირობებში, როდესაც ამაზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად თანხმობას აცხადებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ დავის გადასაწყვეტად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უნდა დადგენილიყო 2000 წლის 10 მარტის განცხადებაზე ხელმოწერა პირებს – ნ. დ-ს, კ. ჩ-ს, ვ. კ-სა და ს. ხ-ს რეალურად რა ფართი ჰქონდათ მიშენებული, ვინაიდან, ვერ დგინდება მათ თანხმობა გასცეს თუ არა სწორედ სადავო ფართის ლეგალიზებაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ დავის საგანს არ წარმოადგენს და შესაბამისად, არც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალუბოდა ადმინისტრაციული წარმოებისას დაედგინა იმ პირთა მიერ მიშენებული ფართები, რომლებიც თანხმობას აცხადებდნენ ვ. კ-ის მიერ მიშენებული ფართის ლეგალიზებაზე, არამედ, ლეგალიზების მომთხოვნ პირს ადმინისტრაციულ ორგანოში უნდა წარედგინა ლეგალიზება მოთხოვნილი ფართის ზუსტი საიდენტიფიკაციო მახასიათებლები.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოიკვლია არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ახალი ადმინისტრაციული წარმოებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა

გამოეკვლია დასაღვეალიზებული ფართის კუთვნილება ვ. კ-ის და ამხანაგობის მიმართ, ვ. კ-ის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენება არის თუ არა ლეგალიზებას ქვემდებარე ობიექტი. სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, კერძოდ, გასაჩივრებული აქტის შინაარსიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დადგენილია საქალაქო სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოებები, ხოლო, თუ სასამართლო არ იზიარებდა აღნიშნული გარემოებების საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, ასეთ შემთხვევაში, მას უნდა გამოეტანა არსებითი გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ აქტთან მიმართებაში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის მიხედვით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წანამდღვრები და მიუთითა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანებით დაკმაყოფილდა ვ. კ-ის განცხადება და ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისი, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა №29-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაშენებული ფართი.

ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულებით დაკმაყოფილდა ლ. ს-ის, ა. ნ-ისა და ა. დ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 1992 წლის 10 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესაბამისად, ... 29-ში (დღეს ... ქუჩა) ვ. კ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ორ ოთახიანი ბინა 38 კვ.მ., საერთო ფართი 50 კვ.მ., 18 კვ.მ. II სართულზე, ასევე გადაეცა სხვენში 32 კვ.მ. ფართი და სარდაფი 12 კვ.მ.; ამასთან, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში არსებულ ნახაზზე დაფიქსირებულია მე-3 სხვენ სართულზე არსებული 32 კვ.მ. ფართის ოთახი, რომელიც შემდგომ გადაეცა ვ. კ-ეს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლზე, საქმეზე წარმოდგენილ საჯარო რეესტრისა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისი, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა №29-ში შექმნილია კანონისმიერი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ... №29-ში ამხანაგობის წევრები არიან მოსარჩელე – 1. ვ. კ-ე, 2. ჟ. ხ-ი 3. თ. შ-ე და ს. გ-ი, 4. თ. ს-ა და ა. ს-ა, 5. ვ. ხ-ი, 6. ა. დ-ე, 7. ლ. ს-ე, ა. დ. მ. ნ-ეები, 8. ვ. კ-ი, 9. ნ. ჩ-ი და 10. ო. ო-ო.

სააპელაციო სასამართლომ ვ. კ-ისა და მესამე პირების ახსნა-განმარტებებზე დაყრდნობით, აგრეთვე ვ. კ-ის სახელზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, ტექ. ბიუროში დაცული გეგმა-ნახაზისა და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებული 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანების (მასზე დაწერილი აზომვითი ნახაზის) საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. კ-ის მიერ განხორციელდა სხვენში არსებული ფართის ათვისება სახურავის აწვევით, რომელიც ამავედროულად წარმოადგენს მე-2 სართულზე მცხოვრებთა ბინის თავზე არსებულ დაშენებას და ეს ფართი მდებარეობს მოსარჩელისავე საკუთრებაში სხვენ-სართულში არსებულ 32 კვ.მ. ფართის მიმდებარედ.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.), ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად იმისათვის, რომ მოხდეს ამხანაგობის მიერ გადაცემული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოაზრება, იგი უნდა აღირიცხოს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით და მხოლოდ მას შემდეგ აღარ წარმოადგენს ის საერთო საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ფართი ამხანაგობას ვ. კ-ისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არ გადაუცია, შესაბამისად, დავა ეხება ამხანაგობის თანასაკუთრებას და არა ვ. კ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის ლეგალიზებას. საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ... ქ. №29-ში მდებარე სახლი არის მრავალბინიანი სახლი, კერძოდ, მას ჰყავს 2-ზე მეტი მესაკუთრე, შესაბამისად, სახლი მოქცეულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის რეჟიმში. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს, კერძოდ, ასეთს განეკუთვნება: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვავ-

ნილობა; გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), სანვიმარი მილები და ა. შ.); დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნავაგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სატრანზიტო გაყვანილობა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლით განსაზღვრულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვის წესი შემდეგნაირად: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა: ა) კიბის უჯრედები და კიბეები; ბ) ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები; გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები; დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები; ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობით ასევე დაშვებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების პირობები: 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე; კანონის მესამე მუხლის „ი“ პუნქტით განსაზღვრულია საერთო ქონების განვითარების ცნება: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება – ქმედება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების (ვ. კ-ის და მესამე პირების ახსნა-განმარტებები, ვ. კ-ის სახელზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ტექ. ბიუროში დაცული გეგმა-ნახაზი, არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებული 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანება და მასზე დართული აზომვითი ნახაზი) საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. კ-ის მიერ ლეგალიზებული იქნა დაშენება, რომელიც განხორციელდა სხვენში არსებული ფართის ათვისებით, კერძოდ, სახურავის აწვეით, რომელიც მდებარეობს მოსარჩელისავე საკუთრებაში, სხვენ-სართულში არსებულ 32 კვ.მ. ფართის მიმდებარე; შესაბამისად, მოხდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართზე უკვე არსებული უკანონო მიშენება-დაშენების ლეგალიზება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სახეზე იყო არა ინდივიდუალური საკუთრების ფართის, არამედ საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარება თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანების გამოცემისას სახეზე უნდა ყოფილიყო ბინის თანამესაკუთრეთა თანხმობა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება საერთო საკუთრების ქონების განვითარების შესახებ ეფუძნება იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ვ. კ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ირიცხებოდა საცხოვრებელი ფართი 38 კვ.მ., საერთო ფართი 50 კვ.მ., 18 კვ.მ II სართულზე, ხოლო 32 კვ.მ. სხვენში; საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით კი ლეგალიზების შემდეგ დაშენების ფართმა 97.14 კვ.მ. შეადგინა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საერთო საკუთრების ფართის შემცირების გზით გაიზარდა ვ. კ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართი და ვინაიდან, აღნიშნული განხორციელდა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის გარეშე, ლეგალიზების ბრძანება მიჩნეული უნდა იქნას კანონსაწინააღმდეგოდ. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია იმის შესახებ, რომ დავის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვან არ აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან იმ გარემოების შემოწმებას, სადა მოხდა დაშენება, ვინაიდან ფაქტია, რომ ვ. კ-ემ სხვენში მხოლოდ თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართზე არ განახორციელა მიშენა, რადგან დადგენილია, რომ ლეგალიზებული დაშენებით ვ. კ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში სხვენში არსებული 38 კვ.მ. ფართი გაიზარდა 97.14 კვ.მ. ფართამდე. წინააღმდეგ შემთხვევაში ლეგალიზებული დაშენება არ იქნებოდა 38 კვ.მ-ზე მეტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ არც ურბანული დაგეგმარების სამსახურში ლეგალიზების ბრძანების გამოცემისას, არც ქ. თბილისის მერიაში ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარმოებისას და ასევე, არც სასამართლოში საქმის განხილვისას წარდგენილი არ ყოფილა სხვა მტკიცებულება, რომელიც სხვენში არსებულ რაიმე სხვა ფართზე, გარდა პრივატიზებული 38 კვ.მ-ისა, ვ. კ-ის მფლობელობას ან საკუთრებას დაადასტურებდა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ლეგალიზებამდე სადავო ფართი წარმოადგენდა საერთო საკუთრებას, რომლის განვითარება დაუშვებელი იყო სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია ექვემდებარებოდა თუ არა ლეგალიზებას ვ. კ-ის მიერ დაშენებული ფართი და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტა, რომ სადავოდ არ გამხდარა ადმინისტრაციული წარმოების დროს ლეგალიზებული მიშენების 2007 წლამდე განხორციელება, კერძოდ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების შესაბამისად ლეგალიზებას ექვემდებარება 2007

ნლის 1 იანვრამდე უნებართვო ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტები ან მათი ნაწილები; ადმინისტრაციული წარმოების დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაზიარებული იქნა ვ. კ-ის მიერ 2007 წლამდე მშენებლობის განხორციელების ფაქტი, მაგრამ აღნიშნული ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ მიიჩნია ლეგალიზების განხორციელებისათვის საკმარის საფუძვლად, ვინაიდან, დადგენილი იქნა საერთო ქონების განვითარება და მასზე თანამესაკუთრეთა თანხმობების არ არსებობა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ასეთ თანხმობად ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორად არ გაიზიარა 2000 წლის 10 მარტით დათარიღებული და სერვისული მომსახურების ცენტრის ბეჭდით დამონმებული ბინის თანამესაკუთრების დ-ის, ჩ-ის, კ-ის, ხ-ის განცხადებები, რომლებიც თანხმობას აცხადებენ მათ მიერ მიშენებულ ფართზე ვ. კ-ემ განახორციელოს დაშენება; ასევე, ხ-ის, გ-ის, შ-ის და ს-ას ნოტარიალურად დამონმებული განცხადებები, სადაც მითითებულია, რომ მათი ინფორმაციით ვ. კ-ემ 2000-2001 წლებში დამატებითი ფართი დააშენა სხვენ სართულში და რომ თანახმანი არიან ამ ფართის ლეგალიზებაზე, ვინაიდან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ დგინდება რა ოდენობის და როგორი მახასიათებლების მქონე ფართის ლეგალიზებაზე იქნა თანხმობა გაცემული ანუ იდენტიურია თუ არა ლეგალიზებული და თანხმობა მიცემული ფართი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება იძლევა საფუძველს იმ დასკვნის გასაკეთებლად, რომ თბილისის მერიის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულება აკმაყოფილებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშესაბამისად მიჩნევისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან, ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილება გამორიცხავს ვ. კ-ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, ვ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებლად იქნა მიჩნეული იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ არგუმენტებზე დაყრდნობით, რომლებიც სააპელაციო სასამართლომ ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინააღმდეგობად მიიჩნია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, მერიის მიერ ისე მოხდა მიშენების ლეგალიზაციის თაობაზე მიღებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომ საერთოდ არ უმსჯელია რა ზიანს აყენებდა აღნიშნული აქტი საჩივრის წარმდგენი პირების ინტერესებს და რამდენად არსებითი იყო მათთვის მიყენებული ზიანი. აღნიშნულ საკითხზე არ უმსჯელიათ არც საქმის განმხილველ სასამართლოებს.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ მიშენებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობის გამო ჩათვალა, რომ ეს ქონება წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას, თუმცა მას მხედველობიდან გამორჩა მოსარჩელის მიერ განხორციელებული მიშენება წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების ობიექტს. მოსარჩელის მითითებით, იმისათვის, რომ მშენებლობის ნებართვის გარეშე აშენებული ქონება ჩაითვალოს ვინმეს საკუთრებად, უპირველეს ყოვლისა აუცილებელია მოხდეს მისი ლეგალიზება. მხოლოდ ლეგალიზების შემდეგ შეიძენს ის საკუთრების უფლების ობიექტის სტატუსს, გახდება შესაძლებელი მასზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და მისი სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო ფართი წარმოადგენს მისი ბინის შემადგენელ ნაწილს, რომლის მის საკუთრებაში არსებულ ფართზე დამატებითაც არ იკვეთება სხვისი საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტი. ამასთან, კასატორის მითითებით, სადავო ფართის დაშენება განხორციელდა სხვენზე და თავად ლ. ს-ე, ა. ნ-ე და ა. დ-ე ადასტურებენ და სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ვ. კ-ის მიერ მშენებლობა 2000 წელს დაიწყო, შესაბამისად, დასაღვეგალიზებული ფართის ფლობა მოსარჩელის მიერ 2000 წლიდან (კანონის ამოქმედებამდე) ფიქსირდება.

კასატორის მოსაზრებით, მერიის მიერ გასაჩივრებული აქტის გამოცემისას და სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არ ყოფილა გათვალისწინებული, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებაში არ არის საუბარი ამხანაგობის თანხმობის წარდგენის ვალდებულებაზე. შესაბამისად, არ არსებობდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

კასატორის მოსაზრებით, განსახილველ სამართალურთიერთობაზე ანალოგიის სახით გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამონმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 ივნისის განჩინებით ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2011 წლის 15 სექტემბერს 12.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2008 წლის 11 ივნისს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს განცხადებით მიმართა ვ. კ-ემ ქ. თბილისში, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა (ყოფ. .../...) №29-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაშენებული ფართის ლეგალიზაციის მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სიტუაციური გეგმა, სანოტარო აქტები და შიდა აზომვითი ნახაზი. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანებით დაკმაყოფილდა ვ. კ-ის განცხადება და „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისი, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა №29-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაშენებული ფართი.

ამასთან, ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულებით დაკმაყოფილდა ლ. ს-ის, ა. ნ-ისა და ა. დ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ 1992 წლის 10 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, ვ. კ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ... 29-ში (ამჟამად ... ქუჩა) მდებარე ორ ოთახიანი ბინა – საცხოვრებელი ფართი – 38 კვ.მ., საერთო ფართი – 50 კვ.მ., აქედან 18 კვ.მ. II სართულზე, ხოლო სხვენში – 32 კვ.მ. და სარდაფი 12 კვ.მ.

2008 წლის 11 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ვ. კ-ის საკუთრებაში ირიცხებოდა ქ. თბილისში, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა (ყოფ. .../...) №29-ში მდებარე 50.0 კვ.მ. ფართი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2008 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით ვ. კ-ის სახელზე რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, მთანმინდის რაიონი, ... ქუჩა (ყოფ. .../...) №29-ში მდებარე საკუთრება – 50.0 კვ.მ. ფართით და საკუთრება დაშენების ფართი – 97.14 კვ.მ.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დადგენილია, რომ ვ. კ-ის მიერ განხორციელდა სხვენში არსებული ფართის ათვისება სახურავის აწევით, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს მე-2 სართულზე მცხოვრებთა ბინის თავზე არსებულ დაშენებას და ეს ფართი მდებარეობს მოსარჩელისავე საკუთრებაში სხვენ-სართულში არსებულ 32 კვ.მ. ფართის მიმდებარედ. ამასთან, უდავოა ის ფაქტი, რომ განსახილველ შემთხვევაში ვ. კ-ის მიერ უნებართვოდ მშენებლობა 2007 წლის 1 იანვრამდე განხორციელდა.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოში დავის საგანს ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულება წარმოადგენს, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისში, ... ქუჩა №29-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაშენებული ფართის ლეგალიზების თაობაზე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანება და რომლის ბათილობაზეც იმსჯელა სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აფასებს სადავო შემთხვევაში განხორციელებული უნებართვოდ მშენებლობის ლეგალიზაციის კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ სადავო უნებართვოდ მშენებლობის ლეგალიზებას საფუძველად დაედო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“. აღნიშნული წესის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, შესაბამისი ორგანოს მიერ ობიექტის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით ხდება უკანონო მშენებლობის დაკანონება. ამასთან, აღნიშნული წესით გათვალისწინებულია უნებართვოდ აშენებული ობიექტის ლეგალიზებისათვის წარსადგენი დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებამ შექმნა სამართლებრივი საფუძველი უნებართვოდ აშენებული ობიექტების დაკანონებისათვის. უნებართვოდ ნაგებობების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევა წარმოადგენს სახელმწიფოს უმაღლესი თანამდებობის პირის – პრეზიდენტის პოლიტიკურ ნებას, უნებართვოდ ნაგებობები მოექცეს სამართლებრივ სივრცეში და გახდეს სამოქალაქო ბრუნვის სრულფასოვანი ობიექტი, რაც ამავდროულად უდავოდ ემსახურება კერძო ინტერესების რეალიზაციას.

ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების მიმართ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-6 მუხლის 1-ლ პუნქტზე და განმარტავს, რომ შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

აღნიშნულის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების საფუძველზე შესაძლებელი გახდა უნებართვოდ აშენებული ობიექტების ლეგალიზაცია, მაგრამ შესაბამისი ორგანოს მიერ აღნიშნული უფლებამოსილება უნდა განხორციელდეს არა თვითნებურად, არამედ, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მხოლოდ მშენებლობის 2007 წლის 1 იანვრამდე განხორციელების ფაქტი და თუნდაც, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა არ წარმოადგენს უკანონო მშენებლობის ლეგალიზების თაობაზე მოთხოვნის უპირობო დაკმაყოფილების საფუძველს. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ თვითნებური, უკანონო მშენებლობის ლეგალიზაცია ვერ განხორციელდება მესამე პირთა ინტერესების უგულვებელყოფით. საკასაციო სასამართლოს დაუშვებლად მიაჩნია მესამე პირთა კანონიერი ინტერესების ხარჯზე უნებართვოდ აშენებული ობიექტის ლეგალიზება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ვ. კ-ის მიერ სათანადო დოკუმენტების წარდგენის პირობებშიც უნებართვოდ აშენებული ობიექტის ლეგალიზაციისას სავალდებულოა დაინტერესებული მხარის კანონიერი ინტერესების დაცვა. ვ. კ-ეს კიდევაც რომ წარედგინა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესით“ გათვალისწინებული დოკუმენტები, სადავო ფართის ლეგალიზებისას სათანადო ყურადღება უნდა დათმობოდა დაინტერესებული მხარის კანონიერი ინტერესის დაცვას.

დაინტერესებული მხარის ინსტიტუტი უმნიშვნელოვანესია ადმინისტრაციულ სამართალში. დაინტერესებული მხარეა ის პირი, რომლის კანონიერ ინტერესებზეც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) გავლენას ახდენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული (ან მისაღები) გადაწყვეტილება ან ქმედება (მოცემულ შემთხვევაში უნებართვოდ მშენებლობის ლეგალიზება). საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ მოსაზრებაზე მითითებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა მესამე პირთა – ლ. ს-ის, ა. ნ-ისა და ა. დ-ის კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტი, ვინაიდან, ვ. კ-ემ უკანონო მშენებლობა განახორციელა არა მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, არამედ, თანასაკუთრებაში არსებულ ფართზე, რის საფუძველზეც შეიზღუდა თანამესაკუთრეთა მიერ აღნიშნული ფართით სარგებლობის კანონიერი უფლება. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მესამე პირთა კანონიერი ინტერესების გათვალისწინებით მიაჩნია, რომ კანონიერია ქ. თბილისის მერის 2009 წლის 9 დეკემბრის განკარგულება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის, მთაწმინდის რაიონი, ... ქუჩა №29-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაშენებული ფართის ლეგალიზების თაობაზე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის ბრძანება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა წარმოიშობა კანონით, კერძოდ, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა მესაკუთრეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული, არამედ, ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში ავტომატურად ითვლება ამხანაგობის წევრად. აღნიშნული იმით არის განპირობებული, რომ ბინის მესაკუთრე იმავდროულად საერთო საკუთრების მონილევცაა.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... ქუჩა №29-ში შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. საქმეზე დადგენილია, რომ საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოსა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ... №29-ში ამხანაგობის წევრები არიან მოსარჩელე – 1. ვ. კ-ე, 2. ჟ. ხ-ი, 3. თ. შ-ე და ს. გ-ი, 4. თ. ს-ა და ა. ს-ა, 5. ვ. ხ-ი, 6. ა. დ-ე, 7. ლ. ს-ე, ა. და მ. ნ-ეები, 8. ვ. კ-ი, 9. წ. ჩ-ი და 10. ო. ო-ი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ვ. კ-ემ დასალეგალიზებლად მოთხოვნილი უნებართვოდ მშენებლობა განახორციელა ამხანაგობის თანასაკუთრებაში არსებულ საერთო ფართზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავა ეხება ამხანაგობის თანასაკუთრებას და არა ვ. კ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის ლეგალიზებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩა №29-ში შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, შესაბამისად, სადავო სამართალურთიერთობაზე ასევე ვრცელდება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონ-

ნის მე-10 მუხლის პირველ პუნქტზე და განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2011 წლის 11 ოქტომბერს განხორციელებულ ცვლილებებზე, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას; ხოლო თუ სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრება ამხანაგობა იღებს 2/3-ის ხმებით (მუხლი 10¹).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილია 2000 წლის 10 მარტით დათარიღებული ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის საბინაო-სამეურნეო სამსახურის სერვისული მომსახურების №2 ცენტრის ბეჭდით დადასტურებული ნ. დ-ის ვ. ჩ-ის, ვ. კ-ისა და ს. ხ-ის მიერ ხელმოწერილი თანხმობა (დედანი), რომლის მიხედვითაც, ეს უკანასკნელნი თანახმა იყვნენ მათ მიერ მიშენებულ ფართზე ვ. კ-ის განხორციელებინა დაშენება.

ასევე, საქმის მასალებში წარმოდგენილია ყ. ხ-ისა და ლ. ს-იანის სანოტარო წესით დამონმებული 2008 წლის 16 მაისის თანხმობები, რომლის მიხედვითაც, ყ. ხ-ი და ლ. ს-იანი თანხმობას აცხადებდნენ იმის თაობაზე, რომ ვ. კ-ემ დაიკანონოს და დაირეგისტრიროს მის საცხოვრებელ ფართზე დაშენებული ფართი, მდებარე – ქ. თბილისი, ... ქ. №29.

ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილი ს. გ-ის, თ. შ-ისა და თ. ს-ას ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად, ეს უკანასკნელნი აცხადებენ, რომ მათი ინფორმაციით 2000-2001 წლებში ვ. კ-ის განხორციელება დამატებითი ფართის დაშენება სხვენ სართულში და თანახმა იყვნენ ამ ფართის ლეგალიზებაზე და ვ. კ-ის საკუთრებად დარეგისტრირებაზე.ჭ

საკასაციო სასამართლო ერთი მხრივ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას აღნიშნულ წერილობით თანხმობებთან დაკავშირებით (სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ დგინდება რა ოდენობის და როგორი მახასიათებლების მქონე ფართის ლეგალიზებაზე იქნა თანხმობა გაცემული, ანუ იდენტიურია თუ არა ლეგალიზებული და თანხმობა მიცემული ფართი), ხოლო მეორეს მხრივ მიუთითებს, რომ ასეთი თანხმობების არსებობის პირობებშიც კი, მაშინ როდესაც იზღუდება მესამე პირთა ინტერესები და ლ. ს-ე, ა. ნ-ე და ა. დ-ე არათუ თანხმობას აცხადებენ, არამედ სადავოდ ხდიან ლეგალიზების კანონიერებას, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული გამორიცხავს სადავო მშენებლობის ლეგალიზების შესაძლებლობას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვ. კ-ის ქმედება (თანასაკუთრებაში არსებულ ფართზე უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობა) უკანონოდ ზღუდავს მესამე პირთა უფლებებს და მათ მიერ თანასაკუთრებაში არსებული საერთო ფართის გამოყენების კანონიერ ინტერესს. ამასთან, საქმის მასალებით ვერ დგინდება არათუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების არსებობის ფაქტი, არამედ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ 2/3-ის ხმებით მიღებული გადაწყვეტილების არსებობა ვ. კ-ისათვის ამხანაგობის თანასაკუთრებაში არსებულ ფართზე მშენებლობის განხორციელების დასაშვებობისათვის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორმა მხარემ ვერ შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც გააბათილებდა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებასა და სამართლებრივ დასკვნებს. ვ. კ-ე საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ სადავო ფართი მისი ბინის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს, თუმცა კასატორი ვერ ადასტურებს უნებართვოდ მიშენებულ ფართზე ვ. კ-ის საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტს (პრივატიზების ხელშეკრულებით ვ. კ-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა 50 კვ.მ.; ლეგალიზებამდე საჯარო რეესტრში ვ. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ასევე 50 კვ.მ. ფართი; ხოლო ლეგალიზების შემდეგ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დაშენების ფართმა შეადგინა 97.14 კვ.მ.).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა ზ ბ ი ნ ა :

1. ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოო და არ საჩივრდება.

სახლთმფლობელობის რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება

ბანკინება

№ბს-623-618 (კ-11)

2 ნოემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება და შესაბამისი ცვლილებების შეტანა სააღრიცხვო ბარათსა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 22 თებერვალს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა მოსარჩელე ს. გ-მ მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის ფ. ო-ი ფ. მიმართ და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ქ. თბილისის, ...ის №9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ 2010 წლის 27 იანვრის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის ნაწილში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ფ. ო-ი ფ. სახელზე ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე 200 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთსა და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად/ბათილად გამოცხადების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, სააღრიცხვო ბარათსა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა, რის შემდეგაც მოსარჩელეს აღიარებულ და საჯარო რეესტრში აღრიცხვას თბილისში, ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე 200 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთისა და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“-ს საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ იმ ფართების გათვალისწინებით, რაც მითითებულია ახალ საკადასტრო მონაცემებში; ასევე მოითხოვა შესაბამისი ცვლილებების შეტანა სააღრიცხვო ბარათსა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 აპრილის საოქმო განჩინებით მოსარჩელე ს. გ-ს წარმომადგენლის – გ. ჭ-ის განცხადება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებისა და სასამართლოსათვის ქმედების განხორციელების დავალების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნების გახმობასთან დაკავშირებით დაკმაყოფილდა და №3/754-10 ადმინისტრაციული საქმე ზემოაღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნების ნაწილში, დარჩა განუხილველად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 20 მაისის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ს. გ-ს წარმომადგენლების – ე. ბ-სა და გ. ჭ-ის შუამდგომლობა და გაერთიანდა ადმინისტრაციული საქმე №3/211-10 ს. გ-ს სარჩელი მოპასუხეების: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის ფ. ო-ის მიმართ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილების, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილების, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, საქართვე-

ლოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე (მიიღოს გადაწყვეტილება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ფ. ო-ი ფ. (ფ. ფ. ო-ის) სახელზე ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელის სახლის (№1 ფართით 23,06 კვ.მ №2 ფართით 23,14 კვ.მ, სათავსოები №3 ფართით 9,72 კვ.მ, №4 ფართით 3,53 კვ.მ სათავსო „ა“ ზომით 1,85X2,70 მ-ზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად/ბათილად გამოცხადების თაობაზე, შესაბამისი ცვლილებები შეიტანონ სააღრიცხვო ბარათში და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, ს. გ-ის საკუთრებად აღიარონ და ს. გ-ი საჯარო რეესტრში აღირიცხონ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის (№1 ფართით 23,06 კვ.მ №2 ფართით 23,14 კვ.მ, სათავსოები №3 ფართით 9,72 კვ.მ, №4 ფართით 3,53 კვ.მ, სათავსო „ა“ ზომით 1,85 X 2,70 მ-ზე) მესაკუთრედ იმ ფართებით, რაც მითითებულია ახალ საკადასტრო მონაცემებში და შესაბამისი ცვლილებები შეიტანონ სააღრიცხვო ბარათში და საჯარო რეესტრში) და ადმინისტრაციული საქმე ს. გ-ს სარჩელი მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის ფ. ფ. ო-ის მიმართ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით ს. გ-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1957 წლის 6 ივლისის განკარგულებით ფ. ო-ი ფ. ნება დაერთო დაშალის მისი უპროექტო სახლი მდებარე ...ის ქ. №7 და ნაცვლად ააშენოს იქ არსებულ მიწის ნაკვეთზე ერთ სართულიანი ორ ოთახიანი სახლი სარდაფით;

ვაკე – საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილებით ს. ა. გ-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ს. ა. გ-ა ცნობილი იქნა ქ. თბილისში ...ის ქ. №9 სახლთმფლობელობის ნაწილის ლიტ „ა“ ნაგებობისა და ფართობის 45 კვ.მ. დამხმარე ფართი 20 კვ.მ. და 200 კვ. მ მიწის ნაკვეთის მფლობელად. უარი ეთქვა ს. ა. გ-ს ქ. თბილისში ...ის ქ. №9 სახლთმფლობელობის ნაწილის ლიტ „ა“ ნაგებობისა და 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ;

ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2001 წლის 8 თებერვლის განკარგულებით, განცხადების და ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროს ვაკემის საფუძველზე დაკმაყოფილდა ...ის ქ. №9-ში მცხოვრები მოქალაქე ფ-ო-ის თხოვნა და დაკანონდა საცხოვრებელ სახლზე მომხდარი ცვლილებები: ლიტ: „ბ“-ს პირველ სართულზე საცხოვრებელი ოთახები №4 ფართით 21,85 კვ.მ №5 ფართით 21,60 კვ.მ, №8 ფართით 12,83 კვ.მ. №8¹ ფართით 17,60 კვ.მ. სათავსოები №6 ფართით 13,05 კვ.მ. №7¹ ფართით 13,05 კვ.მ №7 ფართით 7,04 კვ.მ. ლია ბაქანი ზომით 4,05X4,40X1,80 მ-ზე თავისი ორი კიბით 4,40X2,7 მ-ზე ლიტ „ბ“-ს სარდაფის სართულში სათავსოები №1 ფართით 11,76 კვ.მ. №2 ფართით 11,48 კვ.მ. №3 ფართით 1,84 კვ.მ. №3 ფართით 4,21 კვ.მ. №3¹ ფართით 31,06 კვ.მ. №3¹¹ ფართით 2,70 კვ.მ. №3¹¹¹ ფართით 2,7 კვ.მ. ლიტ „ბ“-ს მეორე სართულზე ნავესი ზომით 4,259,0 მ-ზე ლია ბაქანი ზომით 6,05X2,0 მ-ზე. კიბე ზომით 2,60X1,2X3,30 მ-ზე ლიტ „ა“-ს პირველ სართულზე საცხოვრებელი ოთახები №1 ფართით 23,06 კვ.მ. №2 ფართით 23,11 კვ.მ. სათავსოები №3 ფართით 9,72 კვ.მ. №4 ფართით 3,53 კვ.მ. სათავსოები „ა“ ზომით 1,85X2,70 მ-ზე. ამავე განკარგულებით დაევალა ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროს განხორციელებული ცვლილებების სააღრიცხვო ბარათში შეტანა და მართვის დეპარტამენტის საჯარო რეესტრში აღირიცხვა.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 17 აპრილის განჩინებით ს. ა. გ-ს შუამდგომლობის საფუძველზე ყადაღა დაედო ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე სახლს და მიწის ფართს.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 17 ოქტომბრის (საქმე №2/316-02) გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ საქმეზე ს. ა. გ-ს სარჩელისა გამო ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული გამგეობის, ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის, მესამე პირის ფ. ო-ი ფ. მიმართ ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2001 წლის 8 თებერვლის განკარგულების ბათილად ცნობისა და სახლთმფლობელობის ნაწილსა და მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ ს. ა. გ-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის მიერ 2001 წლის 8 თებერვლის მიღებული განკარგულება ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის დაკანონების შესახებ, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, კერძოდ, ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის (საცხოვრებელი ოთახები №1 ფართით 23,06 კვ.მ, №2 ფართით 23,14 კვ.მ, სათავსოები: №3 ფართით 9,72 კვ.მ, №4 ფართით 3,53 კვ.მ. სათავსო „ა“ ზომით 1,85X2,70მ-ზე) ფ. ო-ი ფ. სახელზე დაკანონების ნაწილში. ს. ა. გ-ს სარჩელი საცხოვრებელ ბინაზე და მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2002 წლის 25 დეკემბრის დადგენილებით ირკვევა, რომ მოქ. ფ-ო-ი ფ. მცხ. ...ის ქ. №9-ში ითხოვდა მის სახელზე რიცხულ

საცხოვრებელ სახლზე მომხდარი ცვლილებების დაკანონებას, ვაკე-საბურთალოს რაიონის სასამართლოს 2002 წლის 17 ოქტომბრის (საქმე №2/316-02) გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული საკითხი განიხილა საუნყოფათაშორისო ტექნიკურმა კომისიამ, რომელიც დადებითი წინადადებით წარდგა გამგეობის წინაშე, რის შედეგადაც გამგეობამ დაადგინა, რომ მიღებულ იქნას საუნყოფათაშორისო ტექნიკური კომისიის წინადადება და თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებისა ...ის ქ. №9-ში მცხოვრები მოქალაქე ფ. ო-ი ფ. დაუკანონდა მის სახელზე რიცხულ საცხოვრებელ სახლზე მომხდარი ცვლილებები კერძოდ: ლიტ: „ბ“-ს პირველ სართულზე საცხოვრებელი ოთახები №4 ფართით 21,85 კვ.მ №5 ფართით 21,60 კვ.მ. №8 ფართით 12,83 კვ.მ. №8' ფართით 17,60 კვ.მ. სათავსები №6 ფართით 13,05 კვ.მ. №7' ფართით 13,05 კვ.მ. №7 ფართით 7,04 კვ.მ. ღია ბაქანი ზომით 4,05X4,40X1,80 მ-ზე თავისი ორი კიბით 4,40X2,7 მ-ზე ლიტ „ბ“-ს სარდაფის სართულში სათავსები №1 ფართით 11,76 კვ.მ. №2 ფართით 11,48 კვ.მ. №3 ფართით 1,84 კვ.მ. №3 ფართით 4,21 კვ.მ. №3' ფართით 31,06 კვ.მ. №3'' ფართით 2,70 კვ.მ. №3''' ფართით 2,7 კვ.მ. ლიტ „ბ“-ს მეორე სართულზე ნავესი ზომით 4,259,0 მ-ზე ღია ბაქანი ზომით 6,05X2,0 მ-ზე. კიბე ზომით 2,60X1,2X3,30 მ-ზე ლიტ „ა“-ს პირველ სართულზე საცხოვრებელი ოთახები №1 ფართით 23,06 კვ.მ. №2 ფართით 23,11 კვ.მ. სათავსები №3 ფართით 9,72 კვ.მ. №4 ფართით 3,53 კვ.მ. სათავსები „ა“ ზომით 1,85X2,70 მ-ზე. დაევალა ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს სათანადო ცვლილებების სააღრიცხვო ბარათში შეტანა; ასევე ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტს დაევალა ობიექტის საჯარო რეესტრში გატარება.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 18 თებერვლის (საქმეზე №2/316) განჩინებით დგინდება, რომ ს. ა. გ-ს განცხადების საფუძველზე ყადაღა მოეხსნა ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს და მიწის ნაკვეთს, რომელიც ირიცხება ფ. ო-ი ფ. სახელზე.

ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურმა 2003 წლის 23 აპრილს №618 წერილით ს. გ-ს აცნობა, რომ სამსახურის ჩანაწერებით ...ის ქ. №9-ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან ლიტერ „ა“-ს მფლობელად რეგისტრირებულია მოქალაქე ს. ა. გ-ა, საფუძველი 2001 წლის 05 იანვრის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება (№2-1624), 2002 წლის 17 ოქტომბრის (საქმე №2/316-02) გადაწყვეტილება და სააღრიცხვო ფურცელი გაცემული 2003 წლის 21 იანვარს (№2/416-01);

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/199-04) მოსარჩელე ს. ა. გ-ს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2002 წლის 25 დეკემბრის დადგენილება ქ. თბილისში ...ის №9-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის დაკანონების შესახებ ცნობილი იქნა ბათილად ნაწილობრივ, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, კერძოდ, ქ. თბილისში ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“-ს საცხოვრებელი სახლის (№2 ფართით 23,14 კვ.მ, სათავსოები №3 ფართით 9,72 კვ.მ, №4 ფართით 3,53 მ², სათავსო „ა“ ზომით 1,85+2,70 მ-ზე). ფ. ო-ი ფ. სახელზე დაკანონების ნაწილში. ამავ დანაწევრებით ს. გ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის დავალდებულებაზე მის სახელზე ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“-ს საცხოვრებელი სახლის (საცხოვრებელი ოთახების და სათავსოების) და მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ რეგისტრაციაზე (დაკანონებაზე) უსაფუძვლობის გამო.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 14 მაისის (საქმე №3/199-04) განჩინებით გასწორდა 2004 წლის 29 იანვარს გადაწყვეტილების დადგენილების ნაწილში მე-2 პუნქტში დაშვებული უსწორობა და ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2002 წლის 25 დეკემბრის დადგენილება ქ. თბილისში ...ის №9-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის დაკანონების შესახებ ცნობილი იქნა ბათილად ნაწილობრივ, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, კერძოდ: ქ. თბილისში ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“-ს საცხოვრებელი სახლის №1 ფართით 23,06 კვ.მ №2 ფართით 23,14 მ-2, №3 ფართით 9,72 მ-2, №4 ფართით 3,53 მ-2, სათავსო და ზომით 1,85/2,70 მ-ზე ფ. ო-ი ფ. სახელზე დაკანონების ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ფ. ფ. ო-ის 2007 წლის 27 მარტის განცხადებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე (2007-05-16), გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი დოკუმენტაციის დროულად წარუდგენლობის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2008 წლის 11 აპრილის ცნობა დახასიათების თანახმად ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 489 კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს ფ. ფ. ო-ი, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს 2002 წლის 25 დეკემბრის ვაკე – საბურთალოს რაიონის გამგეობის დადგენილება, 1957 წლის 6 ივლისის ქალაქის საბჭოს აღმასკომის განკარგულება და სააღრიცხვო ბარათი აღრიცხული 1956 წელს.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ინფორმაციის უზრუნველყოფის განყოფილების უფროსმა 2008 წლის 14 აპრილს წერილით, მოქალაქე ე. ბ-ს 2008 წლის 3 აპრილის წერილის პასუხად აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე მდებარე ...ის №9-ზე საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული.

2008 წლის 14 აპრილს ფ. ფ. ო-იმ მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის №9;

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 30 აპრილის ამონაწერის შესაბამისად, ფ. ფ. ო-ის სახელზე ირიცხება უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის №9;

2008 წლის 8 მაისს, ს. გ-ის წარმომადგენელმა ე. ბ-მ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ს. გ-ის საკუთრებად აღიარება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე 200 კვ.მ ახალ-საცხოვრებელი სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის (საცხოვრებელი ოთახი №1 ფართით 23,06 კვ.მ, №2 ფართით 23,14 კვ.მ, სათავსოები №3 ფართით 9,72 კვ.მ, №4 ფართით 3,53 კვ.მ, სათავსო „ა“ ზომით 1,85X2,70 კვ.მ.) განიცეს საკუთრების დამადასტურებელი მონაშობა და საკუთრება აღიარებული იქნეს იმ ფართებზე, რაც მითითებული იყო აზომვითი საკადასტრო მონაცემებით;

2008 წლის 6 თებერვალს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული იქნა ცნობა-დახასიათება, სადაც მოქალაქე ს. გ-ა მითითებული იყო ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის – საცხოვრებელი ფართით 64,04 კვ.მ. დამხმარე ფართობი 6 კვ.მ – მესაკუთრედ. ცნობა-დახასიათებაში ს. გ-ს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილება (საქმე №2-1624), ვაკე-საბურთალოს სასამართლოს 2004 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება (საქმე №3/199-04) და ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 14 მაისის განჩინება, რომლითაც განმარტებულია 2004 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი.

ცნობა-დახასიათებაში მოქალაქე ს. გ-ს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით მოქალაქე ს. გ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ნივთის ნაწილის 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ ცნობაზე. ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილებით ს. გ-ა ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ნივთის ნაწილის, 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის მფლობელად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 2008 წლის 6 თებერვალს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მოქალაქე ს. გ-ის საკუთრების უფლების შესახებ ჩანაწერი არ შეესაბამება იგივე ცნობა-დახასიათებაში ს. გ-ის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული სასამართლო გადაწყვეტილებებით განსაზღვრულ მოქალაქე ს. გ-ის უფლებას ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე. ამასთანავე, არც 2007 წლის 7 მარტს გაცემულ ცნობა-დახასიათებასა და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმაში არსებული ჩანაწერი მოქალაქე ს. გ-ის უფლების შესახებ არ შეესაბამება ამ ჩანაწერის საფუძვლად მითითებულ დოკუმენტს.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათებასა და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმაში, ასევე 2008 წლის 6 თებერვალს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მოქალაქე ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ვაკე-საბურთალოს გამგეობის 2002 წლის 25 დეკემბრის დადგენილება, რომლითაც მოქალაქე ფ. ფ. ო-ის დაუკანონდა მხოლოდ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე ლიტერ „ბ“ საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებული ცვლილებები, ხოლო ლიტერ „ბ“ ძირითადი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – ქ. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1957 წლის 6 ივლისის განკარგულება ფ. ფ. ო-ისათვის ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ერთსართულიანი, ორთახიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის მიცემის შესახებ და ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1957 წლის 31 ოქტომბრის ბრძანება პროექტის შეთანხმების თაობაზე ცნობა-დახასიათებებში მითითებული არ არის.

ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილებით ს. გ-ა ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ნივთის ნაწილის 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის მფლობელად. მფლობელობა არის ფაქტობრივი მდგომარეობა, რომელიც სამართლებრივი პროცედურების გარეშე არ წარმოშობს რაიმე უფლებას. თუმცა აღნიშნული გარემოება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათებისა და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმის, ასევე 2008 წლის 6 თებერვალს გაცემულ ცნობა-დახასიათების მომზადებისას არ იქნა გათვალისწინებული.

საქმის მასალებში დაცულია ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს უფლებამოსილი პირის 2003 წლის 19 მარტის მოხსენებითი ბარათი, რომლის თანახმადაც უფლებამოსილი პირს მიზანშეწონილად მიაჩნია მოქალაქე ს. გ-ის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში ცვლილებების შეტანა და ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“-ს მფლობელად ს. გ-ს რეგისტრაცია.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათებასა და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმაში, ასევე 2008 წლის 6 თებერვალს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მოქალაქე ს. გ-ს საკუთრების უფლების შესახებ განხორციელებული ჩანაწერის შესაბამისი დოკუმენტი.

საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათება და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, ასევე 2008 წლის 6 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათება გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, ვინაიდან ამ დოკუმენტების ჩანაწერი არ შეესაბამება საქმეში არსებულ, ამ ჩანაწერების საფუძველად მითითებულ დოკუმენტებს.

აღნიშნულის ფაქტის ნიშნებით სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ნივთის თაობაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 7 მარტს, გაცემული ცნობა-დახასიათებისა და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმის, ასევე იმავე უძრავ ნივთზე, 2008 წლის 6 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათების ბათილად ცნობის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2009 წლის 17 ნოემბერს წარედგინა ს. გ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2009 წლის 17 ნოემბერს წარედგინა ს. გ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: თბილისი, ლ. ...ის ქუჩა, №9 (ზონა: თბილისი, სექტორი: საბურთალო).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 64-ე მუხლის შესაბამისად, განმცხადებელს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2009 წლის 2 დეკემბრის №... წერილით ე. ბ-ს 2009 წლის 26 ნოემბერს №... განცხადების პასუხად აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებაზე (2009 წლის 17 ნოემბრის №...; 2009 წლის 23 იანვრის №...;) სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების უარის თქმის შესახებ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ე. ბ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 8 იანვარის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ 2009 წლის 23 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა ს. გ-ის წარმომადგენლის ე. ბ-ს ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების გაუქმება.

სასამართლოს მოსაზრებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უარი უთხრა ს. გ-ის წარმომადგენელს ე. ბ-ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 27 იანვარს №... ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა მოქალაქე ს. გ-ის წარმომადგენელმა ე. ბ-მ. აღნიშნული პიროვნება სადავოდ ხდიდა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მოქალაქე ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და ითხოვდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვალის №... გადაწყვეტილებით ირკვევა, 2010 წლის 27 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოქალაქე ს. გ-ის წარმომადგენელმა ე. ბ-მ წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი (რეგისტრაციის №...), რომლითაც იგი სადავოდ ხდიდა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მოქალაქე ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და ითხოვდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ვინაიდან არ არსებობდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არ დააკმაყოფილა მოქალაქე ს. გ-ს წარმომადგენლის ე. ბ-ს 2010 წლის 27 იანვრის №... ადმინისტრაციული საჩივარი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით მოსარჩელის კომპეტენციაშია, თავად შეარჩიოს იმ ფორმის სარჩელი, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის განსახორციელებლად, ასევე უნდა განსაზღვროს დავის საგანი, სარჩელის შინაარსი და მოცულობა, სასამართლო შეზღუდულია მოცემული სარჩელით და საქმეს იხილავს ამ სარჩელის ფარგლებში.

მოპასუხე მხარეების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები და სადავო აქტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დოკუმენტებს, რომელთაც აუცილებლად მოჰყვება სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები განეკუთვნება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით გააზრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთა კატეგორიას, რომლის გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი იმპერატიული მოთხოვნები, ანუ აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერება.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი) ან ინსტრუქციით განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ან/და დოკუმენტის საფუძველზე. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილსა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-8 მუხლით, ასევე 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტით და განმარტა, რომ კანონმა დაარეგულირა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და გასაჩივრების წესი. კერძოდ, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. 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. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ს. გ.-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარების რეგისტრაციაზე, იმ საფუძველით, რომ აღიარების კანონი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარებას სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, რომელსაც მართლზომიერად ფლობს დაინტერესებული პირი. მოცემულ შემთხვევაში, რეგისტრაცია განხორციელებული იყო უკვე ფიზიკურ პირზე ფ. ფ. ო-იზე, შესაბამისად დაინტერესებულ პირს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, ანუ უძრავი ნივთი არ წარმოადგენდა იმ ობიექტს, რომელიც აღიარებისას კანონით ექვემდებარებოდა რეგისტრაციას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო აქტი მიღებულია კანონის სრული დაცვით, რადგან საჯარო რეესტრი ვერ განახორციელებდა რეგისტრაციას იმ მიზნის ნაკვეთზე, რომელზეც უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის საკუთრების უფლება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სასამართლომ ეთანხმება მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა ახლად აღმოჩენილი გარემოებები, რომელიც დაავალდებულებდა სარეგისტრაციო სამსახურს ახალი სარეგისტრაციო წარმოების ჩატარებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების შესახებ მხარისათვის ოფიციალურად ცნობილი გახდა 2009 წლის 2 დეკემბრის №... წერილით, რომლითაც მხარეს ასევე ეცნობა 2009 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილება.

ამდენად, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა არა პირველი – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 იანვრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც ს. გ.-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, არამედ მხარემ სადავოდ გახადა 2009 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურმა დაინტერესებულ მხარეს განუმარტა, რომ აღნიშნულ საკითხზე უკვე მიღებული იყო გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს აზრით, 2009 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2009 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა 2009 წლის 23 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღნიშნულ საჩივართან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2009 წლის 29 დეკემ-

ბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, იმ საფუძველზე დაყრდნობით, რომ ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე მხარეს უნდა მიემართა სასამართლოსთვის, ხოლო ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულ მოთხოვნაზე, რომ ბათილად ყოფილიყო ცნობილი 2009 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილება, ამ ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 8 იანვარს მიიღო №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე. მოსარჩელე მხარემ 2009 წლის 23 დეკემბერს კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2009 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე, არ დააკმაყოფილა იგივე საფუძველზე მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნა. ვინაიდან აღნიშნული წარმოდგენდა ერთიანი დავა უძრავ ნივთზე რამოდენიმე სარეგისტრაციო წარმოებას.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მხარემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საჩივრის განხილვისას მიიღო ორი გადაწყვეტილება: 2010 წლის 1 თებერვალს №... და 2010 წლის 5 თებერვალს №... .

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 1 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ფ. ფ. ო-ის საკუთრების რეგისტრაციის ნაწილში მოთხოვნა განუხილველად დატოვა და მხარეს მიეთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე მიემართა სასამართლოსთვის, ხოლო 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების განხილვის ნაწილში მიიღო წარმოებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა დაინტერესებულ პირის ადმინისტრაციული საჩივარი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიჩნეულ იქნა, რომ 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის სრული დაცვით და სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე არ ემსჯელა წარმოდგენილ განცხადებაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი განცხადების მიღების ბარათზე იყო ერთიანი იგივე მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის ქ. №9. ყველა წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა ერთიანი იგივე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. ამ დოკუმენტებზე დაყრდნობით პირველი სარეგისტრაციო წარმოებისას, 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა განმარტა, რომ ვინაიდან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული, გამორიცხავდა როგორც მართლმთხედურ მფლობელობაში სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას იმავე ნივთზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება, რომელიც მხარეს ოფიციალურად ჩაბარდა 2009 წლის 2 დეკემბერის №... წერილით, მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყოველი მომდევნო განცხადების შეტანისას მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე არ ემსჯელა ერთიანი დავა, როგორც მოთხოვნაზე, ასევე თანდართულ მასალებზე.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად დგინდება, რომ 2008 წლის 14 აპრილის №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა მაშინ მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-10 მუხლის საფუძველზე. შესაბამისად, ტექნიკურ ბიუროში ტექნიკურ აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემით ლიტერ „ა“ და 208 კვ.მ ფართის მფლობელობა ირიცხება ს. გ-ს სახელზე, რომელიც არ წარმოადგენდა დამაბრკოლებელ გარემოებას ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ვინაიდან ის აღრიცხულია 1956 წლიდან. ხოლო მოსარჩელის მიერ მოყვანილი ის გარემოება, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ლიტერ „ბ“-ს 208 კვ.მ ნაწილში ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლება, არ შეიძლება გახდეს სადავო ჩანაწერის ბათილობის საფუძველი, ვინაიდან არცერთ სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში არ არის მითითებული, რომ ბათილად იქნა ცნობილი ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლება 208 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლში აღნიშნულია, რომ შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, შესაბამისად არსებობს საკმარისი საფუძველი იმისა, რომ 489 კვ.მ ფართზე შენობა-ნაგებობებიანად, როგორც მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ვრცელდება ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლება. ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 31 მარტის ადმინისტრაციულ აქტში მითითებულია, რომ ბათილად იქნა ცნობილი ცნობა-დახასიათება იმ ნაწილში, სადაც აღნიშნული იყო, რომ ს. გ-ა რეგისტრირებული იყო ლიტერ „ა“-ს მესაკუთრედ. ამ გადაწყვეტილების შედეგად გასწორდა და ყველა მომდევნო ცნობა დახასიათებაში ჩაიწერა, რომ ს. გ-ა, წარმოადგენდა მფლობელს და არა მესაკუთრეს. ხოლო ის, რომ 1956 წლიდან ფ. ფ. ო-ს ერიცხებოდა მიწის ნაკვეთი 489 კვ.მ დარჩა უცვლელი.

ზემოაღნიშნულის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნათა გათვალისწინებით მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ს. გ-მ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და მისი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელანტმა 2011 წლის 12 იანვარს დააზუსტა სარჩელის მე-5 მოთხოვნა და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ფ. ო-ი ფ. სახელზე ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის (№1 ფართით 23,06 კვ.მ., №2 ფართით 23,14 კვ.მ., სათავსოები №3 ფართით 9,72 კვ.მ., №4 ფართით 3,53 კვ.მ., სათავსო „ა“ ზომით 1,85X2,70 მ-ზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინებით ს. გ-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით მიუთითა, რომ საქმეში არსებული კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებების საფუძველზე ს. გ-ა ცნობილია ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მფლობელად და ასევე, იგი ცნობილია ამავე ქუჩაზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის (№1 ფართით 23,06 კვ.მ., №2 ფართით 23,14 კვ.მ. სათავსოების №3 ფართით 9,72 კვ.მ. №4 ფართით 3,53 კვ.მ. სათავსო „ა“ ზომით 1,85X2,70 მ-ზე) მფლობელად, ამასთან, ტექნიკურში ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემით ლიტერ „ა“ და 208 კვ.მ. ფართის მფლობელობა ირიცხება ს. გ-ს სახელზე, არ წარმოადგენდა დამატარებელ გარემოებას ფ. ფ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ვინაიდან ჯერ ერთი, რომ ზემოთ ხსენებული გადაწყვეტილებებით ს. გ-ი ცნობილი იქნა სადავო ქონების მფლობელად, მაგრამ არც ერთ გადაწყვეტილებაში ის არ იქნა აღიარებული მესაკუთრედ. უფრო მეტიც, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 31 მარტის №... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განიხილა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროდან 2008 წლის 25 თებერვალს სააგენტოში გადაგზავნილი მოქალაქე ფ. ფ. ო-ის განცხადება ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული ცნობა-დახასიათების თაობაზე და მიიჩნია, რომ არ მოიპოვებოდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათებასა და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმაში, ასევე 2008 წლის 6 თებერვალს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მოქალაქე ს. გ-ს საკუთრების უფლების შესახებ განხორციელებული ჩანაწერის შესაბამისი დოკუმენტი, დასტურდებოდა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათება და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, 2008 წლის 6 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათება გამოცემული იყო საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, იქედან გამომდინარე, რომ დოკუმენტების ჩანაწერი არ შეესაბამებოდა საქმეში არსებულ, ამ ჩანაწერების საფუძველად მითითებულ დოკუმენტებს, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ნივთის თაობაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 7 მარტს გაცემული ცნობა-დახასიათება და მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, ასევე, იმავე უძრავ ნივთზე 2008 წლის 6 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათება ბათილად იქნა ცნობილი. ხოლო ის იურიდიული საფუძვლები, რომელზედაც გამოიქცა 2008 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილება ფ. ფ. ო-ის სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ რეგისტრაციის თაობაზე ადასტურებს კანონით გათვალისწინებულ იმ წინამძღვრების არსებობას, რომელთა საფუძველზედაც მართლზომიერი განხორციელებული რეგისტრაცია. კერძოდ, ის, რომ მოქალაქე ს. გ-ის სარჩელის საფუძველზე ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით ვაკე-საბურთალოს გამგეობის 2002 წლის 25 დეკემბრის №... დადგენილება ბათილად იქნა ცნობილი მოქალაქე ფ. ფ. ო-ისათვის ქ. თბილისში ...ის ქ. №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“ საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებული ცვლილებების დაკანონების ნაწილში სწორედ, ამავე გადაწყვეტილებით მოქალაქე ს. გ-ს კვლავ უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ რეგისტრაციაზე (დაკანონებაზე) უსაფუძვლობის გამო.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს. გ-მ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავდა, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და მისი 26-ე მუხლი, ასევე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია და მისი 68-ე მუხლი, რომელთა საფუძველზეც, სარეგისტრაციო სამსახურს ბათილად უნდა ეცნო რეგისტრაცია;

კასატორი აღნიშნავდა, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 55-ე-59-ე; 62-ე მუხლებისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 4-ე; 12-ე; 13-ე; 53-ე მუხლების მოთხოვნათა შესაბამისად მისთვის არ უცნობებიათ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში შეტანილი განაცხადის, სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნისა და იქ ამ განაცხადის განხილვის დაწყების თაობაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 2007 წლის 11 ივლისის კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტი, ამავე კანონის მე-5 მუხლი და მთლიანად აღნიშნული კანონი, რადგან კასატორის მითითებით, ს. გ-ი 1950 წლიდან გახლავთ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე მიწის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მართლზომიერი მფლობელი, რომლებსაც მართლზომიერი მფლობელობის უფლება

წარმოეშვა 1950 წლიდან ანუ ამ კანონის ამოქმედებამდე, რაც დადასტურებულია სასამართლოს გადაწყვეტილებებით და იგი ტექნიკურიზაციის ბიუროს არქივში აღრიცხულია ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე.

კასატორის მოსაზრებით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 26-ე და ინსტრუქციის 68-ე მუხლის მიხედვით როგორც კი სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ცნობილი ხდება რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობის საფუძველი, იგი ვალდებულია ბათილად ცნოს რეგისტრაცია, რაც თავისთავად წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ და ახლად გამოვლენილ გარემოებას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კასატორი ითხოვდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ ს. გ-ს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, საქმე არ არის სრულყოფილად შესწავლილი და გამოკვლეული, რაც არ იძლევა სამართლებრივი შეფასებების გაკეთებისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს სასარჩელო მოთხოვნას და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ფ. ფ. ო-ის სახელზე ქ. თბილისში, ...ის ქ. №9-ში მდებარე 200 კვ/მ მიწის ნაკვეთსა და ამავე მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების გაუქმება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება.

დადგენილია, რომ ფ. ფ. ო-ის სახელზე რეგისტრაცია განხორციელებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით.

სადავო გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების პროცესში სასამართლო შემოიფარგლა მითითებით, რომ რეგისტრაცია განხორციელებულია იმ პერიოდისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების კანონიერება შეამოწმა მხოლოდ ფორმალური კანონიერების თვალსაზრისით და არ დაადგინა, რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები ქმნიდნენ თუ არა რეგისტრაციის საფუძველს.

საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც ირკვევა, რომ ფ. ფ. ო-ის სახელზე მიწისა და შენობა-ნაგებობების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს შემდეგი აქტები: ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რ-ნული სასამართლოს 29.01.2004 წ. №... გადაწყვეტილება; ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რ-ნის გამგეობის 25.12.2002 წ. №... დადგენილება და ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რ-ნის გამგეობის 08.02.2001 წ. №... განკარგულება.

საკასაციო სასამართლო ეჭვქვეშ აყენებს მითითებული დოკუმენტების საფუძველზე ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის ფ. ფ. ო-ის სახელზე აღრიცხვის შესაძლებლობას და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მტკიცებულებების შეჯერების საფუძველზე უნდა განსაზღვროს, არის თუ არა სახეზე ლიტერ „ა“-ს რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ დოკუმენტები, რომლითაც ფ. ფ. ო-ის სახელზე აღრიცხვა სახლთმფლობელობა ლირეტ „ა“-ს ნაწილში ცნობილია იურიდიული ძალის არმქონედ. კერძოდ, თბილისის ვაკე-საბურთალოს რ-ნის გამგეობის 25.12.2002 წ. №... დადგენილება ბათილდაა ცნობილი ვაკე-საბურთალოს რ-ნული სასამართლოს 2004 წლის 29 იანვრის №... გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე ლიტერ „ა“ საცხოვრებელი სახლის ფ. ო-ი ფ. სახელზე დაკანონების ნაწილში.

იმავე რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 17 ოქტომბრის №2/316-02 გადაწყვეტილებით ასევე ლიტერ „ა“-ს ნაწილში ბათილდაა ცნობილი ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რ-ნის გამგეობის 08.02.2001 წლის №... განკარგულება.

იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლო მიერ შეფასებული არ არის რეგისტრაციის საფუძველი, საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს რეგისტრაციის კანონიერებაზე საუბარს, მით უფრო, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 25² მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეგისტრაცია ცხადდებოდა ძალადაკარგულად, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნებოდა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოხმობილი მტკიცებულებები სადავო სახლთმფლობელობის ლიტერ „ბ“-ს ნაწილში წამდვილად ქმნის რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა, რაც შეეხება ლიტერ „ა“-ს რეგისტრაციის კანონიერებას, ამ ნაწილში საკასაციო სა-

სამართლო ეჭვქვეშ აყენებს დასაბუთების მართებულობას და თვლის, რომ საკითხი სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას და თავადაც აღნიშნავს, რომ ყველა არსებულ კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში აღიარებულია ს. გ-ს მხრიდან სადავო ობიექტის ფლობის და არა საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, მაგრამ საგულისხმოა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებულია უწყებრივი კომპეტენცია და არა სხვა სამართლებრივი საფუძველი.

თუმცა, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნულ გარემოებას წინამდებარე დავისათვის არ გააჩნია გამამყვეტი მნიშვნელობა, რამდენადაც არსებულ ვითარებაში არ იკვეთება ლიტერ „ა“ შენონის კანონიერება, რაც გამორიცხავდა სამოქალაქო ბრუნვაში მისი ჩართვის შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნული თვალსაზრისით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ მტკიცებულებებზე: თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1957 წლის №... განკარგულებით ფ. ო-ი ფ. ნება მიეცა დაეშალა მისი უპროექტო სახლი და აშენებინა ერთსართულიანი, ორ ოთახიანი სახლი სარდაფით.

როგორც უკვე აღინიშნა, განკარგულება, რომლის საფუძველზეც მოხდა საცხოვრებელ სახლზე მიშენება-დაშენების განხორციელება ლიტერ „ა“-ს ნაწილში ბათილადაა ცნობილი ვაკე-საბურთალოს რ-ნული სასამართლოს 2002 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა წარმოადგინოს ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ანალიზი, დაადგინოს იყო თუ არა კანონიერი სახლთმფლობელობა ლიტერ „ა“-ს ნაწილში და მხოლოდ მითითებული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე წარმოადგინოს დასკვნა რეგისტრაციის კანონიერების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ეჭვქვეშ არ აყენებს იმ გარემოებას, რომ ქ. თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1957 წლის 6 ივლისის №... განკარგულებით მოწინააღმდეგე მხარეს ფ. ფ. ო-ის ნამდვილად მიეცა უპროექტო სახლის დანგრევისა და მინის ნაკვეთზე ერთსართულიანი სახლის აშენების უფლება, მაგრამ საქმეზე ასევე დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ უპროექტო სახლი არ დანგრეულა და აღირიცხა როგორც ლიტერ „ა“ ნაგებობა, ხოლო №... განკარგულებით აშენებულ სახლს მიენიჭა ლიტერ „ბ“-ს სტატუსი.

როგორც ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მასალებიდან ირკვევა ...ის ქ. №9-ში მდებარე უძრავი ნივთი ტექნარიცხვის ბიუროში აღრიცხულია 1940 წლიდან.

პროცესუალური მოწინააღმდეგის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქმედების კანონიერების შემოწმების თვალსაზრისით საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, დადგინდეს, 1940 წლიდან ვის სახელზე იყო რეგისტრირებული ...ის ქ. №9-ში მდებარე სახლთმფლობელობა. პროცესში მე-3 პირის სტატუსით ჩართული ფ. ფ. ო-ი და ტექნარიცხვის ჩანაწერებში მითითებული ფ. ო-ი ფ. არის თუ არა ერთი და იგივე პიროვნება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების შესწავლისა და შეფასების გარეშე შეუძლებელია სარჩელში წამოყენებული დანარჩენი მოთხოვნების სამართლებრივი საფუძველების შემოწმება, რის გამოც საკასაციო სასამართლო ამ ეტაპზე არ შედის მათი კანონიერების შემოწმების პროცესში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი დასკვნები არ ემყარება საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგებს, რის გამოც საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ ბ ი ნ ა:

1. ს. გ-ს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემა

ბანჩინება

№ბს-960-953 (კ-11)

7 მარტი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 10 სექტემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა კ. კ-მ მოპასუხეების ქ. თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა ქ. თბილისის მერიის 2009 წლის 11 აგვისტოს №... განკარგულებისა და ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 5 სექტემბრის №... დადგენილების ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქმის განხილვაში ასკ-ს 16.2 მუხლით ჩაებნენ მ. მ-ე, ც. გ-ე, ზ. მ-ე და ზა. მ-ე. ამავე საოქმო განჩინებით საქმის განხილვაში ასკ-ს 16.1 მუხლით ჩაება საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 30 დეკემბრის საოქმო განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება მოსარჩელე კ. კ-ს უფლებამონაცვლის დაგენამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით განახლდა ადმინისტრაციული საქმის წარმოება; მოსარჩელე კ. კ-ს უფლებამონაცვლედ დაშვებულ იქნა კ. კ-ა; მესამე პირის საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს უფლებამონაცვლედ დაშვებულ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კ. კ-ს უფლებამონაცვლე კ. კ-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 5 სექტემბრის №... დადგენილებით დაკმაყოფილდა მ. მ-ის, ც. გ-ის, ზ. მ-ისა და ზა. მ-ის თხოვნა, განმცხადებლებს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ სახელმწიფო საბინაო ფონდის საცხოვრებელი ბინა №7-ის იზოლირებული ფართობი, მდებარე ..., მე-2 მიკრო რაიონი, კორპუსი №20, მე-2 სართული. 2008 წლის 11 სექტემბერს გაცემულ იქნა საკუთრების მონაშთი, რის საფუძველზეც ფართი აღირიცხა მ. მ-ის, ც. გ-ის, ზ. მ-ისა და ზა. მ-ის საკუთრებაში;

ქ. თბილისის დიდუბის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით მ. მ-ის ოჯახს მიეცა 4-ოთახიანი ბინა ...ზე, მე-2 მიკრორაიონში, მე-20 კორპუსის მე-2 სართულზე და მოიხსნა აღრიცხვიდან;

ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 8 ივლისის №... დადგენილებით მ. მ-ის განცხადების საფუძველზე ხსენებულ ბინას მიენიჭა №7;

თბილისის მერის 2009 წლის 11 აგვისტოს №... განკარგულებით კ. კ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ძალაში დარჩა ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 5 სექტემბრის №... დადგენილება;

საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ კ. კ-ა და ნ. კ-ა 2002 წლის 11 მარტს, ხოლო კ. კ-ა 2008 წლის 16 ივნისის დროებით მცხოვრებლებად რეგისტრირებულნი იქნენ ...ზე, მე-2 მიკრორაიონში, მე-20 კორპუსის მე-7 ბინაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 1-ლი მუხლის 1-ლი ნაწილის, მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის, მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით და განმარტა, რომ ხსენებული დებულების მიზნებისათვის ფართობის კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელსაც გააჩნია სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ფართობის პირდაპირ მფლობელობაში არსებობის დადასტურება მხარეს არ ეკისრება, ასეთ ვალდებულებას დებულება არ ითვალისწინებს. შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება იმ ფაქტზე, რომ მ. მ-ს, ც. გ-ს, ზ. მ-ს და ზა. მ-ს არ უცხოვრიათ და არ უსარგებლიათ სადავო ბინით, არ ქმნის სადავო აქტის – ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 5 სექტემბრის №... დადგენილების – ბათილად ცნობის საფუძველს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამგეობისთვის წარდგენილი, მათ შორის, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია საკმარის საფუძველს ქმნიდა სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა „აფხაზეთიდან დევნილი მოსახლეობის სოციალური დაცვისა და აფხაზეთის ა/რ სახელმწიფო სტრუქტურების საქმიანობის სრულყოფის გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 25 მაისის №643 ბრძანებულებით და აღნიშნა, რომ მითითებული ბრძანებულება განსახილველ სადავო სამართალურთიერთობას არ არეგულირებს, ბრძანებულებით არ განსაზღვრულა დროებით სარგებლობაში გადაცემული ფართების შემდგომში საკუთრებაში გადაცემა. კერძო სექტორში დევნილების განსახლება და კერძო სექტორის დავალდებულებ

ბა დევნილი მოსახლეობის დროებით ან მუდმივად საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფის შესახებ ბრძანებულებით დადგენილი არ ყოფილა. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე და მისი ოჯახი რეგისტრირებული არიან არა ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ თავისუფალ, უმოქმედო შენობაში, არამედ კერძო სექტორში, ფართში, რომელიც განიკარგა 1990 წელს და ამდენად, უფლებრივად თავისუფალ ფართს არ წარმოადგენს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ფართში მოსარჩელის ოჯახთან ერთად რეგისტრაცია არ წარმოშობს ამ ფართის მათთვის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესში“ 2009 წ. განხორციელებული ცვლილებით დადგინდა, რომ ხსენებული წესი არ ვრცელდება დევნილების მიერ დროებით დაკავებული ფართების მიმართ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტით სადავო ფართი საკუთრების უფლებით გადაეცათ მესამე პირებს. ხსენებული აქტის მიმართ მოსარჩელეს გააჩნია არა იურიდიული, არამედ ფაქტობრივი დაინტერესება. სადავო აქტი უშუალოდ მისთვის და მისი ოჯახისათვის არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს. ვინაიდან მოსარჩელეს რაიმე სამართლებრივი საფუძველი ბინის ფლობისათვის, რეგისტრაციის გარდა, არ გააჩნია, სადავო აქტი მის სამართლებრივ მდგომარეობაზე გავლენას არ ახდენს.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის სრული დაცვით, ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. კ-მ.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 მარტის განჩინებით კ. კ-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

სააპელაციო სასამართლომ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული ზემოაღნიშნული წესის 2.1 „ე“ პუნქტის საფუძველზე, განმარტა, რომ კანონიერ მოსარგებლებად მიჩნევისათვის პირი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს: ის უნდა ფლობდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტს (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, ბინის ორდერს, საბინაო წიგნაკს და სხვა) და კანონიერად სარგებლობდეს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

სააპელაციო სასამართლომ მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ მესამე პირები არ სარგებლობდნენ საცხოვრებელი ფართობით, თუმცა დაუშვებელია პირს შეეზღუდოს საკუთარი უფლებების რეალიზაციის შესაძლებლობა იმ არგუმენტზე მითითებით, რომ ის საკუთარი ნების საწინააღმდეგოდ ვერ დაეუფლა ნივთს. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირების უშუალო ბრალით არ მომხდარა ფართის მფლობელობაში მიუღებლობა, ისინი, მოცემულ შემთხვევაში ფართს ვერ ფლობენ მათგან დამოუკიდებელი მიზეზით, აპელანტის არამართლზომიერი და განგრძობადი მოქმედების გამო.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მოსაზრება ბათილობის საფუძველად იმ გარემოების მითითებასთან დაკავშირებით, რომ აპელანტი წარმოადგენდა საქართველოს ზაკ-ის 95-ე მუხლით გათვალისწინებულ დაინტერესებულ მხარეს, რადგან აღნიშნულით უძრავი ქონების ერთი მესაკუთრე შეიცვალა მეორე მესაკუთრით, რამაც არ შეიძლება გამოიწვიოს მასში რეგისტრირებული პირის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესება. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მათ არ ეცნობა და არ იყო უზრუნველყოფილი მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, არ შეიძლება გახდეს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა კ. კ-მ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავდა, რომ კორპუსი №20, სადაც სადავო ფართია განთავსებული, დღემდე ირიცხება ქ. თბილისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის ბალანსზე, როგორც დაუმთავრებელი ნაგებობა. ამდენად, მოპასუხე ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას სადავო ბინის განკარგვის უფლება არ ჰქონდა. ამასთან, სადავო ბინა საცხოვრებლად ვარგისი (სახურავი, კომუნიკაციები, შიდა მოწყობა) გახდა მისი ოჯახის ძალისხმევით.

კასატორის მოსაზრებით მ-ებს სადავო ფართით არასდროს უსარგებლიათ, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს“, რომლის მიხედვითაც, კანონიერ მოსარგებლედ მიიჩნევა პირი, რომელიც კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით.

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ კ. კ-ს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკამყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინება მიღებულია კანონის სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე, რის გამოც არ არსებობს განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით დადგენილი წინაპირობები.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, ქ. თბილისში, ..., მე-2 მ/რ კორპ. №20-ში მდებარე ბინა №7-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით ქ. თბილისის ისანი-სამგორის გამგეობას მიმართეს მ. მ-მ, ც. გ-მ, ზ. მ-მ და ზა. მ-მ, მათ გამგეობაში წარადგინეს ქ. თბილისის დიდუბის რაიონის სახალხო დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება, რომ მ. მ-ს ოჯახის 4 წევრზე გამოეყო ..., მე-2 კორპ. №20-ში, მე-2 სართულზე არსებული 44,78 კვ.მ. ფართის ბინა და მოიხსნა აღრიცხვიდან.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის განცხადება შესაბამის ადგილობრივ თვითმმართველობის ადგილობრივ ორგანოში, ხოლო მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს „არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალებაში შემთხვევაში აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი.

ამდენად, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქ. თბილისის დიდუბის რაიონის სახალხო დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, რომლის შესაბამისად, ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 5 სექტემბრის №... დადგენილებით და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მონშობით, დაკამყოფილდა მ-ების თხოვნა და მათ უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ სახელმწიფო საბინაო ფონდის საცხოვრებელი ბინა №7-ის იზოლირებული ფართობი, მდებარე ..., მე-2 მ/რ, კორპუსი 20, მე-2 სართული.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საკასაციო საჩივარში წამოყენებულ პრეტენზიას იმის შესახებ, რომ მესამე პირებს სადავო ფართით არ უსარგებლიათ, რაც გამორიცხავს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებასთან შესაბამისობასა და ამ კუთხით მისი კანონიერად მიჩნევის შესაძლებლობას.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „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“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით.

ზემოაღნიშნული ნორმის ანალიზი საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს განმარტოს, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის მართლაც საჭიროა, სახეზე იყოს არა მხოლოდ კანონიერად სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, არამედ ასევე ფიზიკური პირის მხრიდან არაპრივატიზებული საცხოვრებელი (არასაცხოვრებელი) ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, მაგრამ აქვე საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებაზე და ცალსახად ადასტურებს მითითებული განმარტების მართებულობას. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად

მიიჩნევს პირს შეეზღუდოს საკუთარი უფლებების რეალიზაციის შესაძლებლობა მხოლოდ იმ არგუმენტზე მითითებით, რომ ის საკუთარი ნების სანიშნაობის დეკლარაციას ვერ დაუფლავს ნივთს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, თუ მ. მ-ის ოჯახი სადავო ფართს ვერ ფლობს მე-3 პირის არამართლზომიერი, განგრძობადი მოქმედების გამო და უშუალოდ მისი ბრალით არ მომხდარა ფართის მფლობელობაში არ მიღება, აღნიშნული ვერ გახდება საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07 წლის №73 ბრძანებულების გამოყენების საფუძველი. მით უფრო, როდესაც იმ გარემოებას, რომ მესამე პირები მათი ნების სანიშნაობის დეკლარაციას ვერ სარგებლობდნენ სადავო ბინით, ადასტურებს თავად კასატორი, როდესაც აღნიშნავს, რომ სადავო ბინა დაუფლების მომენტში იყო დაუმთავრებელი, ბინაში არ იყო შეყვანილი კომუნიკაციები, ხოლო მის საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანამ განაპირობა მისი ოჯახის მხრიდან ფინანსური ხარჯების გაღება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტაციას იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 5 სექტემბრის №... დადგენილება გამოცემულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ, ქ. თბილისის დიდუბის რაიონის სახალხო დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ მითითებული კორპუსი წარმოადგენს ყოფილი „თბილქალაქმშენის“ საცხოვრებელ კორპუსს, საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის მერიის კაპიტალური მშენებლობის საქალაქო სამსახურის უფროსის წერილი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს მე-2 მ/რ-ის №19 და №20 დაუმთავრებელი კორპუსები ამჟამად ირიცხება მათ ბალანსზე, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობა და შესაბამისად იგი მოიაზრება ქალაქ თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საბინაო ფონდში. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-3 მუხლის თანახმად, ქ. თბილისში არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი რაიონის გამგეობა. რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ იგი წარმოადგენს ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობას, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე მოცემული წესი დაქვემდებარა ასევე ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობებში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობი, რომელზეც ასევე დაშვებული იქნა კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მითითებული ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენს ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობა და მის მიერ 2008 წლის 5 სექტემბერს გაცემული №... დადგენილება წარმოადგენს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში გაცემულ სამართლებრივ დოკუმენტს.

საკასაციო სასამართლო ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნევს კასატორის მოსაზრებას ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი, როგორც დაინტერესებული პირის მოწვევის სავალდებულობის თაობაზე. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია ვალდებულება ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს პირის სამართლებრივი მდგომარეობა.

იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის სტატუსით ჩაეება პირი, სახეზე უნდა იყოს დარღვეული უფლება და შელახული ინტერესის შინაარსი, ან უნდა არსებობდეს ვარაუდი იმისა, რომ სამომავლოდ სადავო აქტის ბათილად ცნობით მოხდება ან უკვე დარღვეული უფლების ან ინტერესის რეაბილიტაცია, კომპენსირება, ან/და ობიექტურად არსებული, მატერიალური სამართლის კონკრეტული აქტით გათვალისწინებული რაიმე უფლების ან ინტერესის დაცვა. მართალია, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2009 წლის 30 ივნისის №... და №... ცნობებით დადასტურებულია კასატორის სადავო ფართში რეგისტრაციის ფაქტი, მაგრამ იმავდროულად ცალსახაა, რომ კასატორი და მისი ოჯახის წევრები რეგისტრირებული არიან არა თავისუფალ შენობაში, არამედ კერძო სექტორში, ამასთან საქმეში მოძიებული და წარმოდგენილი ვერ იქნა ვერცერთი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა კასატორის (მისი ოჯახის წევრების) საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ შესახლების ფაქტს. ამდენად, მოსარჩელეს არ გააჩნია ბინის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად, კასატორის ფაქტობრივი ინტერესი – დარჩეს საცხოვრებელ ფართში – არ წარმოადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლზე დაყრდნობით ადმინისტრაციული აქტის კანონსანიშნაობის დეკლარაციას მიჩნევის საკმარის საფუძველს, რამდენადაც მითითებული მუხლი ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის ჩართვის სავალდებულო პირობად მოიაზრებს მხოლოდ მის სამართლებრივ (და არა ფაქტობრივ) მდგომარეობას, რომელზეც შესაძლოა გავლენა იქონიოს მისაღებმა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა აქტმა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობების მონესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და არ არსებობს მისი, როგორც კანონსანიშნაობის დეკლარაციის, ბათილად ცნობის საფუძველი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს, განჩინების გამოტანისას არ დაურღვევია პროცესუალური და მატერიალური სამართლის ნორმები, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური საფუძველი.

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. კ. კ-ს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

ბანკინება

№ბს-1472-1454(კ-11) 13 მარტი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:
2011 წლის 17 იანვარს ნ. ლ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სარდაფი საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ. ლ-ის სახელზე. ხსენებულ სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ნ. ლ-ის 2009 წლის 30 დეკემბრის მიმართვისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 15 იანვრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2009 წლის 19 დეკემბრის №3 კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც, ნ. ლ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე №7, №8 და №9 სარდაფი.

მოსარჩელის მითითებით, რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, ნ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე სარდაფზე, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტთა შორის ამხანაგობის კრების ოქმთან ერთად მიეთითა ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონაბედი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა ნ. ლ-ისა და მ. ჯ-ის (შემდგომში სავალდებულო წესით ჩაბმული მესამე პირის) მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ლ-ის და მ. ჯ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე სარდაფის ერთადერთ მართლზომიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტს ამხანაგობის კრების ოქმი წარმოადგენდა, ვინაიდან, მხოლოდ ამხანაგობა იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება საცხოვრებელი სარდაფის განკარგვის თაობაზე. მოსარჩელის განმარტებით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი ცალსახად განსაზღვრავდა, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სარდაფები ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრებას წარმოადგენდნენ.

მოსარჩელის მითითებით, 1986 წლის 22 იანვრის სახლის საკუთრებისა და სარგებლობის ხელშეკრულების თანახმად, ა. ვ-ის (მ. ლ-ის, მ. ჭ-ისა და მოსარჩელის – ნ. ლ-ის მამკვიდრებლის) საკუთრებას წარმოადგენდა მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 86/772 წილი. რეალურ სარგებლობაში კი იყო სახლის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი ოთახები №18, №19, №23, დამხმარე სათავსოები №20, №21, №22 და შემინული აივანი. მოსარჩელის მოსაზრებით, 1986 წელს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სათავსოები მიიჩნეოდნენ მობინადრეთა საერთო საკუთრების ობი-

ექტებად. ამდენად, დამხმარე ფართზე საკუთრების უფლება ვერ შევიდოდა ა. ვ-ის სამკვიდრო ქონებაში, რადგან საკუთრება მამკვიდრებელს არ ეკუთვნოდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 25 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 4 მარტის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება მ. ჯ-ი (რომელსაც, სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სარჩელი აქვს აღძრული, მოპასუხის – ნ. ლ-ის მიმართ, საცხოვრებელი სადგომის (ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე №7, №8 და №9 სარდაფის) საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით ნ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს ნ. ლ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე 36.31 კვ.მ სარდაფზე, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტთა შორის ამხანაგობის კრების ოქმთან ერთად ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონუმბის მითითება წარმოადგენდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე სარდაფი №7 ფართით – 11,66 კვ.მ, სარდაფი №8 ფართით - 20,94 კვ.მ და სარდაფი №9 ფართით - 3,7 კვ.მ ა.ნ. გარდაცვლილი ა. ს. ძე ვ-ის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაში შედიოდა. ამდენად, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს ასევე წარმოადგენდა 1999 წლის 2 მარტის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონუმბა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2009 წლის 19 დეკემბრის №3 კრების ოქმში კი დაფიქსირებული იყო, ქ. თბილისში, ... №16-ში მდებარე უძრავი ნივთის 172.00/1344.00 ნი-ლობრივ ფართზე თანამესაკუთრების მ. ჭ-ის და მ. ლ-ის თანხმობა, №7, №8 და №9 სარდაფის (საერთო ფართობი – 36.31 კვ.მ) ნ. ლ-ის სახელზე აღრიცხვის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო აღმოჩენისთანავე შეესწორებინა მის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეული იყო დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტოდ გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლებოდა ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სწორედ ზემოაღნიშნული მუხლით დადგენილი ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მიზნით გამოსცა 2010 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტთა შორის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2009 წლის 19 დეკემბრის №3 კრების ოქმთან ერთად მიუთითა სამკვიდრო მონუმბაც.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ლ-ემ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 ივნისის განჩინებით ნ. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითა მათზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ლ-ემ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა არ გაიზიარა სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და აღნიშნა, რომ 1986 წლის 22 იანვრის სახლის საკუთრებისა და სარგებლობის ხელშეკრულების თანახმად, ა. ვ-ის (მ. ლ-ის, მ. ჭ-ისა და მოსარჩელის – ნ. ლ-ის მამკვიდრებლის) საკუთრებას წარმოადგენდა მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 86/772 ნილი. რეალურ სარგებლობაში კი იყო სახლის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი ოთახები №18, №19, №23, დამხმარე სათავსოები №20, №21, №22 და შემინული აივანი. 1986 წელს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სათავსოები მიიჩნეოდნენ მობინადრეთა საერთო საკუთრების ობიექტებად. ამდენად, დამხმარე ფართზე საკუთრების უფლება ვერ შევიდოდა ა. ვ-ის სამკვიდრო ქონებაში, რადგან საკუთრება მამკვიდრებელს არ ეკუთვნოდა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მის საკუთრებაში რიცხულ სარდაფს ჰქონდა ორი უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 1999 წლის სამკვიდრო მონუმბა და ამხანაგობის კრების ოქმი. კასატორის მოსაზრებით, ამ ორი დოკუმენტის უფლების დამდგენ საბუთად მიჩნევა ქმნიდა სამართლებრივ წინააღმდეგობას, ვინაიდან, ან ეს უძრავი ქონება იყო სამკვიდრო ქონების ნაწილი, რომელიც თანასაკუთრების უფლებით მიიღო სამმა პიროვნებამ ან/და ეს უძრავი ქონება იყო ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრება, რისი განკარგავაც მო-

ახდინა ამხანაგობამ მისი მოსარჩელისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის გზით. შესაბამისად, ერთი უფლების დამდგენი დოკუმენტის მართებულად მიჩნევა სრულად გამორიცხავდა მეორე დოკუმენტის უფლების დამდგენ საბუთად მიჩნევას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 17 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დასაშვებად იქნა ცნობილი ნ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 28 თებერვალს 11:30 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით, 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: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ოქტომბრის აქტის თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში (ყოფილი ... ქ. №118) მდებარე უძრავი ნივთი, აღმასკომის მთავარი არქიტექტურულ-დაგეგმარებითი სამმართველოს 1975 წლის 10 მარტის №107 მიმართვისა და 1975 წლის 5 მარტის შენობის ექსპლოატაციაში მიღების შესახებ აქტის საფუძველზე აღირიცხა: ვ., ნ. და გ. ჩ-ეების, ა. ვ-ის, ი. ყ-ის, ს. ც-ის, თ. ს-ისა და გ. ლ-ის სახელზე. ამავე აქტის თანახმად, 1986 წლის 30 აპრილის „სახლის საკუთრებისა და სარგებლობის ხელშეკრულების“ შესაბამისად, ა. ვ-ის საკუთრებაში შედიოდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 86/672 წილი, რეალურ სარგებლობაში კი იყო სახლის პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ოთახი №18 ფართით – 41.4 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახი №19 ფართით – 20.71 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახი №23 ფართით – 23.4 კვ.მ, დამხმარე სათავსო №20 ფართით – 19.82 კვ.მ, დამხმარე სათავსო №21 ფართით – 3.44 კვ.მ, დამხმარე სათავსო №22 ფართით – 2.2 კვ.მ, შემინული აივანი ზომით 6.6X2.8X4.4X1.2 მეტრზე, ღია აივანი ზომით – 1.0X4.4 მეტრზე, დერეფანი №24 ფართით – 8.19კვ.მ, სარდაფი №7 ფართით – 11.66 კვ.მ, სარდაფი №8 ფართით – 20.94 კვ.მ, სარდაფი №9 ფართით – 3.7კვ.მ, სარდაფი №13 ფართით – 4.2 კვ.მ. ამდენად, ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე სარდაფი №7 ფართით – 11,66 კვ.მ, სარდაფი №8 ფართით – 20,94 კვ.მ და სარდაფი №9 ფართით – 3,7 კვ.მ შედიოდა ა.ნ. გარდაცვლილი ა. ს. ძე ვ-ის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაში. 1999 წლის 2 მარტის რ№1-440 სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე, ა. ვ-ის მემკვიდრეებად ცნობილ იქნენ მ. ჭ-ე, მ. ლ-ე და ნ. ლ-ე. 2003 წლის 27 ოქტომბრის საქართველოს მინისტრის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თბილისის რეგისტრატურის მიერ ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე უძრავი ნივთის 172/1344 ნაწილზე, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაწილის საფუძველზე დარეგისტრირდა მ. ჭ-ის, მ. ლ-ის და ნ. ლ-ის საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2009 წლის 30 დეკემბერს ნ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო დოკუმენტად დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2009 წლის 19 დეკემბრის №3 კრემის ოქმი. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2009 წლის 19 დეკემბერს №3 კრემის ოქმის №2 დანართის თანახმად, ამხანაგობის წევრები (მათ შორის თანამესაკუთრეები) მ. ჭ-ე და მ. ლ-ე დაეთანხმნენ ქ. თბილისში, ი... ქ. №16-ში მდებარე №7, №8 და №9 სარდაფის (საერთო ფართობი 36.31 კვ.მ) ნ. ლ-ისათვის გადაცემის ფაქტს. 2010 წლის 15 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე უძრავი ნივთიდან (წილობრივი მონაცემები: 172.00/1344.00) 36.31 კვ.მ ფართობის სარდაფის გამოყოფისა და მასზე ნ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. მომზადებულ ამონაწერზე უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიეთითა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2009 წლის 19 დეკემბრის №3 კრემის ოქმი, ხოლო ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე (...საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული) უძრავი ნივთის წილობრივი მონაცემები 172.00/1344.00 დარჩა უცვლელი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე (... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული) უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებში და აღნიშნული უძრავი ნივთის ფართობი აისახა 1986 წლის 30 აპრილის ხელშეკრულების შესაბამისად, ნ. ლ-ისათვის ინდივიდუალური საკუთრების საგნად გამოყოფილი 36.31 კვ.მ სარდაფის საერთო ფართობის გამოკლებით. ასევე შესწორდა ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე 36.31 კვ.მ (... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული) სარდაფზე რეგისტრირებულ მონაცემებში არსებული ტექნიკური ხარვეზი და ნ. ლ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ასევე მიეთითა 1999 წლის 2 მარტის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაწილეობა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივ-

რდა ნ. ლ-ისა და მ. ჯ-ის მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 25 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ნ. ლ-ის და მ. ჯ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება სადავო აქტების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის შეფასების საკითხს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის (შეცილებითი სარჩელის) დასაშვებად ცნობის ერთ-ერთ სავალდებულო პირობას წარმოადგენს ის, რომ გასაჩივრებული აქტი ან მისი ნაწილი, პირდაპირ და უშუალო ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამდენად, შეცილებითი სარჩელის დასაშვებად ცნობის სავალდებულო პირობას მხარის კანონიერი ინტერესის არსებობა წარმოადგენს. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს ის გარემოება, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მისთვის სასარგებლო შედეგი დადგება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ინტერესი ეს არის ინტერესი იმ სამართლებრივი ურთიერთობისადმი (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა), რომლის შესაბამისი შედეგებიც პოზიტიურად აისახება პირის უფლებრივ მდგომარეობაზე. ამდენად, შეცილებითი სარჩელის დროს გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობამ გავლენა უნდა მოახდინოს ან/და არსებითად გააუმჯობესოს პირის სამართლებრივი მდგომარეობა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტთა შორის 1999 წლის 2 მარტის ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონუმობის მითითებით ნ. ლ-ის, როგორც მესაკუთრის უფლება არ დარღვეულა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო აქტების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი მოსარჩელის – ნ. ლ-ის უფლებრივი მდგომარეობა არ შეიცვლება, რადგან იგი როგორც სადავო (ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ) გადაწყვეტილების მიღებამდე, ისე გადანაცვლებების მიღების შემდგომ ქ. თბილისში, ... ქ. №16-ში მდებარე №7, №8 და №9 სარდაფის (საერთო ფართობი 36.31 კვ.მ) მესაკუთრეს წარმოადგენდა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლებაზე არანაირ გავლენას არ ახდენს ის გარემოება, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იქნება ამხანაგობა „...“ კრების ოქმი თუ თანამესაკუთრების მ. ჭ-ისა და მ. ლ-ის თანხმობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის პირდაპირ და უშუალო კანონიერ ინტერესს წარმოადგენს არა ის, უფლების დამდგენ დოკუმენტად სამკვიდრო მონუმობასთან ერთად მითითებული იყოს თანამესაკუთრების თანხმობა და არა ამხანაგობა „...“ კრების ოქმი, არამედ ის, რომ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტთა შორის არ მიეთითოს ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონუმობა (რადგან, ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონუმობის მითითებამ, შეიძლება გავლენა მოახდინოს კანონიერი მოსარგებლის უფლების რეალიზაციის თაობაზე, მ. ჯ-სა და ნ. ლ-ის შორის მიმდინარე სამოქალაქო დავაზე). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნ. ლ-ის სარჩელის დაკმაყოფილება ვერც ამ კუთხით მოახდენს გავლენას მხარის სამართლებრივ მდგომარეობაზე, რადგან სადავო აქტების ბათილად ცნობა არ გამოორიციხვას შემდგომში საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტთა შორის კვლავ შესაბამისი დოკუმენტის მითითებას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად ამხანაგობა „...“ კრების ოქმის მითითებასთან მიმართებაში კანონიერი ინტერესი შესაძლებელია ჰქონდეთ მ. ჭ-სა და მ. ლ-ეს (ქ. თბილისში, ... №16-ში მდებარე უძრავი ნივთის 172.00/1344.00 ნილობრივ ფართზე თანამესაკუთრებს).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა მიიჩნევს, რომ ნ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა ა ღ ბ ი ნ ა :

1. ნ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სახელზე საკუთრივს უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება

№ბს-1471-1453 (კ-11)

16 მაისი, 2012 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:

2011 წლის 18 მარტს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ა. ზ-მა მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ც. კ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 აპრილის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „მ-ი“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით ა. ზ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 2 თებერვალს, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა. ზ-ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №42-ში მდებარე 35,63 კვ.მეტრი ფართის საცხოვრებელ ბინაზე. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 2009 წლის 29 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული დ. ხ-სა და ა. ზ-ს შორის საჯარო რეესტრში. თავის მხრივ, დ. ხ-მ (დ-მ) საკუთრების უფლება მითითებულ უძრავ ქონებაზე შეიძინა ნ. შ-ისაგან 2002 წლის 24 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. უძრავ ნივთს მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი №...

2010 წლის 16 ნოემბერს, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ც. კ-ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №42-ში მდებარე 35,63 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელ ბინაზე. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 1993 წლის 10 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულება, გაფორმებული ნ. შ-ისა და ც. კ-ის შორის სანოტარო წესით. უძრავ ნივთს მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი №...

სასამართლოს მითითებით, არც ა. ზ-ისა და არც ც. კ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება არ არის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული საერთაშორისო კოორდინატთა სისტემაში დამზადებული ნახაზის (გეგმის) საფუძველზე, რომლითაც შესაძლებელი გახდებოდა აღნიშნულ უძრავ ქონებათა ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, №... და №... საკადასტრო კოდების მქონე უძრავ ნივთთა იდენტიფიკაცია ვერ დგინდებოდა.

სასამართლომ დათვალა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს ა. ზ-ის საკუთრების უფლებას და არც არანაირად ზღუდავს მას, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ძალაშია, მას აქვს მინიჭებული დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი; ც. კ-ის საკუთრებაში არსებული ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ვერ ხერხდება, შესაბამისად-გასაჩივრებული რეგისტრაციით მოსარჩელის კანონიერი უფლება-ინტერესის შელახვის ფაქტი არ დგინდება.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ზ-მა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ივლისის განჩინებით ა. ზ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 1993 წლის 10 ნოემბერს, ნ. შ-ამ გააჩუქა ...ის ქუჩა №42-ში მდებარე ბინა ც. კ-ეზე, რომელმაც 2010 წლის 16 ნოემბერს დაირეგისტრირა საკუთრებაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნულის შესაბამისად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, მოეხდინა რეგისტრაცია, ვინაიდან რეგისტრაცია განხორციელებულია შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტის-ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გადაწყვეტილება არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს ა. ზ-ის საკუთრების უფლებას და არც არანაირად ზღუდავს მას, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ძალაშია, მას აქვს მინიჭებული დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი; ვინაიდან ც. კ-ის საკუთრებაში არსებული ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა

ბის განსაზღვრა ვერ ხერხდება, შესაბამისად სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციით მოსარჩელის კანონიერი უფლება-ინტერესის შელახვის ფაქტი არ დგინდება.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ზ-მა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 და 23-ე მუხლების საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის განხორციელებისას ხელმძღვანელობს განმცხადებლის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებით, რა დროსაც იგი ვალდებულია შეამოწმოს, ხომ არ არის სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული უფლება, რომელიც გამორიცხავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, ან ხომ არ არის საკუთრების უფლება გადასული ახალ მესაკუთრეზე.

კასატორის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო დოკუმენტების შემოწმების წესი განისაზღვრება კანონის ზოგადი ნორმებიდან გამომდინარე, კერძოდ, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით, ამ შემთხვევაში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ და „ვ“ პუნქტების აღსრულების მიზნით აღნიშნული დოკუმენტების შემოწმება უნდა მოხდეს უძრავი ქონების მისამართის, მესაკუთრისა და უძრავი ქონების ფართის საფუძველზე. ე.ი. იმ ინფორმაციის საფუძველზე, რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში აღრიცხული საკუთრების უფლების იდენტიფიკაციის საშუალებას იძლევა. შესაბამისად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში აღრიცხული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს შეუძლებელია როგორც საკადასტრო კოდის, ასევე საერთაშორისო კოორდინატთა სისტემაში დამზადებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით იდენტიფიცირება, ვინაიდან მას ჯერ არ გააჩნია საკადასტრო კოდი, საერთაშორისო კოორდინატთა სისტემაში დამზადებული გეგმა და მას შეიძენს მხოლოდ რეგისტრაციის შემდეგ, რაც უნდა განხორციელდეს აუცილებლად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ და „ვ“ პუნქტებით გათვალისწინებული დანაწესის შესრულების შემდეგ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება.

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ზ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება მიღებულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევით, არასრულყოფილად გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც იძლევა განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით განსაზღვრულ საფუძველს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407.2 მუხლის შესაბამისად საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: უძრავი ქონების ნასყიდობის 2002 წლის 24 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე დ. დ-მ (დ. ხ-მ) ნ. შ-ასაგან შეიძინა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №42-ში მდებარე ბინა. რეგისტრაციის შედეგად უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №....

2009 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა. ზ-ის საკუთრების უფლება თბილისში, ...ის ქ. №42-ში მდებარე 35,63 კვ/მ საცხოვრებელ ბინაზე. საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძველად დაედო 2009 წლის 29 იანვარის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული დ. ხ-სა და ა. ზ-ს შორის.

დადგენილია, რომ 2010 წლის 16 ნოემბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ც. კ-ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ...ის ქ. №42-ში მდებარე 35,63 კვ/მ ფართის საცხოვრებელ ბინაზე. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 1993 წლის 10 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულება, გაფორმებული ნ. შ-ასა და ც. კ-ეს შორის. უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №....

საკასაციო სასამართლო არაარგუმენტირებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას კასატორის უფლებების ნაწილში და თვლის, მხოლოდ ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვადასხვა კოდი, სასამართლოს არ აძლევს მტკიცების საკმარის საფუძველს, რომ ც. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს კასატორის საკუთრების უფლებას, რამდენადაც ძალაშია ამ უკანასკნელის სახელზე მომხდარი რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნული მოტივაციით დავა დაიყვანება ფორმარულ ნიშნამდე და ვერ უზრუნველყოფს მხარეთა შორის წარმოშობილი კომფლიქტის სამართლებრივ გადაწყვეტას.

საკასაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნომერი, თუმცა საყურადღებოა, რომ მისი მინიჭება ხდება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციისას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წინამდებარე დავის გადაწყვეტის პროცესში მარტოოდენ საიდენტიფიკაციო კოდზე მითითება არ იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ დავა შეე-

ხება სხვადასხვა უძრავ ნივთს. როგორც საქმის მასალებიდან იკვეთება, ც. კ-ის სახელზე სადავო ობიექტი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია პირველადი რეგისტრაციით, ხოლო დავა ეფუძნება სწორედ იმ გარემოებას, რომ უფლების რეგისტრაციის მომენტში ბინას მიენიჭა სხვა კოდი, რამაც განაპირობა უფლებრივად დატვირთული ნივთის სხვა პირზე აღრიცხვა.

საკასაციო სასამართლო ეჭვქვეშ აყენებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას ბინის სხვადასხვაობის თაობაზე და თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იძლევა აღნიშნული მოსაზრების უპირობო გაზიარების შესაძლებლობას.

საქმეში წარმოდგენილია ნ. შ-ას სახელზე განხორციელებული ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დათარიღებულია 1993 წლის 26 აგვისტოთი და რეგისტრირებულია მე-2 სახელმწიფო საანოტარო კანტორის მიერ ნომრით 26 – 1588.

საქმეში დაცულია 1993 წლის 10 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულება, გაფორმებული ნ. შ-ასა და ც. კ-ის შორის. ჩუქების ობიექტზე ნ. შ-ას საკუთრება დასტურდება თბილისის მე-2 სახელმწიფო საანოტარო კანტორის მიერ 1993 წლის 26 აგვისტოს რეესტრი №26 – 1588 დამონშებული საპრივატიზაციო ხელშეკრულებით.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ნ. შ-ასა და დ. დ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისადაც, გასასხვისებელ ობიექტზე გამსხვისებლის – ნ. შ-ას საკუთრება ასევე დასტურდება იმავე საპრივატიზაციო ხელშეკრულებით.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებები ეჭვქვეშ აყენებს ფაქტს ობიექტის სხვადასხვაობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად გამოიკვლიოს აღნიშნული საკითხი და განსაზღვროს, მოხდა თუ არა ერთი და იგივე ობიექტის გასხვისება, რასაც შედეგად მოჰყვა ერთ ობიექტზე ორი მესაკუთრის აღრიცხვა.

საკასაციო სასამართლო არაარგუმენტირებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას ც. კ-ის საკუთრებაში არსებული ქონების ზუსტი მდებარეობის დაუდგენლობის თაობაზე, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გამოორიცხავს მოსარჩელის უფლებების შელახვის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ც. კ-ის მიერ დავის პროცესში ობიექტი გასხვისებულია რამოდენიმეჯერ, რაც ნიშნავს იმას, რომ დაუდგენელია მოსარჩელის (კასატორის) და არა ც. კ-ის ბინის მდებარეობა და რაც მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები და შეფასებები არ ემყარება საქმეში წარმოდგენილი მასალების სამართლებრივ ანალიზს.

საკასაციო სასამართლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35.2 მუხლის დისპოზიციიდან გამომდინარე არ უარყოფს მარეგისტრირებელი ორგანოს შესაძლებლობას სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე დადებული გარიგებები მიიჩნიოს უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად, თუმცა, საკასაციო სასამართლო ცალსახად გამოორიცხავს მითითებული ნორმის იმ პირობებში გამოყენების შესაძლებლობას, როდესაც ნივთის მიმართ შენარჩუნებული არ არის თავდაპირველი სამართლებრივი მდგომარეობა. ანუ, წინამდებარე შემთხვევაში ჩუქების ობიექტი კვლავ უნდა იმყოფებოდეს გამჩუქებლის საკუთრებაში და რაიმე სამართლებრივი გზით გამოსული არ უნდა იყოს მისი მფლობელობიდან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის შესაბამისად, მართალია, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის შესაბამისად, ისინი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე.

აღნიშნული ნორმის მოთხოვნებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს დადგინდეს, გააჩნდა თუ არა ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულება შეემონებინა არსებობდა თუ არა წინააღმდეგობა მასთან ჯერ კიდევ 2002 წელს დ. ხ-ზე, 2009 წელს ა. ზ-ზე და შემდგომ უკვე ც. კ-ის სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, საქმე არასრულყოფილადაა გამოკვლეული, რაც არ იძლევა გასაჩივრებული განჩინების შემონშების პროცესუალურ შესაძლებლობას, რის გამოც უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. ზ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ივლისის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვებილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების უზღუდავი კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტის დადგენა

ბანკინება

№ბს-1506-1485(კ-11)

3 მაისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 2 აგვისტოს ქ. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ო. ყ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1935 წლის 14 აპრილს საჯარო ვაჭრობაზე სარეალიზაციოდ გამოტანილ იქნა მ. ი-ს ძე მ-ის სახლი მდებარე ქ. თბილისში, ...ის მე-2 ჩიხში (ჭ-ის მე-2 ჩიხი). მყიდველთა გამოუცხადებლობის გამო, მ. მ-ის სახლი საკუთრების უფლებით გადაეცა გ. ი-ს ძე ბ-ს და თ. კ-ს ასულ მ-ბ-ს. მოსარჩელის მითითებით, გ. ბ-ი და მისი ოჯახი მუდმივად ცხოვრობდნენ აღნიშნულ ბინაში. გ. ბ-მა სადავო სახელზე განახორციელა მიშენება, კერძოდ, სადავო ფართს მიაშენა შუშაბანდი სიგრძით – 7.10 მეტრი და სიგანით – 3.0 მეტრი, რომელიც აღირიცხა ტექ. აღრიცხვის ბიუროში. გ. ბ-ის გარდაცვალების შემდეგ, ქ. თბილისი, ჭ-ის მე-2 ჩიხში მდებარე სახლში ცხოვრება განაგრძო მისმა მემკვიდრემ, ქალიშვილმა ც. გ.ს ასულმა ბ-მა, რომელიც აღნიშნულ მისამართზე ჩანერილია (რეგისტრირებულია) 1940 წლიდან. 2009 წელს გარდაიცვალა ც. ბ-ი, რომლის მემკვიდრესაც მოსარჩელე – ქ. ბ-ი წარმოადგენს.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან მიმართა ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს და მოითხოვა ინფორმაცია ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხის №3-ში მდებარე ც. ბ-ის სახელზე რიცხული სახლის თაობაზე. აღმოჩნდა, რომ საქმე (დოკუმენტები, რომლებიც ასახავდნენ ც. ბ-ის საკუთრების უფლების ფაქტს) ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში არ მოიპოვებოდა. მოსარჩელის მითითებით, ტექ. აღრიცხვის ბიუროში სახლი სულ მცირე 1941 წლიდან იყო აღრიცხული. ამასთან, მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სადავო სახლზე ინფორმაცია მოითხოვა. აღმოჩნდა, რომ 2000 წლის 28 ივნისს საჯარო რეესტრში ო. ყ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით 166.89 კვ.მ. ანუ გ. ბ-ის მიერ შესყიდული სახლი და მის მიერ განხორციელებული მიშენება მთლიანად.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო სახლზე ო. ყ-ის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვება განხორციელდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ერთჯერადი საზღაურის გადახდის გზით. მოსარჩელის მოსაზრებით, არ არსებობდა ო. ყ-ის მიერ აღნიშნული კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების მოპოვების წინაპირობები. უფრო მეტიც, ო. ყ-მა დამალა ის ფაქტი, რომ მის მიერ პრივატიზებული სახლისა და ეზოს ნაწილი დაკავებული ჰქონდა ც. ბ-ს. ო. ყ-მა სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა კანონსაწინააღმდეგოდ და ასეთი ქმედებით ხელყოფილ იქნა ც. ბ-ის უფლება, რომელიც ფლობდა სადავო ქონებას და სარგებლობდა ო. ყ-ის მიერ „შეძენილი“ საცხოვრებელი ფართისა და ეზოს ნაწილით.

ამდენად, მოსარჩელემ ო. ყ-ისათვის ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხი, №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი ...) საკუთრების უფლების მინიჭებისა და საჯარო რეესტრში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ო. ყ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის იმ ნაწილის (მიწის ნაკვეთი 213 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 67.16 კვ.მ.) ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომელსაც მოსარჩელე ფლობდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 28 ივნისს ო. ყ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, რომლითაც ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. მე-2 შეს. №3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საკუთრების უფლების მინიჭება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 25 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მიწის ნაკვეთის ფართობი 669 კვ. მეტრს შეადგენდა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 2000 წლის 28 ივნისს ო. ყ-ის სახელზე საკუთრებაში აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხი, №3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით 166.89 კვ.მ. (საკადასტრო ერთეული ...). უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, სა-

ქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 16 მარტის №156 დადგენილება, ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 26 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 1999 წლის 13 სექტემბრის დასკვნა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 29 ივნისს ო. ყ-ის სახელზე გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის შესაბამისად, ო. ყ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართი 686 კვ. მეტრს შეადგენს.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ო. ყ-ი ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტისადმი 1999 წლის 15 ივლისს მიმართულ განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხი, №3-ში 1941 წლიდან ცხოვრობს, 1993 წელს აღნიშნულ სახლთმფლობელობაზე მომხდარია გარკვეული ცვლილებები, რაც დაფიქსირებულია ტექ. ინვენტარიზაციის გეგმაში და აღნიშნულის დაკანონება მოითხოვს.

ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის 1999 წლის 6 აგვისტოს წერილის საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ო. ყ-მა განცხადებით მიმართა მიწის მართვის დეპარტამენტს სახლთმფლობელობის დაკანონების შესახებ და მან სამსახურს ქ. თბილისის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ 1999 წლის 25 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა წარუდგინა. მიწის მართვის დეპარტამენტმა მიმართა არქიტექტურის სამსახურს, აკმაყოფილებდა თუ არა აღნიშნული სახლთმფლობელობა საქალაქო განაშენიანების მოთხოვნებს და შესაძლებელი იყო თუ არა მისი სამართლებრივი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარის 1999 წლის 13 სექტემბრის წერილის თანახმად, ო. ყ-ის სახელზე აღრიცხული უკანონო სახლთმფლობელობა და მასზე რიცხული მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებდა საქალაქო განაშენიანების მოთხოვნებს და სამსახურს შესაძლებლად მიჩნდა დადგენილი წესით მისი სამართლებრივი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში გასატარებლად.

თბილისის მერიის ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურში არსებული დოკუმენტაციით საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ 1965 წლის მდგომარეობით ყ-ზე დამაგრებული იყო 362 კვ.მ. მიწის ფართი. მთანმინდის რაიონის გამგეობის 1993 წლის 2 მარტის განკარგულებით, იმჟამად სახლის მფლობელს ბ. ყ-ს დაუკანონდა წარსულში არსებული გადაკეთებები და მიწის ფართობმა მთლიანობაში 428 კვ.მ. შეადგინა. ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 25 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმის შესაბამისად კი ო. ყ-ის სახელზე 669 კვ.მ. ფართი ირიცხება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა სადავო 213 კვ.მ. ფართზე მოსარჩელის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება. სასამართლოს მითითებით, დოკუმენტები რომელზედაც აპელირებდა მოსარჩელე, სასამართლოში დედნების სახით ვერ იქნა წარდგენილი.

საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებებითა და განჩინებებით საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2001 წლის 14 ივნისს ო. ყ-მა სარჩელით მიმართა სასამართლოს ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „...“-ის მიმართ, რომლითაც უნებართვოდ და უკანონოდ აშენებული კაპიტალური კედლის მოშლას და საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრებთან შესაბამისობაში მოყვანას მოითხოვდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. ასევე ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „...“-ის წევრებს 2005 წელს წარდგენილი ჰქონდათ სარჩელი სასამართლოში ო. ყ-ის მიმართ და 2000 წლის 28 ივნისს ო. ყ-ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობას მოითხოვდნენ.

საქალაქო სასამართლოს მსჯელობით, ზემოაღნიშნული მტკიცებულებები ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ ქ. ბ-ის მამკვიდრებელს – ც. ბ-ს დავის მიმდინარეობის პერიოდში უნდა სცოდნოდა სადავო ფართზე ო. ყ-ისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც ის ფაქტობრივად ფლობდა სადავო ფართს, როგორც ამას მოსარჩელე მიუთითებს თავის სასარჩელო განცხადებაში.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრში სადავო ჩანაწერის რეგისტრაციის მომენტი-სათვის მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით (ძალადაკარგულია „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონით) დადგენილი იყო უძრავი ქონების მიმართ სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, რეგისტრაციას წარმოადგენდა სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნის შესაბამისად. კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მომხდარიყო ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლების გადასვლის საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდა საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწის სარგებლობის დამა-

დასტურებული საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. ამავე კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი განმარტავდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის დეფინიციას და იგი განმარტებული იყო, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით დამონმებული ასლი. აღნიშნული მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქციით) შესაბამისი სამსახური იყო სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცენტრალური ტერიტორიული ორგანოები. კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში, ამ კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია წარმოებდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე, რომელიც ოფიციალურად იყო აღრიცხული ან გაცემული შესაბამისი სამსახურის მიერ. აღნიშნული მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი რეგისტრატორს წარუდგენდა შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას, ბ) მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს, გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, ო. ყ-ს არ გააჩნდა სადავო 213 კვ.მ. ფართზე „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ანუ მას არ გააჩნდა კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით რეგისტრაციისათვის სავალდებულო მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, რაც შეეხება ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 25 ივნისს გაცემულ საინვენტარიზაციო გეგმას, აღნიშნული წარმოდგენდა მხოლოდ ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურში დაცულ ტექნიკური ხასიათის ინფორმაციას და მოიცავდა ტექნიკური აღრიცხვის, ინვენტარიზაციის, პასპორტიზაციის, საინვენტარიზაციო ნახაზების შედგენასთან დაკავშირებულ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, რაც არ შეიძლება მიჩნეულიყო „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთად, რაც შეიძლება გამხდარიყო 213 კვ.მ. ფართზე საკუთრების მინიჭების საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს მსჯელობით, დაუდასტურებელი იყო ო. ყ-ის სახელზე 213 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებით მოსარჩელის კანონიერი ინტერესისათვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის სპეციალურ ხანდაზმულობის ვადას ითვალისწინებდა. კერძოდ, სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებით სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის ვადა 3 წელს შეადგენს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას თავის მოქმედებაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები და წლების განმავლობაში დავის მიმდინარეობა ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ ქ. ბ-ის მამკვიდრებელს უნდა სცოდნოდა ო. ყ-ის მიმართ დავის მიმდინარეობისა და სადავო ფართზე საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც ის ფაქტობრივად ფლობდა სადავო ფართს, როგორც ამას თვითონ მოსარჩელე მიუთითებს სასარჩელო განცხადებაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 აპრილის განჩინებით ქ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლო საქმე განიხილა უხეში საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითა მათზე.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, თითქოს სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ო. ყ-ს არ გააჩნდა სადავო მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით, ვინაიდან, აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციის წესს, რომლის მე-3 ნაწილის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგენს შემდეგ დოკუმენტებს – განცხადებას, მიწის სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს, კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ საბუთს, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ამავე კანონის პირველი მუხლის თანახმად, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამონმებული ასლი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცულია 1999 წელს დამზადებული საინვენტარიზაციო გეგმა, სადაც მითითებულია, რომ იგი დამზადებულია 1993 წელს, ანუ მიწის ნაკვეთი ყ-ის მიერ დაკავებულია 1994 წლამდე. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ტექ. ბიუროში დაცული ყველა დოკუმენტი და მიწის დეპარტამენტის მიერ გაცემული ყველა წერილი ადასტურებს, რომ ყ-ის სახელზე 1994 წლამდე აღრიცხული იყო 686 კვ.მ. მიწის ფართი. ამ დოკუმენტებში მესაკუთრედ ფიქსირდება მხოლოდ ყ-ი და თანასაკუთრება არსად არ არის მითითებული.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ საინვენტარიზაციო გეგმა სწორად იქნა მიჩნეული სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძვლად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, იგი სადავო ქონებას მართლზომიერად ფლობს. აღნიშნული დასტურდება იმით, რომ 1935 წლის 14 აპრილს საჯარო ქონებაზე გამოტანილ იქნა მ. ი-ს ძე მ-ის სახლი, მდებარე ქ. თბილისში, ...ის მე-2 ჩიხში (ქ. თბილისი, ჭ-ის მე-2 ჩიხი), მყიდველთა გამოუცხადებლობის გამო, მ. მ-ის სახლი საკუთრების უფლებით გადაეცა გ. ი-ს ძე ბ-ს და თ.ა კ-ს ასულ მ-ბ-ს. გასული საუკუნის 30-იანი წლებიდან გ. ბ-ი და მისი ოჯახის წევრები მუდმივად ცხოვრობდნენ აღნიშნულ ბინაში. გ. ბ-ის გარდაცვალების შემდეგ ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხში მდებარე სახლში ცხოვრება განაგრძო მისმა მემკვიდრემ – ქალიშვილმა ც. ბ-მა, რომელიც აღნიშნულ სახლში ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად. საბინაო პირობების შემონახვის შესახებ ცნობის თანახმად, ც. ბ-ი ჭ-ის ქუჩის მე-2 ჩიხი, №3-ში ჩაწერილია 1940 წლიდან. კასატორის მოსაზრებით, სხვა შემთხვევაში გაუგებარი იქნებოდა ის სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც იყო გ. ბ-ი და მისი ოჯახი აღნიშნულ ბინაში ჩაწერილი.

კასატორის მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებას იმ ნაწილში, რომ ო. ყ-ს არ გააჩნია შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლო არ დააკონკრეტა, თუ სახელდობრ რომელი დოკუმენტი მიიჩნია მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტად ან მიწის ნაკვეთის გეგმად. გასაჩივრებული განჩინებიდან ირიბად გამომდინარეობს, რომ სასამართლომ ასეთ დოკუმენტად საინვენტარიზაციო გეგმა მიიჩნია, რის საფუძველზეც, კასატორის მოსაზრებით, მიწის ნაკვეთზე უფლების დადგენა ან გადაცემა არ ხდებოდა.

კასატორის განმარტებით, უსაფუძვლოა გასაჩივრებული განჩინება ასევე იმ ნაწილში, სადაც მითითებულია, რომ ყ-ების სახელზე 1994 წლამდე აღრიცხული იყო 686 კვ.მ. მიწის ფართი. კასატორის მითითებით, არ არსებობს დოკუმენტი, რომლითაც დამტკიცდებოდა აღნიშნული ფართის ყ-ის სახელზე აღრიცხვა. სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა კონკრეტულად რა ქონება ეკუთვნის ო. ყ-ს და რა იურიდიული საფუძვლით.

ამასთან, კასატორი უთითებს, რომ საქმეში მონაწილე არც ერთი პირი (მათ შორის ო. ყ-ი) არ უარყოფს იმ ფაქტს, რომ მიწის ნაკვეთისა და სახლის ნაწილი ბ-ების ოჯახს აქვთ დაკავებული.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მის მიერ ქონების მართლზომიერი ფლობა მნიშვნელოვანია მისი იურიდიული ინტერესის განსაზღვრისათვის. კასატორის მითითებით, თუ დაუშვებთ რეალურად არარსებულ ფაქტს, რომ ბ-ებს იურიდიული საფუძვლის გარეშე ჰქონდათ დაკავებული სადავო ქონება, მაშინაც სახეზე იქნება ქ. ბ-ის უფლების შელახვა. კერძოდ, ასეთი დაშვების შემთხვევაში მას ექნებოდა შესაძლებლობა

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე სადავო ქონებაზე მოეპოვებინა საკუთრების უფლება.

კასატორი უთითებს „ფიზიკურ პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტზე (2000 წელს მოქმედი რედაქციით), ასევე, ამავე კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის მიხედვითაც ფიზიკურ პირებს საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ მხოლოდ მათ სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, მაშინ, როდესაც ო. ყ-ს არ გააჩნია მისთვის 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ ო. ყ-მა საკუთრების უფლება კანონსაწინააღმდეგოდ მოიპოვა; ამ ქმედებით კი ხელყო მისი უფლება, რითაც ფლობდა და სარგებლობდა ო. ყ-ის მიერ „შეძენილი“ საცხოვრებელი ფართი-სა და ეზოს ნაწილით.

ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ იგი სადავოდ ხდის ო. ყ-ისათვის საკუთრების უფლების მინიჭებას მხოლოდ 213 კვ.მ. მიწის ფართის (საცხოვრებელი ფართი 67.16 კვ.მ.) ნაწილში. კასატორის მითითებით, თუკი 213 კვ. მეტრს დაეუმატებოდა 424 კვ. მეტრს (ფართს, რომელზეც განთავსებულია ყ-ების კუთვნილი ბინა და მათ მფლობელობაში არსებული ეზო), მაშინ ჯამში სწორედ 637 კვ. მეტრს მივიღებთ.

კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მოსაზრებას ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ მართალია სასამართლომ სწორად გამოიყენა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი, ასევე, სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი. კასატორის მოსაზრებით, არ არსებობს მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელე მხარის (მისი მამკვიდრების) მიერ ო. ყ-ის მონაწილეობით გამართული დავის თაობაზე ინფორმაციის მიღება. აღნიშნული ფაქტი სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად უნდა დაედასტურებინათ მოპასუხეებს. კასატორის მითითებით, ის ვარაუდობს, რომ მოსარჩელეს შეიძლება სცოდნოდა მისთვის გარეშე პირებს შორის დავის მიმდინარეობის შესახებ არ შეესაბამება სიმართლეს, ვინაიდან, იგი არ მონაწილეობდა აღნიშნულ დავაში. ამასთან, სასამართლომ ხანდაზმულობის ვადაზე მსჯელობისას არ მიუთითა იმ გარემოების შესახებ, თუ როდის შეიქცა ან უნდა შეეცყო მას ხანდაზმულობის ვადის დანყება, მაშინ, როდესაც დავა ო. ყ-სა და მესამე პირებს შორის ამჟამადაც გრძელდება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი, რადგან დასკვნა არ გამოუტანია მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად შესწავლის საფუძველზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით ქ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 26 იანვარს 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ქ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1935 წლის 14 აპრილს საჯარო ვაჭრობაზე გამოტანილ იქნა მ. ი-ს ძე მ-ის სახლი, მდებარე ქ. თბილისში, ...ის მე-2 ჩიხში (ქ. თბილისი, ჭ-ის მე-2 ჩიხი); მყიდველთა გამოუცხადებლობის გამო, მ. მ-ის სახლი საკუთრების უფლებით გადაეცა გ. ი-ს ძე ბ-ს და თ. კ-ს ასულ მ-ბ-ს, მაგრამ აღნიშნულმა ხელშეკრულებამ არსებობა შეწყვიტა და 1946 წლის 16 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თ. დ-ს ძე გ-მა, როგორც ფ. მ-ის ძე მ-ის რწმუნებულმა, რწმუნებულების შესაბამისად, ა. მ-ს ძე ყ-ს მიყიდა ფ. მ-ის ძე მ-ის საკუთარი ორსართულიანი სახლი, დავისა და ყადაღისაგან თავისუფალი, მდებარე – ქ. თბილისი, ყოფ. მე-სამე ... უბანი, ა-ის შესახ. №2, აშენებული ნაკვეთ მიწაზე ზომით – 637 კვ.მ., გარდა სავაჭრო ხასიათის სადგომებისა.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2000 წლის 28 ივნისს ო. ყ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეგისტრის სამსახურს, რომლითაც ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. მე-2 შეს. №3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის, სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების მინიჭება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 25 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მიწის ნაკვეთის ფართობი 669 კვ. მეტრს შეადგენდა. 2000 წლის 28 ივნისს, ო. ყ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხი, №3-ში

მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით 166.89 კვ.მ. (საკადასტრო ერთეული ...). უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მიითითებულია „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სსრ მიწისმართვის საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მიწისმართვის კაბინეტის 1994 წლის 16 მარტის №156 დადგენილება, ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 26 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 1999 წლის 13 სექტემბრის დასკვნა. შესაბამისად, 2000 წლის 29 ივნისს ო. ყ-ის სახელზე გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმად, ო. ყ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართი 686 კვ. მეტრს შეადგენს.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარში მოყვანილ არგუმენტაციას და მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით ცალსახად ვერ დგინდება ხანდაზმულობის ვადის დაწყების მომენტი (კონკრეტული დრო, როდესაც მოსარჩელე მხარემ (მისმა მამკვიდრებელმა) შეიტყო ან უნდა შეეტყო ო. ყ-ისათვის სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მინიჭებისა და საჯარო რეესტრში ო. ყ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ), ხოლო მხოლოდ ვარაუდის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს დაუშვებლად მიაჩნია ხანდაზმულობის მოტივით მოსარჩელის საპროცესო უფლებების შეზღუდვა. შესაბამისად, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება ო. ყ-ისათვის სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მინიჭებისა და ო. ყ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის შეფასების საკითხს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნას ო. ყ-ისათვის ქ. თბილისში, ჭ-ის მე-2 ჩიხი, №3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი ...) საკუთრების უფლების მინიჭებისა და საჯარო რეესტრში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ო. ყ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის იმ ნაწილის (მიწის ნაკვეთი 213 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 67.16 კვ.მ.) ბათილად ცნობა წარმოადგენს, რომელსაც მოსარჩელე ფლობდა. ამდენად, სახეზე გვაქვს შეცდებითი სარჩელი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეცდებითი სარჩელის შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ, იურიდიული, კანონიერი დაინტერესება. კანონიერი ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს უპირველეს ყოვლისა წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაბის ფაქტები (უფლების დარღვევა, დარღვევის საშიშროება). კანონმდებლობა სავალდებულოდ მიიჩნევს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დადასტურებას. განსახილველ შემთხვევაში კი უნდა დასტურდებოდეს ქ. ბ-ის კანონიერი ინტერესი ო. ყ-ის საკუთრების უფლების მიმართ. ამასთან, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მისთვის სასარგებლო შედეგი დადგება – გახდება სადავო ფართის მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება ყ-ების წინაპრებს გააჩნდათ, ხოლო ბ-ები სადავო ფართს კეთილსინდისიერად ფლობდნენ, რასაც სადავოდ არც მხარეები ხდიან. უფრო მეტიც, საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე მცდელობა იყო მხარეთა შორის მორიგების მისაღწევად; ო. ყ-ი თანახმა იყო ქ. ბ-ისათვის, როგორც სადავო ფართის კეთილსინდისიერი მფლობელისათვის, გადაეხადა თანხა. თუმცა, საბოლოოდ, თანხის ოდენობაზე შეუთანხმებლობის გამო მორიგება ვერ შედგა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია 1935 წლის 14 აპრილს საჯარო ვაჭრობაზე გამოტანილ იქნა მ. ი-ს ძე მ-ის სახლი, მდებარე ქ. თბილისში, ...ის მე-2 ჩიხში (ქ. თბილისი, ჭ-ის მე-2 ჩიხი) და მყიდველთა გამოუცხადებლობის გამო, მ. მ-ის სახლი საკუთრების უფლებით გადაეცა გ. ი-ს ძე ბ-ს და თ. კ-ს ასულ მ-ბ-ს, მაგრამ აღნიშნულმა ხელშეკრულებამ არსებობა შეწყვიტა და 1946 წლის 16 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრეები ყ-ები გახდნენ. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ყ-ების წინაპრებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლება 637 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოიპოვეს, რასაც არც კასატორი უარყოფს. ამასთან, ო. ყ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ხოლო თავად კასატორი – ქ. ბ-ი, როგორც საკასაციო საჩივარში, ასევე, საქმის განხილვის მთელ ეტაპზე სადავოდ ხდის და არ ეთანხმება 213 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საცხოვრებელი ფართი 67.16 კვ.მ.) ო. ყ-ისათვის საკუთრების უფლების მინიჭებას (განხორციელებულ რეგისტრაციას) და მიუთითებს, რომ აღნიშნულ 213 კვ.მ. მიწის ფართს დამატებული 424 კვ.მ. ჯამში სწორედ 637 კვ. მეტრს შეადგენს. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ თავად კასატორი ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მის მიერ სადავოდ ქცეულ 213 კვ.მ.

მინის ნაკვეთს 637 კვ. მეტრი მოიცავს, სწორედ ის ფართი, რაზეც ყ-ის წინაპრებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს, ხოლო ბ-ებს სადავო ფართის მიმართ უკეთესი უფლებით არ უსარგებლობიათ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს არა იმის დადგენა, თუ რამდენად კანონიერად მოიპოვა ო. ყ-მა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება და შესაბამისად, რამდენად კანონიერია სადავო რეგისტრაცია, არამედ, სასამართლოს მსჯელობის საგანია ქ. ბ-ის კანონიერი ინტერესი ო. ყ-ის საკუთრების უფლების მიმართ. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სასამართლოს მსჯელობის საგანს სცილდება თუ რა სამართლებრივი საფუძველით და რა პროცედურების დაცვით განახორციელა ო. ყ-მა 686 კვ.მ. მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირება. აღნიშნულზე შედავების უფლებით ისარგებლებდნენ ყ-ების მემკვიდრეები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და არა ქ. ბ-ი, რომელიც მართალია კეთილსინდისიერი მოსარგებლეა, მაგრამ საქმეზე დაუდასტურებელია მისი კანონიერი ინტერესი ო. ყ-ის საკუთრების უფლების მიმართ. საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ არც საქმის მასალებიდან გამომდინარეობს და კასატორმა ვერც საკასაციო სასამართლოს სხდომებზე დაადასტურა თუ რა უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებს ქ. ბ-ის კანონიერ ინტერესს ო. ყ-ისათვის სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მიანიჭება და განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც ქ. ბ-ი ვერ მოიპოვებს უფლებას საკუთრების უფლებით დაირეგისტრიროს სადავო ფართი, ვინაიდან, ო. ყ-ისათვის სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მინიჭებისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის პირობებშიც სადავო ქონებაზე ყ-ებს საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უნარჩუნდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ო. ყ-ისათვის სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მინიჭებისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციით (იმ პირობებში როდესაც სადავო ფართი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ისედაც ყ-ების საკუთრებას წარმოადგენდა) ვერ დასტურდება ქ. ბ-ის საკუთრების უფლებაზე (და არა სარგებლობის უფლებაზე) კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტი, ვინაიდან, ო. ყ-მა საკუთრების უფლება მოიპოვა იმ უძრავ ქონებაზე, რომელსაც ბ-ები მხოლოდ კეთილსინდისიერად ფლობდნენ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი განსაზღვრავს კანონის რეგულირების სფეროს, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ამდენად, საკასაციო სასამართლო კასატორის ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული კანონით რეგულირებული სამართალურთიერთობის ობიექტს მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს, ხოლო იმ პირობებში, როდესაც სადავო ფართი არა სახელმწიფო საკუთრებას, არამედ, ყ-ების საკუთრებას წარმოადგენდა, ქ. ბ-ს ვერ განვიხილავთ მითითებული კანონით რეგულირებული სამართალურთიერთობის სუბიექტად. შესაბამისად, კასატორის მსჯელობა ამ მხრივაც უსაფუძველავა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძველავა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული განჩინება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა ღ ბ ი ნ ა:

1. ქ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გაჩივრდება.

ს ა ც ხ მ ვ რ ა ბ ე ლ ბ ი ნ ა ზ ა მ ი შ ე ნ ე ბ ის ფ ა რ თ ი ს ს ა კ უ თ რ ა ბ ის უ ფ ლ ე ბ ი თ რ ა ბ ი ს ტ რ ა ც ი ა

ბ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-1656-1628 (კ-11)

30 მაისი, 2012 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.

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 15 ოქტომბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ვ. გ-მა, მ. გ-მა, ა. გ-მა, გ. გ-მა, ნ. გ-მა და ლ. გ-მა მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირის – თ. გ-ის მიმართ.

მოსარჩელეები სარჩელით ითხოვდნენ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში თ. გ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერის (უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა 18, ფართი 113,08 კვ.მ.) ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით მოსარჩელეების ვ. გ-ის, მ. გ-ის, ლ. გ-ის, ა. გ-ის, გ. გ-ის და ნ. გ-ის სარჩელზე მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირის – თ. გ-ის მიმართ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე შეწყდა საქმის წარმოება სარჩელის დაუშვებლობის გამო.

მითითებული განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრეს ვ. გ-მა, მ. გ-მა, ლ. გ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 თებერვლის განჩინებით ვ. გ-ის, მ. გ-ის, ლ. გ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 ნოემბრის განჩინება; საქმე არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 4 ივნისის განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება ვ. გ-ის უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 17 იანვრის განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება საქმეზე მ. გ-ის, გ. გ-ის, ლ. გ-ის და ნ. გ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირის – თ. გ-ის მიმართ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 18 იანვრის განჩინებით საქმის განხილვაში ასკ-ს 16.2 მუხლით ჩაება გ. კ-ა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 25 იანვრის საოქმო განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება ა. გ-ის უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 აპრილის განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება საქმეზე მ. გ-ის, გ. გ-ის, ლ. გ-ის და ნ. გ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირის – თ. გ-ის მიმართ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 მაისის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საქმე ა. გ-ის და ვ. გ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირის – თ. გ-ის მიმართ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე დარჩა განუხილველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის, ლ. გ-ის, გ. გ-ის, ნ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დაადგინა, რომ 1995 წლის 12 დეკემბერს ვ. გ-მა მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების შესაბამისად მოახდინა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში მდებარე ოროთახიანი ბინის, საცხოვრებელი ფართობით 34 კვ.მ. და საერთო ფართობით 54 კვ.მ. პრივატიზება.

სასამართლომ გამოარკვია, რომ საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ 1995 წლის 15 აგვისტოს გაცემული ცნობის მიხედვით, აღნიშნულ ბინაში რეგისტრირებული იყო ექვსი სული: ვ. გ-ი, მ. გ-ი, ა. გ-ი, ლ. გ-ი, გ. და ნ. გ-ები.

2006 წლის 18 სექტემბრის №... საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით სასამართლომ დადგინდა ჩათვალა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ნილობრივი მონაცემით 54 რეგისტრირებული იყო ვ. გ-ზე. ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64 არსებული ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საერთო საკუთრება, ხოლო ნაკვეთის ფუნქციას წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება, დაუზუსტებელი ფართობი: 788.00 კვ.მ.

სასამართლომ გამოარკვია, რომ 2007 წლის 9 იანვარს შპს „ა-მა“ განიხილა და დააკმაყოფილა ნ. ზ-ის, ნ. ი-ის, ე. ქ-ისა და ი. გ-ის საა-ო პრეტენზია ვ. გ-ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული ბინის იძულებით რეალიზაციის შესახებ. ამასთან, 2005 წლის 15 იანვარს გაცემული სააღსრულებო წარწერის მიხედვით ვ. გ-ს დაეკისრა ი. გ-ის, ნ. ზ-ის, ნ. ი-ის, ე. ქ-ის სასარგებლოდ ფულადი თანხის გადახდა. დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებით რეალიზაციას დაექვემდებარა ვ. გ-ის სახელზე რიცხული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ნილობრივი მონაცემებით – 54 კვ.მ.

2007 წლის 26 თებერვალს შპს „ა-მა“ განიხილა და დააკმაყოფილა დ. გ-ის საა-ო პრეტენზია მოპასუხე ვ. გ-ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინის იძულებით რეალიზაციის შესახებ. 2007 წლის 1 მარტს ა-ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მიხედვით ვ. გ-ს დ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 14822 აშშ დოლ. და დღეში 22,9 აშშ დოლარის გადახდა. ასევე, დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებით რეალიზაციას დაექვემდებარა ვ. გ-ის სახელზე რიცხული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემებით – 54 კვ.მ.

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის ვ. ჩ-ის №01/31-42 განკარგულების თანახმად, ვ. გ-ის სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, მესაკუთრე 2007 წლის 27 მარტს განმეორებით იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მოქალაქე თ. გ-ი.

საჯარო რეესტრის 2007 წლის 4 მაისის №... და 2007 წლის 19 ივნისის №... ამონაწერების მიხედვით ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ფართი 54 კვ.მ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ. გ-ზე. ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64 არსებული ნაკვეთის საკუთრების ტიპი არის საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქციას წარმოადგენს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულება, დაუზუსტებელი ფართობი: 788.00 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის 2007 წლის 21 სექტემბრის №... ამონაწერის მიხედვით ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ფართი 113,08 კვ.მ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ. გ-ზე. ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64 არსებული ნაკვეთის საკუთრების ტიპი არის საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 788.00 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საჯარო ინფორმაციის უზრუნველყოფის განყოფილების უფროსის დ. ფ-ის 2007 წლის 10 ოქტომბრის №... წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ზე (სარეგისტრაციო №...) რეგისტრირებულია: 113,08 კვ.მ. და წარმოადგენს თ. გ-ის საკუთრებას, განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი: 21/09/2007, საფუძველი: განკარგულება №..., დამონმების თარიღი: 24/04/2007.

სასამართლო დადგენილად ჩათვალია, რომ საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ის ნაწილი, რომელიც ამჟამად დაკავებული აქვთ მოსარჩელებს, ფართით 61,89მ², როგორც ცალკე ბინად არ იყო გათვალისწინებული.

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 2008 წლის 11 ივნისის №... დასკვნის თანახმად ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ის ნაწილი, რომელიც ამჟამად დაკავებული აქვთ მოსარჩელებს – ფართით 61,89კვ.მ, არ არის შესაძლებელი, რომ წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ ბინას, კერძოდ, მრავალბინიანი სახლის იზოლირებულ ნაწილს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნით ...ის ქ. №64, ბინა №18, რომელიც რეგისტრირებულია თ. გ-ის სახელზე, ხოლო მისი ნაწილი, კერძოდ, 61,89 კვ.მ, რომელიც დაკავებული აქვთ მოსარჩელებს, წარმოადგენს დამოუკიდებელ ბინას და აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებსა და წესების ყველა მოთხოვნებს, კერძოდ, შესაძლებელია მოეწყოს ასასვლელი კიბე როგორც ეს დანართ 2-შია მითითებული.

სასამართლომ განმარტა, რომ სადავოდ გამხდარი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერი უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ზე, 113,08 კვ.მ. ფართით (სარეგისტრაციო ნომერი №... რეგისტრაციის №..., თარიღი 21/09/2007, საფუძველი: განკარგულება №..., დამონმების თარიღი 24/04/2007, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლებიც აწესებს და ცვლის ფიზიკური პირების: მ. გ-ის, ლ. გ-ის, გ. გ-ის, ნ. გ-ის უფლებებსა და მოვალეობებს.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 1995 წლის 12 დეკემბერს ვ. გ-მა მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების შესაბამისად, მოახდინა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში მდებარე ოროთახიანი ბინის, საცხოვრებელი ფართობით 34 კვ.მ. საერთო ფართობით 54 კვ.მ. პრივატიზება.

საბინაო პირობების შემონმების შესახებ 1995 წლის 15 აგვისტოს გაცემული ცნობის მიხედვით აღნიშნულ ბინაში რეგისტრირებული იყო ექვსი სული: ვ.ი გ-ი, მ. გ-ი, ა. გ-ი, ლ. გ-ი, გ. და ნ. გ-ები.

2006 წლის 18 სექტემბრის №... საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემით 54 რეგისტრირებული იყო ვ. გ-ზე. ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64 არსებული ნაკვეთის საკუთრების ტიპი არის საერთო საკუთრება, ხოლო ნაკვეთის ფუნქციას წარმოადგენს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულება, დაუზუსტებელი ფართობი: 788.00 კვ.მ.

2007 წლის 9 იანვარს შპს „ა-მა“ განიხილა და დააკმაყოფილა ნ. ზ-ის, ნ. ი-ის, ე. ქ-ისა და ი. გ-ის საა-ო პრეტენზია ვ. გ-ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული ბინის იძულებით რეალიზაციის შესახებ.

2005 წლის 15 იანვარს გაცემული სააღსრულებო წარწერის მიხედვით ვ. გ-ს დაეკისრა ი. გ-ის, ნ. ზ-ის, ნ. ი-ის, ე. ქ-ის სასარგებლოდ ფულადი თანხის გადახდა. დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებით რეალიზაციას დაექვემდებარა ვ. გ-ის სახელზე რიცხული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემებით – 54 კვ.მ.

2007 წლის 26 თებერვალს შპს „ა-მა“ განიხილა და დააკმაყოფილა დ. გ-ის საა-ო პრეტენზია მოპასუხე ვ. გ-ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინის იძულებით რეალიზაციის შესახებ. 2007 წლის 1 მარტს ა-ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მიხედვით ვ. გ-ს და ვ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 14822 აშშ დოლ. და დღემდე 22,9 აშშ დოლარის გადახდა. ასევე, დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებით რეალიზაციას დაექვემდებარა ვ. გ-ის სახელზე რიცხული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემებით – 54 კვ.მ.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის ვ. ჩ-ის №... განკარგულების თანახმად ვ. გ-ის სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, მესაკუთრე 2007 წლის 27 მარტს განმეორებით იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მოქალაქე თ. გ-ი.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, „აუქციონზე გაყიდული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე“. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად „უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე“.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. გ-ი საქმეში წარმოდგენილი მასალებით გახდა როგორც ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ფართი 54 კვ.მ ბინის მესაკუთრე, ასევე საერთო საკუთრების თანამესაკუთრე. შესაბამისად, მოსარჩელებმა დაკარგეს როგორც საკუთრების უფლება, ასევე საერთო საკუთრებაში თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის 2007 წლის 21 სექტემბრის №... ამონაწერის მიხედვით ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ფართი 113,08 კვ.მ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ. გ-ზე. ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64 არსებული ნაკვეთის საკუთრების ტიპი არის საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 788.00 კვ.მ.

სასამართლომ მიუთითა სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 2008 წლის 11 ივლისის №... დასკვნაზე, რითაც ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ის ნაწილი, რომელიც ამჟამად დაკავებული აქვთ მოსარჩელებს, ფართობი 61,89 კვ.მ, არ არის შესაძლებელი, რომ წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ ბინას, კერძოდ, მრავალბინიანი სახლის იზოლირებულ ნაწილს.

სასამართლოს მითითებით საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ის ნაწილი, რომელიც ამჟამად დაკავებული აქვთ მოსარჩელებს, ფართობი 61,89 კვ.მ, როგორც ცალკე ბინა არასდროს არ ყოფილა გათვალისწინებული.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახური რეგისტრაციას ახორციელებს ერთეულ უძრავ ნივთზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულს წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად“. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინა წარმოადგენს მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულს. ამდენად, სასამართლოს მსჯელობით რეგისტრაცია არ შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მის ნაწილზე. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, „თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირებული დაზუსტებულ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად“.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 თებერვლის განჩინებით დადგენილად იქნა მიჩნეული ის გარემოება, რომ სადავო 61.890 კვ.მ ფართობი, ძირითადი 54 კვ.მ ფართობის პროპორციული წილია საერთო თანასაკუთრებაში და ძირითადი ფართობის გასხვისებამდე მოსარჩელების საკუთრებაში იმყოფებოდა. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2008 წლის 11 ივლისის დასკვნის თანახმად, სადავო 61.89 კვ.მ ფართობი არ შეიძლება წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ ბინას, კერძოდ, მრავალბინიანი სახლის იზოლირებულ ნაწილს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ურთიერთმეჯერების შედეგად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონმდებლობის სრული დაცვით განახორციელა თ. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და არ არსებობს სადავო ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შინაარსზე და განმარტა, რომ ექსპერტის დასკვნა სასამარ-

თლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში. სასამართლოს მსჯელობით ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შეფასებაში არ არსებობს ეჭვის შეტანის საფუძველი. სასამართლომ სრულად გაიზიარა მისი შეფასება და მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ის ნაწილი, რომელიც ამჟამად დაკავებული აქვთ მოსარჩელებს ფართით 61,89 კვ.მ, არ არის შესაძლებელი, რომ წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ ბინას, მრავალბინიანი სახლის იზოლირებულ ნაწილს, ხოლო მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული დასკვნა არ იყო საკმარისად დასაბუთებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ დარღვეულა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, როგორც ამას მოსარჩელე მიუთითებს, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვიროს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ ჩათვალა, რომ არ დასტურდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნების უგულებელყოფის ფაქტი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. გ-მა, ლ. გ-მა, გ. გ-მა და ნ. გ-მა. აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 მაისის საოქმომო განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრეს მ. გ-მა, ლ. გ-მა, გ. გ-მა და ნ. გ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით მ. გ-ის, ლ. გ-ის, გ. გ-ისა და ნ. გ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 მაისის საოქმომო განჩინება ა. გ-ის და ვ. გ-ის სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით მ. გ-ის, ლ. გ-ის, გ. გ-ისა და ნ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო-სამართლებრივი ურთიერთობის დარეგულირების საფუძველს წარმოადგენს იმ გარემოების გარკვევა, წარმოადგენს თუ არა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული ბინაში ფართის ნაწილი 61,89 კვ.მ დამოუკიდებელი უფლების ობიექტს.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში, თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრება წარმოადგენს მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის შემადგენელ ნაწილს.

სარეგისტრაციო ჩანაწერში სადავო ცვლილების განხორციელების დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად „მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობა არის შენობა-ნაგებობა, რომელიც შედგება ორზე მეტი ერთეულისაგან (საკუთრების უფლების ობიექტისაგან); „ზ“ პუნქტის თანახმად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად; „თ“ პუნქტის თანახმად, „ცალკე უფლების ობიექტი არის ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი – სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს“;

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტზე, რომლის თანახმად „თუ საკადასტრო აზომებით ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირებული ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომებით ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა საფუძველი თ. გ-ის სახელზე არსებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერში უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში შეეტანა შესწორება და 54კვ.მ ფართის ნაცვლად დაზუსტების გამო აღერიცხა 113,08 კვ.მ.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. გ-მა, ლ. გ-მა, გ. გ-მა და ნ. გ-მა.

კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტზე და მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტზე და არასწორად მიიჩნია, რომ უკანონოდ აშენებული/მიშენებული ფართობი წარმოადგენს „მრავალეროეულიანი შენობა-ნაგებობის ნაწილს, რომელიც არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი და რომლის რეგისტრაციისათვის საკმარისია აზომვითი ნახაზი. კასატორთა მოსაზრებით, საქართველოს საკანონმდებლო ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე უკანონოდ აშენებული/მიშენებული ფართობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული ლეგალიზების/დაკანონების (უფლების დამდგენი) დოკუმენტის საფუძველზე და არა კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან/და ინდ.მენარმის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

კასატორები მიუთითებენ, რომ 2005 წლის 31 მარტს საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებისა და ცალკე იზოლირებული ბინის აშენების მიზნით ვ. გ-ზე გაიცა მშენებლობის პროექტი, რომლის მიხედვით ვ. გ-ს უფლება მიეცა აშენებინა 61,89 კვ.მ. ფართი, თუმცა არ იქნა გაცემული მშენებლობის დანყების ნებართვა.

მისი მოსაზრებით, 2007 წლის 21 სექტემბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე თ. გ-ის სახელზე აღრიცხა კასატორთა მართობიერ მფლობელობაში არსებული ფართობი და მის სახელზე დაარეგისტრირა 113,08 კვ.მ. ფართობი.

კასატორებმა მიუთითეს „პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებასა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 21-ე პუნქტზე და აღნიშნეს, რომ მათ მიერ დაკავებული ფართობის, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებელი ბინისათვის ყველა პარამეტრი, ლეგალიზაციის შემთხვევაში იპოთეკა არ გავრცელდებოდა მთელ ფართობზე, რის გამოც თ. გ-ს არც ფაქტობრივ და არც სამართლებრივად არ გააჩნია მათ მფლობელობაში არსებულ ფართზე რაიმე სახის უფლება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორები საკასაციო საჩივრით ითხოვდნენ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკამყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. გ-ის, ლ. გ-ის, გ. გ-ისა და ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკამყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1995 წლის 12 დეკემბერს ვ. გ-მა მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების შესაბამისად მოახდინა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში მდებარე ოროთახიანი ბინის, საცხოვრებელი ფართობით 34 კვ.მ. საერთო ფართობით 54 კვ.მ. პრივატიზება.

2006 წლის 18 სექტემბრის №... საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემით 54, რეგისტრირებული იყო ვ. გ-ზე. ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64 არსებული ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საერთო საკუთრება, ხოლო ნაკვეთის ფუნქციას წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება, დაუზუსტებელი ფართობი: 788.00 კვ.მ.

2007 წლის 9 იანვარს შპს „ა-ის“ გადაწყვეტილებით დაკამყოფილდა ნ. ზ-ის, ნ. ი-ის, ე. ქ-ისა და ი. გ-ის საა-ო პრეტენზია ვ. გ-ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული ბინის იძულებით რეალიზაციის შესახებ. ამასთან, 2005 წლის 15 იანვარს გაცემული სააღსრულებო წარწერის მიხედვით ვ. გ-ს დაეკისრა ი. გ-ის, ნ. ზ-ის, ნ. ი-ის, ე. ქ-ის სასარგებლოდ ფულადი თანხის გადახდა. დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებით რეალიზაციას დაექვემდებარა ვ. გ-ის სახელზე რიცხული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემებით – 54 კვ.მ.

2007 წლის 26 თებერვალს შპს „ა-მა“ დაკამყოფილა დ. გ-ის საა-ო პრეტენზია მოპასუხე ვ. გ-ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინის იძულებით რეალიზაციის შესახებ. 2007 წლის 1 მარტს ა-ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მიხედვით ვ. გ-ს დ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 14822 აშშ დოლ. და დღეში 22,9 აშშ დოლარის გადახდა. ასევე, დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იძულებით რეალიზაციას დაექვემდებარა ვ. გ-ის სახელზე რიცხული ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, წილობრივი მონაცემებით – 54 კვ.მ.

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის ვ. ჩ-ძის №... განკარგულების თანახმად, ვ. გ-ის სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, მესაკუთრე, 2007 წლის 27 მარტს განმეორებით იძულებით საჯარო აუქციონზე, გახდა მოქალაქე თ. გ-ი.

საჯარო რეესტრის 2007 წლის 4 მაისის №... და 2007 წლის 19 ივნისის №... ამონაწერების მიხედვით ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ფართი 54 კვ.მ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ. გ-ზე. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, საჯარო რეესტრმა 2007 წლის 21 სექტემბერს თ. გ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზის საფუძველზე განხორციელდა დაზუსტებული ფართის რეგისტრაცია, რომლის თანახმად ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18-ში 113,08 კვ.მ ფართზე დარეგისტრირდა თ. გ-ის საკუთრების უფლება.

სარჩელის საფუძველზე კასატორები (მოსარჩელები) ითხოვენ, ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული ჩანაწერი, ვინაიდან მიაჩნიათ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა თ. გ-ს უკანონოდ დაურეგისტრირა მათ მართლმთხედვით მფლობელობაში არსებული 60 კვ.მ. ფართი, რომელზეც 2005 წლის 31 მარტს საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებისა და ცალკე იზოლირებული ბინის აშენების მიზნით ვ. გ-ზე გაიცა მშენებლობის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ვ. გ-ს უფლება მიეცა აშენებინა 61,89 კვ.მ. ფართი. ამდენად, მოსარჩელები თვლიან, რომ თ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული სადავო 60 კვ.მ. ფართი ბინა №18-ში წარმოადგენს იზოლირებულ, ცალკე უფლების ობიექტს, რომელიც არ იყო იპოთეკით დატვირთული და შესაბამისად, კერძო ა-ის გადაწყვეტილებით იძულებით რეალიზაციას დაქვემდებარებული.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო კასატორის ყურადღებას მიაქცევს ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის ბრძანებით დამტკიცებულ ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში ...ის ქ. №64-ში 3-სართულიანი ავარიული საცხოვრებელი სახლის აღდგენა-გამაგრების პროექტზე. საქმეში წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია პირდაპირ მიუთითებს მოცემულ მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში არსებულ სხვა ბინების მესაკუთრეებთან ერთად ვ. გ-ის უფლებას მიეშენებინა მის ბინაზე დამატებითი ფართი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოცემული ფართების ერთმანეთისაგან იზოლირება არც ერთი საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული არ ყოფილა. უფრო მეტიც, ყველა საპროექტო დოკუმენტებში აღნიშნული ფართები ნაჩვენებია, როგორც ერთიანი.

სწორედ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე და 172-ე მუხლების შესაბამისად, ასაბუთებს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2008 წლის 11 ივლისის დასკვნის გაზიარების შესაძლებლობას, აღნიშნული დასკვნის თანახმად, სადავო 61.89 კვ.მ ფართობი არ შეიძლება წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ ბინას, კერძოდ, მრავალბინიანი სახლის იზოლირებულ ნაწილს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, რომლებიც იძლევა მრავალბინიან სახლებში ბინის საერთო ფართობისა და ინდივიდუალური საკუთრების სამართლებრივ განმარტებებს, აღნიშნული პუნქტების თანახმად, ბინის საერთო ფართობია ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი, ინდივიდუალურ საკუთრებას კი მრავალბინიან სახლში წარმოადგენს ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან/და დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება. ამდენად, აღნიშნული ნორმების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტს შეიძლება წარმოადგენდეს მხოლოდ ის ფართი, რომელიც შეიძლება მოსცილდეს ბინის საერთო ფართის ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს სხვა მესაკუთრის უფლებები, მოსარჩელებმა სასამართლოში ვერ წარმოადგინეს იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მიშენებული ფართის ცალკე უფლების ობიექტად გამიჯვნით გაუმართლებლად არ შეილახებოდა 18 ბინის მესაკუთრის და მათ შორის ასევე მოცემული მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის სხვა ერთეულის მესაკუთრეთა უფლებები. საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს სასამართლო ექსპერტიზის 2008 წლის 11 ივლისის დასკვნაში ცალსახა მითითებებს, რომ მიშენებული ფართი შეუძლებელია წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ ბინას, რადგანაც მოცემული პროექტით არ არის გათვალისწინებული იზოლირებული შესასვლელისა და მეორე სართულზე ასავლელი კიბის მოწყობა. დღეისათვის არსებული მდგომარეობით ეზოს მხრიდან ღია აივანზე მიდგმული კიბე (სამშენებლო ნორმები და წესები 2.08.01-89). „საცხოვრებელი შენობების“ მოთხოვნებს (თავი 1. 1.24. კიბის მარშების მოწყობის ცხრილი 3) არ აკმაყოფილებს, რომლის მიხედვითაც კიბის მარშებს, რომლებიც მიემართებიან შენობების საცხოვრებელი სართულებისაკენ შეიძლება ჰქონდეთ უმცირესი სიგანე 1,05 მეტრი, ხოლო უდიდესი ქანობი 1:1,5.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, 61,69 კვ.მ ფართი არ შეიძლება განხილულ იქნეს, როგორც ცალკე საცხოვრებელი ბინა, რადგან პროექტის მიხედვით არ არის გათვალისწინებული სანკვანძის, სამზარეულოსა და კიბის მოწყობა. აღნიშნული გარემოება, კი თავისთავად გამორიცხავს თავდაპირველი და მიშენებული ფართების ერთმანეთისაგან იზოლირებას. მოსარჩელებმა ასევე ვერ დაადასტურეს ის გარემოება, რომ თავდაპირველი და მიშენებული ფართების ურთიერთდაკავშირებელი გასასვლელის ამოქოლვის შემთხვევაში, ბუნებრივი განათებულობა თავდაპირველ ფართს არ შეუმცირებოდა და ამით გაუმართლებლად არ შეილახებოდა თ. გ-ის უფლებები. აღნიშნულის თაობაზე ასევე არანაირ კვლევას არ შეიცავს შპს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენ-

ტრის 2009 წლის 29 მაისის დასკვნა, რაც კიდევ ერთხელ ასაბუთებს მისი გაუზიარებლობის საფუძვლიანობას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამდენად, საქმეში დაცული ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების გადამოწმების შედეგი საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ თ. გ-ის სახელზე რიცხულ №18 ბინაში არსებული თავდაპირველი და მიშენებული ფართები წარმოადგენს ერთ სივრცეში მოქცეულ ბინის საერთო ფართს და შესაბამისად, მიშენებაზე, როგორც ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მოთხოვნები, რომლის მიხედვით მიშენებაზე, როგორც ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ვრცელდება თ. გ-ის საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სადავო სამართალურთიერთობის რეგულირების მიზნით სწორად იხელმძღვანელა ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, რომლის თანახმად საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის ვ. ჩიძის №... განკარგულების თანახმად ვ. გ-ის სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, მესაკუთრე 2007 წლის 27 მარტს განმეორებით იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მოქალაქე თ. გ-ი.

ამასთან, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, „აუქციონზე გაყიდული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე“. ამავდროულად მე-6 პუნქტის თანახმად „უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე“.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოებმა სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს იმ გარემოებას, რომ თ. გ-ი გახდა რა ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №64, ბინა №18, ფართი 54 კვ.მ ბინის მესაკუთრე, ასევე საერთო საკუთრების თანამესაკუთრე, მოსარჩელებმა დაკარგეს როგორც საკუთრების, ასევე, საერთო საკუთრებაში თანასაკუთრების უფლებაც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო სრულიად მართებულად მიიჩნევს სადავო სამართალურთიერთობაზე სადავო პერიოდში მოქმედ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის გავრცელებას, რომლის თანახმად „თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირებულ დაზუსტებულ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ განმცხადებელმა თ. გ-მა საჯარო რეესტრში წარადგინა საკმარისი მტკიცებულებები, რათა დაეზუსტებინა მის საკუთრებაში არსებული ბინის საერთო ფართი, საჯარო რეესტრის სამსახურს არ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი უარი ეთქვა განმცხადებლისათვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, შესაბამისად, სახეზე არ არის სადავო ჩანაწერის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დღეს მოქმედი კანონმდებლობაც ანალოგიურად აწესრიგებს მსგავს სამართალურთიერთობებს, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტებში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღსრულებო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება. მითითებული ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 15-ე პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს მისი საერთო ფართის (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი) შესაბამისად. იგულისხმება მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთი ერთეული (საცხოვრებელი ბინა). ამდენად, დღეს მოქმედი კანონმდებლობითაც თ. გ-ს აქვს კანონიერი საფუძველი მოითხოვოს მის საცხოვრებელ ბინაში საერთო ფართის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორთა მოსაზრებას სადავო სამართალურთიერთობაზე დღეს მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 21-ე პუნქტის გავრცელების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს მოცემული ნორმის სადავო სამართალურთიერთობაზე გავრცელების შესაძლებლობას და აღნიშნავს, რომ თ. გ-მა აუქციონით შეიძინა რა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება (მითითებული ნორმა ეხება მიშენებულ ფართზე ლეგალიზაციის განხორციელებას ბინაზე იპოტეკის არსებობის პირობებში იპოთეკის საგნის რეალიზაციამდე, მის განკარგვამდე), მდებარე ქ. თბილისი, ...ის

ქუჩა №64, ბინა №18, მისი, როგორც მითითებული ბინის-უძრავ მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში ინდივიდუალური საკუთრების საგნის მესაკუთრის უფლებები გავრცელდა ასევე მის ფუნქციურად დაკავშირებულ მიწებზე ნაწილზეც, რომელიც მანამდე არც რეგისტრირებული და არც ლეგალიზებული ჰქონია ძველ მესაკუთრეს. შესაბამისად აღნიშნული გარემოებებისა, თ. გ-მა მოიპოვა უფლება, რომ ბინის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ლეგალიზების მოთხოვნით მიემართა უფლებამოსილი ორგანოსათვის (საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლი) ანუ აუქციონის შემდგომ მხოლოდ და მხოლოდ თ. გ-ი წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ ბრძანებულების სუბიექტს.

რაც შეეხება კასატორთა არგუმენტებს, რომ საჯარო რეესტრი უფლებამოსილი არ იყო ფართის ლეგალიზებამდე მოეხდინა ბინის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული ბრძანებულება უზრუნველყოფს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან შესაბამისობის დადგენასა და აღნიშნულის დაკმაყოფილების შემთხვევაში ექსპლუატაციაში მიღებას, რომელიც ამავდროულად არ შეიცავს რაიმე დათქმას ლეგალიზაციამდე ამგვარი ნაგებობის სამართლებრივი რეგისტრაციის დაუშვებლობისა თუ მისი რეგისტრაციის შემთხვევაში უკანონო სამშენებლო საქმიანობის წარმოებისათვის პირის პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების შესახებ ანუ იგი ახდენს სულ სხვა სამართლებრივი ურთიერთობების რეგულირებას (მიშენებული ფართის სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობის დადგენა) და დაკავშირებული არ არის საჯარო რეესტრში ფართის სამართლებრივ რეგისტრაციასთან.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ლეგალიზების აქტის მოთხოვნის შემთხვევაშიც, რაზეც აპელირებენ კასატორები, მხოლოდ თ. გ-ი წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული ბინის მიწების ლეგალიზებაზე უფლებამოსილ სუბიექტს. №660 ბრძანებულების მე-3 მუხლის „გ“ პუნქტი მრავალბინიან სახლებზე მიშენება-დაშენების შემთხვევაში სავალდებულო პირობად ითხოვს მესაკუთრემ განცხადებას დაურთოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს განმცხადებლის უფლებამოსილებას მიშენებული ფართის ლეგალიზებაზე, მოცემულ შემთხვევაში კი საჯარო რეესტრის ამონაწერით თ. გ-ი წარმოადგენს მითითებული ბინის მე-საკუთრეს.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა ღ ბ ი ნ ა :

1. მ. გ-ის, ლ. გ-ის, გ. გ-ისა და ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 სექტემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლებების რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-1354-1339(2კ-11)

7 თებერვალი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ლ. ლ-ე, ლ. ქ-ე, მ. მ-ი

მოპასუხე: ნ. ბ-ე

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახური; ნ. ბ-ე

სარჩელის სახე: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საგანი:

1995 წლის 15 აპრილს ნ. ბ-ის სახელზე გაცემული №173 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, ასევე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობების, გაცემული ნ. ქ-მძის საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ფართობის თაობაზე განაცხადის რეგისტრაციის №... ბათილად ცნობა.

2010 წლის 24 სექტემბრის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურში ნ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია – განაცხადის რეგისტრაციის №...04 და განაცხადის რეგისტრაციის №...13, განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი 24.09.10წ; უფლების რეგისტრაციის თარიღი 28.09.10წ. ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელეების განმარტებით, მათმა დამ – ნ. ბ-ემ უკანონოდ დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, რომელიც რეგისტრირებული იყო მათი დედის – შ. ქ-ის სახელზე.

სამართლებრივი: მოსარჩელეები მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლების საფუძველზე.

მოპასუხის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე ნ. ბ-ემ წარმოადგინა წერილობითი შესაგებელი, სადაც განმარტა, რომ იგი წარმოადგენს დედის – შ. ქ-ის კომლის წევრს, რაც დასტურდება საარქივო ცნობით ... და მის სახელზე, ჯერ კიდევ დედის სიცოცხლეში, 1995 წელს იქნა გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №173. შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა კომლის ქონება მის სახელზე კანონმდებლობის სრული დაცვით.

სამართლებრივი: მოპასუხის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის შესაბამისად, სამკვიდრო ქონება იხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების შემდეგ.

მოპასუხის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა, ხ. გ-ემ, წარმოადგინა წერილობითი შესაგებელი, სადაც აღნიშნა, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონით დადგენილი წესით წარმოდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. მოპასუხე ნ. ბ-ის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტებში, კერძოდ, მიღება-ჩაბარების აქტში, სარეგისტრაციო მოწმობებში და საარქივო ცნობებში, წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს ეჭვის შეტანის საფუძველი არ ჰქონია და შესაბამისად რეგისტრაცია განხორციელდა კომლის უკანასკნელი წევრის ნ. ბ-ის სახელზე.

სამართლებრივი: მოპასუხეს შესაგებლის სამართლებრივ საფუძველზე არ უმსჯელია.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელეები არიან დები და დაბადებიდან ოჯახის შექმნამდე ცხოვრობდნენ სოფ. მას შემდეგ რაც დაოჯახდნენ ოთხივე მათგანი წამოვიდა სოფლიდან და ცხოვრობდნენ ცალ-ცალკე ოჯახებად. სოფლიდან წასული იყო ასევე მათი ძმა მ. ქ-ე. წლების მანძილზე სოფლად დარჩენილი იყო მათი ბებია და მშობლები. ბებუის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უძრავი ქონება აღირიცხა მოსარჩელეთა დედის – შ. ქ-ის სახელზე.

1995 წელს მოპასუხე ნ. ბ-ე და მ. ქ-ე დაბრუნდნენ ყაზახეთიდან. მ. ქ-ე დასახლდა დედასთან, ხოლო მოპასუხე დაბრუნდა თავის საცხოვრებელ სახლში, ქ. წიათურაში.

2009 წლის 17 ივნისს გარდაიცვალა მ. ქ-ე. ძმის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელეებმა მემკვიდრეობის საკითხის გადასაწყვეტად მოუხმეს მოპასუხეს, რაზედაც მოპასუხე არ გამოეხმაურა.

2010 წლის 24 სექტემბერს ნ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე, 2010 წლის 28 სექტემბერს, მის საკუთრებად აღირიცხა შენობა-ნაგებობანი.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილებით, სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 24 სექტემბრის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურში ნ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია – განაცხადის რეგისტრაციის №...04 და განაცხადის რეგისტრაციის №...13 განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 24.09.10წ; უფლების რეგისტრაციის თარიღი 28.09.10წ. შესაბამისად დაევალა საჯარო რეესტრის წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ აღნიშნულ საკითხზე ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, კანონით დადგენილ ვადაში; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:
მოსარჩელები ლ. ქ-ე, ლ. ლ-ე, მ. მ-ი და მოპასუხე ნ. ბ-ე არიან დები. მათ ასევე ჰყავდათ ერთი ძმა მ. ქ-ე, რომელიც გარდაიცვალა 2009 წლის 17 ივნისს. მამა ნ. ქ-ე გარდაიცვალა 1994 წელს, ხოლო დედა – შ. ქ-ე გარდაიცვალა 1997 წლის 16 აპრილს.

№... მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია მოპასუხე ნ. ბ-ის სახელზე. აღნიშნულ აქტში დაფიქსირებულია, რომ მოპასუხეს სარგებლობაში გამოყოფილი აქვს 1258 კვ.მ მიწის ნაკვეთი „ეზო“ 2400 კვ.მ, 1150 კვ.მ, 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთები ტბებში წიათურის რაიონის სოფ. ... ტერიტორიაზე. აღნიშნული აქტი გადაინერა 1997 წლის დეკემბერში (საქმეშია მოწმეების ც. ა-ისა და ბ. გ-ის ჩვენებები).

№... მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოპასუხე ნ. ბ-ის ოჯახის სახელზე ზონის რეგისტრატორის მიერ შედგა სააღრიცხვო ბარათები და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონომბები 2000 წლის 30 ოქტომბერს მოპასუხე ნ. ბ-ეზე 1307.24 კვ.მ მიწის ფართობი, 2001 წლის 4 ოქტომბერს 239 კვ.მ და 0.113 კვ.მ მიწის ფართობი, სულ 1659,24 კვ.მ, აღნიშნული ფართობები შეუსაბამოა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ ფართობებთან. ამასთანავე იმ პერიოდისათვის ხდებოდა ახალი აზომვები, რის გამოც მითითებულია სააღრიცხვო ბარათებში, რომ ფართობები დაუზუსტებელია.

ნ. ბ-ის განცხადებით 2010 წლის 28 სექტემბერს მის საკუთრებაში აღრიცხულია შენობა-ნაგებობანი, სულ 11 დასახელები.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ მ. ქ-ემ 1997 წლის 10 მარტს მიწის რეფორმით გათვალისწინებული წესით მიიღო 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წიათურის რაიონის სოფ. ...

მ. ქ-ე აღრიცხული იყო ცალკე კომლად.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:
მოსარჩელებმა სადავოდ გახადეს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერება.

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება – სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემულია აქტი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია განსაზღვრავს ადმინისტრაციული წარმოების წესს საჯარო რეესტრის მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელებისას. ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის შესაბამისად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესით. აღნიშნული გარემოებები არ ყოფილა გამოკვლეული მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის II ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შესაძლებელი იყო მონაწილეობა მიეღოთ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას და ისინი შესაძლოა კანონით დადგენილი წესით ყოფილიყვნენ მონვეული გადაწყვეტილების მიღებამდე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა ემოქმედა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიერ დადგენილი პროცედურებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიერ დადგენილი ნორმების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის II ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. მიღება-ჩაბარების აქტი და შ. ქ-ის კომლის შემადგენლობა არ ყოფილა გამოკვლეული კანონით დადგენილი წესით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტელად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

აპელანტი: ლ. ლ-ე, ლ. ქ-ე, მ. მ-ი
მონინალმდევე მხარე: ნ. ბ-ე
მონინალმდევე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახური

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/
საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:
ფაქტობრივი: აპელანტებმა ლ. ლ-ემ, ლ. ქ-ემ და მ. მ-მა აღნიშნეს, რომ სასამართლოს არ უმსჯელია რატომ არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო სასარჩელო მოთხოვნა დაუკმაყოფილებელ ნაწილში. არავითარი შეფასება არ მიუცია იმ ფაქტისათვის, რომ მინის მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია ნ. ქ-ის სახელზე 1995 წლის 15 აპრილს, მაშინ როცა კომლის უფროსი და ერთადერთი წევრი იყო შ. ქ-ე და ნ. ქ-ე არა თუ ამ კომლის წევრი, სოფლის მცხოვრებიც არ ყოფილა.

სამართლებრივი: საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილებით და იმის შემდეგ მინის რეფორმასთან დაკავშირებით მიღებული ყველა საკანონმდებლო აქტით დადგენილია, რომ მიწა რეფორმით ნაწილდებოდა მინიჭებული კატეგორიების შესაბამისად 1992 წლის 1 იანვრამდე რეგისტრირებულ კომლებზე და არა პიროვნებებზე. ნ. ბ-ე კი სოფ. ... მცხოვრები შ. ქ-ის კომლის წევრი არ ყოფილა.

აპელანტი: ნ. ბ-ე
მონინალმდევე მხარე: ლ. ქ-ე, მ. მ-ი
თავდაპირველი მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახური;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/
საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:
ფაქტობრივი: აპელანტმა ნ. ბ-ემ განმარტა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემის დროს იყო კომლის წევრი, წინააღმდეგ შემთხვევაში არ მოხდებოდა მის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემა.
სამართლებრივი: აპელანტს საჩხერის სამართლებრივ საფუძველზე არ მიუთითებია.

აპელანტი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახური
მონინალმდევე მხარე: ლ. ქ-ე, ლ. ლ-ე, მ. მ-ი

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/
საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტმა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა ხ. გ-ემ აღნიშნა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია სრულად აკმაყოფილებდა რეგისტრაციისათვის საჭირო მოთხოვნებს და ამიტომ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. რაიონულმა სასამართლომ გააუქმა 2010 წლის ჩანაწერები. მიუხედავად ამისა ძალაში დარჩა ნ. ბ-ის სახელზე 2001 წელში განხორციელებული რეგისტრაცია, რომლის რეგისტრაციის საფუძველი ასევე მიღება-ჩაბარების აქტია.

სამართლებრივი: აპელანტს საჩივრის სამართლებრივ საფუძველებზე არ უმსჯელია.

მონინალმდევე მხარის შეპასუხება

იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა ხ. გ-ემ და ნ. ბ-ემ წარმოადგინეს წერილობითი შეპასუხებები, სადაც გაიმეორეს სააპელაციო საჩივრებში აღნიშნული ფაქტები.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის, ლ. ლ-ის, ლ. ქ-ის, მ. მ-ისა და ნ. ბ-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია. ამასთანავე, სააპელაციო საჩივარში მოყვანილი გარემოებები არ შეიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველებს და ის უნდა დარჩეს უცვლელი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები და მის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები და დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მინის ნაკვეთების გაცემა ხორციელდებოდა 1992 წლის 1 იანვრამდე რიცხულ კომპლექტზე. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით განისაზღვრა, რომ მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მინათსარეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტს.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით დამტკიცდა სარეგისტრაციო ფორმები №1-№5 დანართების მიხედვით და გამოყენებულ იქნა მინის როგორც პირველადი, ისე შემდგომი რეგისტრაციისათვის. ბრძანებულების მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენდა მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. ბრძანებულების მე-5-მე-6 პუნქტების თანახმად, აღნიშნული დოკუმენტი საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, რაც ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას. ასევე, მფლობელობაში რეფორმის წესით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდებოდა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მინის ნაკვეთის საერთო ფართობი ნორმატიული აქტებით დადგენილ ნორმას აღემატებოდა არა უმეტეს 15%-ისა. აღნიშნულის საფუძველზე №... მიღება-ჩაბარების აქტსა და სააღრიცხვო ბარათებში მითითებულ მინის ფართს შორის სხვაობა კანონით დასაშვებ ფარგლებში თავსდება და მიჩნეული უნდა იქნეს, რომ მინის სარეგისტრაციო მოწმობებსა და სააღრიცხვო ბარათში აღნიშნულია სწორედ №... მიღება-ჩაბარების აქტით ნ. ბ-ეზე გადაცემული მინის ნაკვეთები.

კასატორი: ლ. ლ-ე, ლ. ქ-ე, მ. მ-ი

მონინალმდევე მხარეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 13 მაისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სააპელაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

პროცესუალური: კასატორების ლ. ლ-ის, ლ. ქ-ისა და მ. მ-ის მითითებით გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

მატერიალური: კასატორების მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა განჩინებაში მითითებული აქტები სააპელაციო საჩივრის უარსაყოფად. მისი განჩინებით თვითონვე დააყენა ეჭვქვეშ მტკიცებულებანი, რომლითაც იხელმძღვანელა, დასაბუთა და გამოიტანა დასკვნა საჩივრის დაუკმაყოფილებლობაზე.

კასატორი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახური
მონინალმდევე მხარეები: ლ. ლ-ე, ლ. ქ-ე, მ. მ-ი
თავდაპირველი მოპასუხე: ნ. ბ-ე

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

პროცესუალური: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მითითებით გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

მატერიალური: კასატორის მითითებით, გამოსაკვლევი და ახლად დასადგენი არაფერია, რადგან 2010 წელს მოხდა ნ. ბ-ის სახელზე 2000-2001 წლებში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ცვლილებების რეგისტრაცია. ახლად წარმოდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზების შესაბამისად დაზუსტდა მიწის ნაკვეთების ფართობი და საზღვრები და იმის გამო, რომ კომლის ერთადერთი ცოცხალი წევრი იყო ნ. ბ-ე, მესაკუთრედ დაფიქსირდა იგი. 2010 წლის ჩანაწერის გაუქმება რომ მოხდეს, ძალაში რჩება 2000-2001 წლის ჩანაწერი და ქონება მაინც ნ. ბ-ის სახელზე რჩება რეგისტრირებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 ოქტომბრის განჩინებით ლ. ლ-ის, ლ. ქ-ისა და მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი მ. მ-ის ნაწილში დატოვებულ იქნა განუხილველად.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები: (საკ 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ კასატორების ლ. ლ-ის, ლ. ქ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

სარეზოლუციო ნაწილის შინაარსი: საკასაციო სასამართლოს 2012 წლის 7 თებერვლის განჩინებით ლ. ლ-ის, ლ. ქ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული განჩინება.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. სააპელაციო სასამართლო გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოყენებინა, სწორად განმარტა იგი, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, საკასაციო საჩივარში მითითებულ საპროცესო დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება რაიონული და სააპელაციო სასამართლოს განმარტებებს და მიიჩნია რაიონული სასამართლოს მიერ მართებულად იქნა გამოყენებული ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი, რამდენადაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია – განაცხადის რეგისტრაციის №...04 და განაცხადის რეგისტრაციის №...13 განაცხადების რეგისტრაციის თარიღი 24.09.10წ; უფლების რეგისტრაციის თარიღი 28.09.10წ. გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ასევე, არსებითად არის დარღვეული მისი მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60' მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60'.2 მუხლის მიხედვით, 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.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება მოახდინოს მოწმეთა დაკითხვის, დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენის ან სხვა ნებისმიერი კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

საკასაციო სასამართლო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განმარტავს, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. მითითებული ნორმების თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადაამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამე-საკუთრედ რეგისტრირებული.

საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის დადგენილებების საფუძველზე კომლმა შეწყვიტა არსებობა და კომლის ქონება თანაბარ წილში ამ პირთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, რომლებიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის შესაბამისად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესით.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები და საკითხის გადაწყვეტისას დაეყრდნო მხოლოდ 1995 წლის 15 აპრილის №173 მიღება-ჩაბარების აქტს და საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილებას, როგორც უდავო მტკიცებულებას, ისე რომ საერთოდ არ შეუფასებია, კერძოდ, არ გამოუკვლევია ის გარემოება, მიღება-ჩაბარების აქტი მიღებული იყო თუ არა საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისად, არც შ. ქ-ის კომლის შემადგენლობა ყოფილა გამოკვეული სათანადო წესით.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვე-პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს.

ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასლების გაცნობის შედეგად დაეთანხმა წინა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.1 მუხლი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციული წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის 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.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული წარმოების სუბიექტთა წრის განსაზღვრას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, რამდენადაც მასზეა დამოკიდებული, თუ ვის შეუძლია აქტიური ზეგავლენა მოახდინოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოცემულ აქტზე.

საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, მოსარჩელები ლ. ქ-ე, ლ. ლ-ე, მ. მ-ი და მოპასუხე ნ. ბ-ე არიან დები და ჰყავდათ ერთი ძმა მ. ქ-ე, რომელიც გარდაიცვალა 2009 წლის 17 ივნისს.

მამა – ნ. ქ-ე გარდაიცვალა 1994 წელს, დედა – შ. ქ-ე გარდაიცვალა – 1997 წელს 16 აპრილს.

1995 წლის 15 აპრილის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით №173 ნ. ნ. ასული ქ-ის სახელზე გაცემულია მიწა ოთხ ნაკვეთად: 1. საეზოვე – 1258 კვ.მ; 2. სახნავი – 2400 კვ.მ; 3. სახნავი – 1100 კვ.მ; 4. სახნავი – 1200 კვ.მ; მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველია სოფ. ... საკრებულოს 1995 წლის 22 მარტის №5 დადგენილება.

2000 წლის 8 ნოემბერს ნ. ნ. ასულ ქ-ის ოჯახზე გაცემულია მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა №193. იმავე ოჯახზე 2001 წლის 10 ნოემბერს გაცემულია საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა №263 ნაკვეთზე; 2001 წლის 10 ნოემბერს სარეგისტრაციო მოწმობა №264 ნაკვეთზე.

№193, №263 და №264 ნაკვეთები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში 2000-2001 წლებში ნ. ნ. ასულ ქ-ის სახელზე, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათებით – საფუძველი №... მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 28 სექტემბერს განხორციელდა ნ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჭიათურის რაიონის სოფ. ... მდებარე 2418,00 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკადასტრო კოდით №... . უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი №..., საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილება, 2010 წლის 20 ივლისის საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვითაც ჭიათურის არქივში დაცული სოფ. ... სასოფლო-საბჭოს 1987-1995 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, შ. ს. ასული ქ-ის კომლი შედგებოდა: 1. ქ-ე ტ. ს. ასული – გარდაიცვალა 1988 წელს; 2. ქ-ე შ. ს. ასული – ოჯახის უფროსი; 3. ქ-ე ნ. ი. ძე – კომლიდან ამოეწერა 1985 წელს. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი აწერია 0,5; ორი საცხოვრებელი სახლი, 1949 წელს და 1962 წელს აგებული და ასევე 2010 წლის 31 მაისის საარქივო ცნობა, რომლითაც დასტურდება, რომ სოფ. ... საკრებულოს 1996-2000 წლის საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, შ. ს. ასული ქ-ის კომლი შედგებოდა: 1. ქ-ე შ. ს. ასული – ოჯახის უფროსი – გარდაიცვალა 1997 წელს; 2. ქ-ე ნ. ნ. ასული – შვილი.

მიწის ნაკეთის №174 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად მ. ქ-ემ, 1997 წლის 10 მარტს, მიწის რეფორმით გათვალისწინებული წესით, მიიღო 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ჭიათურის რაიონის სოფ.

იგი აღრიცხული იყო ცალკე კომლად, რომლის გარდაცვალების შემდეგ მის დანაშთ ქონებაზე მემკვიდრეობა მიიღეს მოსარჩელებმა, ხოლო ნ. ბ-ემ უარი განაცხადა სამკვიდრო ქონების მიღებაზე.

ჭიათურის რაიონული არქივის მიერ გაცემული დოკუმენტებით საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ ჭიათურის რაიონის, სოფ. ... სასოფლო-საბჭოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, შ. ქ-ის კომლი შედგებოდა: 1. ქ-ე ტ. ს. ასული – გარდაიცვალა 1988 წელს, ქ-ე შ. ს. ასული – ოჯახის უფროსი, ქ-ე ნ. ი. ძე – კომლიდან ამოეწერა 1985 წელს (ოქმი №5), კვლავ ჩაეწერა 1988 წლის 25 მარტს (ოქმი №3). გარდაიცვალა 1994 წელს, ხოლო 1995 წლისათვის კომლში ირიცხებოდა მხოლოდ შ. ქ-ე.

2011 წლის 14 იანვრის საარქივო ცნობით ჭიათურის არქივში დაცული სოფ. ... 1996-2006 წლის საკომლო წიგნების ჩანაწერების შესაბამისად, მ. ნ. ძე – რუსეთში წავიდა 1984 წელს ამოეწერა 1985 წლის 25 ივლისს.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტი №173 და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები გაცემული ნ. ქ-ის სახელზე, სსიპ ჭიათურის არქივის მიერ გაცემული ცნობით (ამონაწერი საკომლო წიგნიდან) ეკუთვნის ნ. ნ. ასულ ბ-ეს.

სადავო არ არის შ. ქ-ის კომლს, რომლის წევრი იყო შვილი – ნ. ქ-ე (იგივე ნ. ბ-ე), მიწის რეფორმებით ეკუთვნოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაც მიიღო კიდევ რეფორმამდე კომლს ერიცხებოდა 4818 კვ.მ, ხოლო რეფორმის შედეგად დამატებით მიეზომა 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. სულ კომლმა საკუთრებაში მიიღო 6018 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მიღება-ჩაბარების აქტი №...).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, კასატორის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის არგუმენტს იმის თაობაზე, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი გამოსაკვლევი არაფერია და მათ მიერ 2010 წელს მოხდა ნ. ბ-ის სახელზე 2000-2001 წ.წ. რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ცვლილებების რეგისტრაცია და საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთებისა და საზღვრების დაზუსტება, სრული კანონსაწინააღმდეგობის გამო, ვინაიდან სასამართლოს განმარტებით, ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევასა და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოება საერთოდ დაკარგავს აზრს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახლა უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება ნ. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით და ადმინისტრაციულ წარმოებაში უნდა ჩააბას მოსარჩელები ლ. ლ-ე, ლ. ქ-ე და მ. მ-ი, ვინაიდან ისინი წარმოადგენენ იმგვარ დაინტერესებულ მხარეს, რომელთა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოწვევა და ჩაბმა სავალდებულო იყო, რამდენადაც რო-

გორც საქმის მასალებით დასტურდება გამოკვლეული და დადგენილი არ არის მოსარჩელების კავშირი დედის – შ. ქ-ის კომლთან და მოსარჩელებს აქვთ თუ არა საკმარისი საფუძველი საკომლო სამეურნეო ქონებასთან უფლების შენარჩუნების.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში რიც შემთხვევებში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სწორედ ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურმა ხელახლა უნდა შეისწავლოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი შემონგების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ნ. ბ-ის განცხადებასთან მიმართებაში.

რაც შეეხება 1995 წლის 15 აპრილის №... მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და მის საფუძველზე გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მონუმენტების ბათილად ცნობაზე უარის თქმას, საკასაციო სასამართლოს აღნიშნულის შეფასებაშიც ეთანხმება პირველი და სააპელაციო სასამართლოების დასკვნას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ლ. ლ-ისა და ლ. ქ-ის საკასაციო საჩივრებში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით არ არის იურიდიულად დასაბუთებული და არ გამომდინარეობს განხილული ნორმების ნამდვილი შინაარსიდან და მოსაწესრიგებელი ურთიერთობის ნამდვილი მიზნიდან; შესაბამისად, სადავო სამართალურთიერთობას ქვემდგომმა სასამართლოებმა სწორად შეუფარდეს და განმარტეს სამართლის ნორმა, რის გამოც არ არსებობს კასაციების დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე და 410-ე მუხლებით
და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის, ლ. ლ-ისა და ლ. ქ-ის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 მაისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის კანონიერება

ბანჩინება

№ბს-1432-1414(კ-11)

7 თებერვალი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: გ. ბ-ე

მოპასუხე: თ. კ-ი

მოპასუხე: ნ. ვ-ე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახური

სარჩელის სახე: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლისა და 33¹ მუხლების საფუძველზე ქმედების განხორციელების დავალდებულება.

სარჩელის საგანი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 12 იანვრის №...-03 გადაწყვეტილების გაუქმება, რომლითაც მოპასუხე თ. კ-ისა და ნ. ვ-ის თანასაკუთრებაში აღორცხა 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით:

მოპასუხე მხარე თ. კ-ი და ნ. ვ-ე დავალდებულდეს მოშალოს მოსარჩელესთან არსებული სამეზობლო გამმიჯვრელები კაპიტალური ღირებულებით მთელ სიგრძეზე, ამასთან, მოპასუხე მხარის საზღვარი შემცირდეს ... ქუჩის მხრიდან ერთი მეტრით, ხოლო ... ქუჩის მხარეს 46.20 მეტრით სწორხაზოვანი სიგრძის ბოლოში კი, ორი მეტრით, რაც საერთო ჯამში შეადგენს 34.2 კვ.მ ფართს და შესაბამისი ცვლილებები განხორციელდეს საჯარო რეესტრში.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის შემოდგომაზე მოპასუხე – თ. კ-მა დაიწყო გამმიჯვრელები კაპიტალური ღირებულების მშენებლობა, რომელიც გავიდა მათ სახლებს შორის და მოიცვა საერთო სარგებლობაში არსებული 22.6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2011 წლის 12 იანვარს კი მოპასუხეებმა თ. კ-მა და ნ. ვ-ემ თანასაკუთრებაში დარეგისტრირეს თავისუფალ მდგომარეობაში დატოვებული 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სამართლებრივი: მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ცვლილებები უნდა იქნეს შეტანილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 21-ე მუხლის I ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებითა და ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლების საფუძველზე.

მოპასუხის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე მხარეებმა თ. კ-მა და ნ. ვ-ემ წარმოადგინეს წერილობითი შესაგებელი, სადაც აღნიშნეს, რომ 2005 წლის 20 ოქტომბრის ქობულეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგინდა იქნა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი, რომ ფ. ვ-ე წამდვილად ფლობს 1883.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, რომლის საფუძველზეც დავალდებულდა საჯარო რეესტრი გაეტარებინა ფართი რეგისტრაციაში. 2008 წლის 18 იანვარს ფ. ვ-ემ აღნიშნული ფართი აჩუქა შვილებს ნ. ვ-ესა და თ. კ-ს – S ნილებით. 2008 წლის ამონაწერით ნ. ვ-ემ და თ. კ-მა – ნილებით მიიღეს ჩუქების ხელშეკრულებით ქონება, ამასთან აღნიშნულ ამონაწერში მითითებულია 1883 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფორმით, ხოლო 2008 წლის 17 სექტემბრის ამონაწერით ჩანს, რომ ფართის დაზუსტების მომენტში დაშვებულ იქნა შეცდომა და ნაცვლად 1883.00 კვ.მ-ისა მითითებული იქნა 1820.00 კვ.მ. ფართი. ამასთან, როდესაც საუბარია 25.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერებაზე, თ. კ-ისა და ნ. ვ-ის კუთვნილი „დაკარგული“ 63.00 კვ.მ. ფართიდან მოხდა შევსება ამ 25.00 კვ.მ-ით.

სამართლებრივი: მოპასუხის მითითებით, მოსარჩელე უთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლზე, მაგრამ გაუგებარია აღნიშნული მუხლის მოხმობა, რადგან ეს მუხლი არ არის აქტის გაუქმების საფუძველი და მარეგისტრირებული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება მხარეს მისცეს ხარვეზი თუ არ აკმაყოფილებს განცხადებას.

მოპასუხის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა, მ. დ-ემ, წარმოადგინა წერილობითი შესაგებელი, სადაც აღნიშნა, რომ ვინაიდან არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, რეგისტრაციაზე უარის თქმისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველები, ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კანონმდებლობის სრული დაცვით.

სამართლებრივი: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქმის გარემოებები: 1953 წლის 14 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. ბ-ის მამამ – მ. ბ-ემ, მოპასუხე თ. კ-ის მამისაგან – ს. ვ-ისაგან შეიძინა ერთსართულიანი ქვის სახლი აშენებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში გ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო 1090 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აქედან 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო უფლების დამადასტურებელი საბუთით, ხოლო 490

კვ.მ. მიწის ნაკვეთი უფლების დამდგენი საბუთის გარეშე. გ. ბ-ემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების საფუძველზე 1090 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

2007 წლის 5 დეკემბრის ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის საოქმო გადაწყვეტილებით, ქ. ქობულეთში ... ქ. №...- ში მდებარე 1090 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარა გ. ბ-ის საკუთრების უფლება. თუმცა 1090 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში შედიოდა ის 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც გ. ბ-ეს მიღებული ჰქონდა მემკვიდრეობით და აღარ საჭიროებდა საკუთრების უფლების აღიარებას. (სასამართლო გადაწყვეტილება).

გარკვეული დროის შემდეგ მოპასუხე მხარემ მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ (გვერდით) ააშენა ახალი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დღეის მდგომარეობით დგას მოპასუხეთა ნაკვეთზე და 2009 წლის ჩათვლით მოსაზღვრე ნაკვეთებს შორის არანაირი გამმიჯვნელი ღობე არ ყოფილა და მათ ნაკვეთებს შორის არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთი 22.6 კვ.მ-ის ოდენობით, იყო საერთო სარგებლობაში.

2009 წლის შემოდგომაზე მოპასუხე მხარემ აღნიშნული ფართი კაპიტალური ღობის მშენებლობის შედეგად, მოაქცია თავის საზღვრებში.

2011 წლის 5 იანვარს ნ. ვ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ქობულეთში, ... გამზირი №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ნ. ვ-ემ სარეგისტრაციო ორგანოს წარუდგინა 2008 წლის ჩუქების ხელშეკრულება და 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 12 იანვრის №...-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. ქ. ქობულეთში, ... გამზირი №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა თ. კ-ისა და ნ. ვ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 10 თებერვლის დასკვნით, მეზობლად მდებარე თ. კ-ისა და ნ. ვ-ის მიწის ნაკვეთები ერთმანეთისაგან გამიჯნულია მყარი კაპიტალური ღობით და ეს ღობე შედის ტექნიკური აღრიცხვის ნახაზში ნაჩვენებ გ. ბ-ის ეკუთვნის 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართობში. ეს ზონა მდებარეობს მათ საცხოვრებელ სახლებს შორის, სადაც შეინიშნება გ. ბ-ის კუთვნილი საინჟინრო კომუნიკაციები. აგრეთვე გ. ბ-ის მიწის ფართობის დანაკლისი აღნიშნულ ზონაში შეადგენს 34.2 კვ.მ-ს.

2011 წლის 4 მარტს გ. ბ-ის წარმომადგენელმა ა. თ-ემ, განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების თაობაზე. ამავე დღეს მიღებული სასამართლოს განჩინებით, გ. ბ-ის წარმომადგენლის – ა. თ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს აეკრძალათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების – 25 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან/და უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/

ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ბ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 4 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, რომლითაც მოპასუხეებს თ. კ-სა და ნ. ვ-ეს აეკრძალათ მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების – 25კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. ქობულეთი, ... გამზირი №..., საკადასტრო კოდი ..., გასხვისება ან/და უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელე გ. ბ-ეს ქ. ქობულეთში, ... გამზირი №...- ში საკუთრების უფლებით გააჩნია 900 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობანი №1-428 კვ.მ, №2-248 კვ.მ და №3-46 კვ.მ.

მოპასუხეებს თ. კ-სა და ნ. ვ-ეს ქ. ქობულეთში, ... ქ. №...-ში თანასაკუთრებაში გააჩნიათ 830 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო სხდომაზე საქმის განხილვისას მოსარჩელე გ. ბ-ემ სამეზობლო გამმიჯვნელი კაპიტალური ღობის მოშლის ნაწილში უარი თქვა სარჩელზე, რის გამოც აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყდა.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელემ სადავოდ გახადა ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება – სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის უსაფუძ-

ვლობაზე. სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხეთა პოზიცია და აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა 2008 წლის 18 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც ფ. ვ-ემ შვილებს ნ. ვ-ესა და თ. კ-ს ნილობრივად (თანაბრად) აჩუქა 1883.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელშიც შედის სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთიც.

სასამართლოს დასკვნები – საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი და მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძველებს აწესრიგებს ინსტრუქცია. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ქობულების სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ქობულეთში, ... გამზირის №...-ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილების მიღებისას, წარმოადგენდა 2008 წლის 18 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება და 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლომ დასკვნით, აღნიშნული გარემოების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სწორად და კანონის შესაბამისად იქნა შეფასებული, რომ უნდა განხორციელებულიყო ცვლილება ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები განსაზღვრულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის 1-ლი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით მხოლოდ ამ შემთხვევაში გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება განხორციელებული ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე, ზიანს ვერ მიაყენებს გ. ბ-ის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით გააუქმა ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

აპელანტი: გ. ბ-ე
მონინალმდეგე მხარე: თ. კ-ი
მონინალმდეგე მხარე: ნ. ვ-ე
მონინალმდეგე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახური

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და ამასთან, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

სამართლებრივი: აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ უგულვებლყოფილია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში კი სხვა სახის მტკიცებულებებს წარმოადგენს ჩუქების ხელშეკრულებაში მითითებული 1883 კვ.მ დაუზუსტებელი ფართი, რომელიც არ გამომდინარეობს ტექალრიცხვის მონაცემებიდან.

სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მე-2 წინადადების დანაწესი – მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, მათში ცვლილების, საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. მოპასუხე მხარის მიერ მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით, ჩუქების ხელშეკრულებითა და აზომვითი ნახაზით არ დგინდება, რომ სადავო ფართის მოიცავს მათ მიერ წარმოდგენილი ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, მარეგისტრირებულ ორგანოს უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და შემდგომში 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეენწყვიტა იგი. სასამართლო გადაწყვეტილება არ პასუხობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნებს, ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნა ეყრდნობა სათანადო მტკიცებულებებს, რაც სასამართლოს მიერ უგულვებლყოფილი იქნა.

მონინალმდევე მხარის შეპასუხება
მოტივები:

მონინალმდევე მხარეების: ნ. ვ-ისა და ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის – მ. დ-ის განმარტებით, გადაწყვეტილება იურიდიულად დასაბუთებულია და მისი გაუქმების იურიდიული და ფაქტობრივი საფუძველი არ არსებობს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/

გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია. ამასთანავე სააპელაციო საჩივარში მოყვანილი გარემოებები არ შეიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველებს და უნდა დარჩეს უცვლელი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები და მის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები. თუმცა სამართლებრივ დასაბუთებაში აღნიშნა რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულად არ იქნა გაზიარებული საექსპერტო დასკვნა. სასამართლოს მსჯელობით, მხარეებს მათი კუთვნილი ფართები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჰქონდათ დაზუსტებული მონაცემებით და სადავო 25 კვ.მ მიწის ფართი არ შედიოდა არც ერთი მხარის კუთვნილ მიწის ფართში. აღნიშნული ფართი წარმოადგენდა თავისუფალ ნაკვეთს, რაც დასტურდება როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი 2010 წლის 7 დეკემბრის ექსპერტიზის დასკვნით. რაც შეეხება 2011 წლის 10 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმადაც, სადავო 25 კვ.მ მიწის ფართი ტექალრიცხვის ბიუროს მონაცემებით შედის გ. ბ-ის კუთვნილ 600 კვ.მ მიწის ფართში, აღნიშნული ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის მონაცემებს, რომლის თანახმადაც, გ. ბ-ეს ერიცხება დაზუსტებული 900 კვ.მ ფართი, სადაც შედის 600 კვ.მ მიწის ფართი და სადავო 25 კვ.მ ფართის მონინალმდევე მხარეზე რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთებს შორის საკადასტრო ზედდება არ დაფიქსირებულა. ამდენად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე არ დადგინდება საწინააღმდეგო.

კასატორი: გ. ბ-ე
მონინალმდევე მხარე: თ. კ-ი
მონინალმდევე მხარე: ნ. ვ-ე
მონინალმდევე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახური

მესამე პირი: მესამე პირი საქმეში არ მონაწილეობს.
კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 15 ივლისის განჩინების გაუქმება თანამდევნი შედეგებით და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:
პროცესუალური: კასატორის მითითებით, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების შესაბამისად სასამართლომ არასწორად განმარტა.

მატერიალური:
კასატორის მითითებით, სასამართლო უძრავი ქონების რეგისტრაციისას და დაკავშირებით მოქმედ ნორმებზე ცდომილებით მიუთითა და არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი. ეს მუხლი სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან სამართლებრივი აქტის საფუძველზე არ წარმოშობია მოდავე მხარეს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, არამედ განსახილველ შემთხვევაში შეიძლება ადგილი ჰქონდეს მხოლოდ ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის დანაწესს – სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით. ამასთან სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად სასამართლო მიიჩნევს 2008 წლის 18 იანვრის ჩუქებების ხელშეკრულებას და 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზს. კასატორის მსჯელობით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი უფლების დამდგენ დოკუმენტს არ წარმოადგენს და იგი მაშინა რეგისტრაციის საფუძველი თუ იგი შესაბამისობაშია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან. პირველ რიგში უნდა არსებობდეს კონკრეტულ ფართთან მიმართებაში უფლების დამდგენი დოკუმენტი და მასთან ერთად საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა ექსპერტის დასკვნას, რომლის მითითებით, სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შედიოდა კასატორის საკუთრებაში. ამასთან მოდავე მხარის სასამართლო სხდომაზე ჩამოყალიბებული განმარტებით: მიმართეს რა მარეგისტრირებულ ორგანოს სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით და თან წარადგინეს ჩუქებების ხელშეკრულება, რომლითაც კიდევ ეკუთვნოდათ 63 კვ.მ., სამსახურის უფროსთან ერთად ბევრი იფიქრეს, სად შეიძლებოდა ყოფილიყო ეს დარჩენილი ფართი და ბოლოს მივიდნენ იმ დასკვნამდე, რომ გარდა სადავო ფართისა, სხვა ფართი არ არსებობდა და დაჯერდნენ 25 კვ.მ-ს. (სხდომის ოქმი). კასატორის მითითებით, მხარის ასეთი განმარტება სასამართლოსათვის აღმოჩნდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დანაწესის ტოლფასი მტკიცებულება.

სასამართლო უთითებს საჯარო რეესტრის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციაზე და ვინაიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო ასეთი გადაწყვეტილება, იგი არის საბოლოო და მისი სიზუსტისა და უტყუარობის გადასინჯვა დაუშვებელია, მაშინ როდესაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის დანაწესი საპირისპიროს უშვებს.

სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მე-2 წინადადება – მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ უფლების, ან რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციისას, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია უნდა შეადაროს რეგისტრირებულ მონაცემებსა და მასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციას, რაც არ განხორციელებულა. ამავე კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, მათში ცვლილების, საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. მოპასუხე მხარის მიერ მარეგისტრირებულ ორგანოში წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით, ჩუქებების ხელშეკრულებითა და აზომვითი ნახაზით არ დგინდება რომ სადავო ფართს მოიცავს მათ მიერ წარმოდგენილი ჩუქებების ხელშეკრულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, მარეგისტრირებულ ორგანოს უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და შემდგომში 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეენწყვიტა იგი.

მონინალმდევის შეპასუხება: სამართლებრივი
მონინალმდევე მხარეებმა, თ. კ-მა და ნ. ვ-ემ წარმოადგინეს წერილობითი შეპასუხება, რომლითაც არცნეს საკასაციო საჩივარი და აღნიშნეს, რომ სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს. მო-

წინააღმდეგე მხარემ გაიმეორა შესაგებელში წარმოდგენილი არგუმენტები მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები: (სსსკ 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

სარეზოლუციო ნაწილის შინაარსი: გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 15 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად გადაეცა იმავე სასამართლოს.

კასაციის დაშვების წინამძღვარის განმარტება კონკრეტულ საქმეზე: წინამდებარე კასაციის მოტივი – მტკიცებულებათა გამოკვლევის გარეშე გადანყვეტილების მიღება, არის საგულისხმო და ექვემდებარება საკასაციო სასამართლოს შეფასებას, როგორც საპროცესო სამართლის ძირითადი პრინციპის – სასამართლოს მხრიდან საქმის ყოველმხრივი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გადანყვეტილების გამოტანის შესახებ, დაცვის ვალდებულების თაობაზე.

კასაციის მოტივების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას სასამართლოს მიერ დარღვეულია საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.3. და 394-ე „ბ“ მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2, 394-ე „ე“ მუხლების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, განჩინება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულ და გადანყვეტილ იქნა საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულებელყოფით, სასამართლო აქტი საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, არ არის გაქარწყლებული აპელანტის მოსარჩევები, ისე არის მიჩნეული დაუსაბუთებლად და კანონშეუსაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო წინამდებარე განჩინების მიღებისას ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საქმეზე №ზს-52-52(კ-08) მ. ბ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საბაჟო დეპარტამენტის მიმართ, 2008 წლის 25 მარტის განჩინებით ჩამოყალიბებულ სასამართლო პრაქტიკას, რომლის მიხედვით საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა სააპელაციო სასამართლოს მიერ სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტით მინიჭებული კომპეტენციის კვალიფიციური გამოყენების შესახებ, კერძოდ:

სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტის მიხედვით: სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, რომლითაც უცვლელად რჩება გასაჩივრებული გადანყვეტილება და თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მასზე მითითებით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება განჩინებაში გადმოსცეს მოკლე დასაბუთება, არცერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნას გაგებული იმგვარად, რომ სააპელაციო სასამართლო მხოლოდ ფორმალური თვალსაზრისით ახორციელებს მართლმსაჯულებას. მითითებული ნორმით დადგენილი პროცესუალური უფლებამოსილების გამოყენება არ უნდა მოვიდეს წინააღმდეგობაში ამავე კოდექსის 377.1 მუხლით განსაზღვრულ სააპელაციო სასამართლოს იურიდიულობასა და კომპეტენციასთან, ვინაიდან სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს სწორედ გასაჩივრებული გადანყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემონგების ვალდებულების დადგენით. გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერების და დასაბუთებულობის შემონგების ვალდებულება პროცესუალურ-სამართლებრივი დოქტრინის მიხედვით უცილობლად გულისხმობს და მოიაზრებს სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შეფასებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება, რომელიც აგებულია მხარეთა დისპოზიციურობის და შეჯიბრებითობის პრინციპებზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივარს აკუთვნებს მხარის უფლების დაცვის სამართლებრივ საშუალებებს, ამასთან, სწორედ მხარის ამ საპროცესო უფლების რეალიზაცია თანაზომიერია მხარისავე საპროცესო ვალდებულებასთან – დასაბუთოს საჩივარი, კერძოდ, სსსკ-ის 368-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ე) და ვ) ქვეპუნქტებში მითითებულია თუ რა უნდა იყოს ასახული სააპელაციო საჩივრის შინაარსში. მხარის ამგვარი პროცესუალური ვალდებულება შეიცავს მხარ-

რის საპროცესო უფლებრივ გარანტიას, ზემდგომმა სასამართლომ შეაფასოს მისი საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაიზიაროს ან უარყოს, გააქარწყლოს ისინი იურიდიულად არგუმენტირებული სახით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილების გამოყენება ზემომითითებული საპროცესო ნორმების ობიექტური შინაარსის კონტექსტის გათვალისწინების გარეშე, სააპელაციო სამართალწარმოების გახდის ზედპირულს და განაპირობებს მის უკიდურესად ფორმალისტურ ხასიათს, რაც წინააღმდეგობაში მოდის სააპელაციო სამართალწარმოების არსსა და მართლმსაჯულების პრინციპებთან.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საპროცესო ნორმა შეუძლებელია გამოყენებულ იქნას მხარის პროცესუალური უფლების შეზღუდვის თვალსაზრისით, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება უნდა შეიზღუდოს, რათა არ მოხდეს მხარის საპროცესო უფლების იგნორირება, უკიდურეს შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ კანონით გათვალისწინებული საპროცესო ზედამხედველობა განუხორციელებელი დარჩება.

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულვებელყო ზემომოყვანილი განჩინებით დადგენილი შეფასებები, ვინაიდან ისე დატოვა უცვლელად საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება, რომ არ გაუქარწყლებია სააპელაციო საჩივრის არცერთი მოტივი. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უკრიტიკოდ გაიზიარა და არც დაასაბუთა მათი უტყუარობა საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში. შესაბამისად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, საქმე არ არის სრულყოფილად შესწავლილი და გამოკვლეული, რაც არ იძლევა სამართლებრივი შეფასებების გაკეთებისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

სსსკ-ის 407.2. მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს კოლეგიის ან პალატის მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, შესაბამისად, იზიარებს საკასაციო პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა მოთხოვნის იმ ძირითად სამართლებრივ საფუძველზე, რომელზედაც უთითებდა მოსარჩელე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარის უფლება სამართლიან სასამართლო განხილვაზე გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას იმსჯელოს მხარის მიერ წამოყენებულ ძირითად არგუმენტებზე, მოახდინოს მათი სათანადო სამართლებრივი შეფასება. სასამართლო დაცვის უფლება გულისხმობს არა მხოლოდ სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. უკანასკნელი მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების უზრუნველყოფას, განპირობებულია მხარის ინტერესით იცოდეს სახელმწიფოს სახელით გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველები, მოტივაცია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობისა და დაუსაბუთებლობის თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ამონმებს 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.

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების ტექსტის მიხედვით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმის გამო, რომ სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი შეფასებები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შინაარსიდან ირკვევა, რომ სასამართლომ რეგისტრაცია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით მიღებულად მიიჩნია და აღნიშნა, რომ ნ. ვ-ის მიერ წარმოდგენილი ჩუქების ხელშეკრულება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია რამდენად შედიოდა ჩუქების ხელშეკრულებაში აღნიშნული ფართის საზღვრებში სადავო 25 კვ.მ და ყველა არსებული და საქმეში დაცული მტკიცებულებების სრულყოფილი ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების შემდეგ უნდა მოეხდინა ზემოაღნიშნული ქონებისადმი მოსარჩელის სამართლებრივი კავშირის დადგენა. სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 მუხლის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პროცესუალური კანონმდებლობით გათვალისწინებული საშუალებების სრული გამოყენებით უნდა გაირკვეს ვის საკუთრებაში უნდა შედიოდეს სადავო 25 კვ.მ მიწის ფართობი. სათანადო შეფასება უნდა მიეცეს მოსარჩელე – გ. ბ-ის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციას, კერძოდ 2011 წლის 10

თებერვლის ექსპერტის დასკვნას, მის მიერ წარმოდგენილ არგუმენტაციას ტექალრიცხვის ბიუროში დაცული აზომვითი ნახაზების შესახებ.

სასამართლო განჩინებაში აღნიშნავს: „რაც შეეხება 2011 წლის 7 დეკემბრის ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმადაც, სადავო 25 კვ.მ მიწის ფართი ტექალრიცხვის ბიუროს მონაცემებით შედის გ. ბ-ის კუთვნილი 600 კვ.მ მიწის ფართში, აღნიშნული ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის მონაცემებს, რომლის თანახმადაც, გ. ბ-ეს ერიცხება დაზუსტებული 900 კვ.მ მიწის ფართი, სადაც შედის 600 კვ.მ მიწის ფართი და სადავო 25 კვ.მ ფართის მონინააღმდეგე მხარეზე რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთებს შორის საკადასტრო ზედდება არ დაფიქსირებულა. ამდენად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე არ დადგინდება საწინააღმდეგო. შესაბამისად, აღნიშნული საექსპერტო დასკვნა მართებულად არ იქნა გაზიარებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარეგნის საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. მითითებული ნორმით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, როგორც მნიშვნელოვანი გამოვლინება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა, სერიოზულ გარანტიას წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვისათვის. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების ადრინდელ მფლობელზე, ასევე მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს და მისი ვარაუდი უადვილებს შემძენს მტკიცების ტვირთს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა მოცემული ნორმის შინაარსი. რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ემსახურება კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის ინტერესებს, მოცემულ სამართალურთიერთობაში კი პალატამ თავად რეგისტრაციის ფაქტი, იმ პირობებში, როცა მისი კანონიერება დავის საგანს წარმოადგენს, მიიჩნია უტყუარად, რაც სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

სააპელაციო სასამართლო თავის განჩინებაში ასევე აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა ექსპერტიზის 2011 წლის 10 თებერვლის დასკვნა, მაშინ, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ გამოუკვლევი, არ შეუფასებია და სათანადო შეფასება არ მიუცია მისთვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს უნდა შეეფასებინა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით ყველა მტკიცებულება სათანადოდ და ობიექტური, ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამომწებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულებას ამომწებს, როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო საქმის გადასინჯვას ახდენს არა მხოლოდ საქმეში არსებული მასალების საფუძველზე, არამედ სააპელაციო სასამართლოში კანონით დადგენილი წესით წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზეც. მოცემულ შემთხვევაში უზენაესი სასამართლოს პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს მტკიცებულებებზე და დამატებით მოახდინოს მათი გამოკვლევა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებები სააპელაციო სასამართლოსათვის:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არის დაუსაბუთებელი, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ყველა გარემოება, იმსჯელოს სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, შეაფასოს საქმეზე არსებული მტკიცებულებები, სასამართლო დასკვნებში ასახოს მოსაზრებები, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, საქმეზე კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. შესაბამისად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით, კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემოთითხსნილი გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53.4. მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა ა ზ ბ ი ნ ა :

1. გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმის საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1296-1281(კ-11) 6 მარტი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. გ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თელავის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ამავე სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახრეო სამმართველოს მიმართ და მოითხოვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დავალება.

მოსარჩელე ნ. გ-მა აღნიშნა, რომ 2004 წლის 30 აპრილს მიღებული №41 დადგენილების საფუძველზე გურჯაანის რაიონის გამგეობასა და მოსარჩელეს შორის გაფორმდა 30 ჰა საძოვრის დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულება. მოსარჩელის მიერ საიჯარო თანხები სრულად და ყოველწლიურად, დროულად იყო გადახდილი შესაბამისად, მას დავალიანება სახელმწიფოს წინაშე არ ერიცხებოდა. მოსარჩელემ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და მოსარჩელისათვის იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მოთხოვნით მიმართა ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამსახრეო სამმართველოს. 2008 წლის 17 ოქტომბერს მას ეცნობა ანგარიშის ნომერი, სადაც უნდა გადაერიცხა მიწაზე საკუთრების მისაღებად გარკვეული მოსაკრებელი, რაც შესრულდა მის მიერ და მეორე მოპასუხესთან ფოსტის მეშვეობით გადააგზავნა მიწის პრივატიზებისათვის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. თუმცა ერთთვიან ვადაში არ იქნა გამოცემული არც თანხმობისა და არც უარყოფის შემცველი ადმინისტრაციული აქტი, რაც ზაკ-ის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მიიჩნია აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში – ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში. ამ უკანასკნელმა, მიუხედავად იმისა, რომ 2008 წლის 24 დეკემბერს ჩანიშნა ადმინისტრაციული განხილვა მხარეთა მონაწილეობით, მას შემდეგ ერთთვიან ვადაში არ აცნობა არანაირი პასუხი. ამდენად, მოსარჩელემ აღძრა სარჩელი უმოქმედობით ჩათვლილი ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ნ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. გ-მა, რომელმაც მოითხოვა თელავის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 ივნისის განჩინებით ნ. გ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თელავის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნა, რომ 2010 წლის 12 აგვისტოს მოსარჩელის წარმომადგენელმა ნ. გ-მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა 30 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) მიწის ნაკვეთის შექმნის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა. ზემოთხსენებულ სამმართველოს მოსარჩელის განცხადების დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მხარისათვის არ უცნობებია არანაირი ფორმით. იმავე წლის 1 დეკემბერს ნ. გ-ის წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა კახეთის სამხარეო სამმართველოს დავალებულია, გამოეცა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, №... საკადასტრო კოდის მქონე 30 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, ნ. გ-ის სახელზე პრივატიზების თაობაზე. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, თუმცა საჩივრის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მხარისათვის არ უცნობებია არანაირი ფორმით.

2010 წლის 18 ოქტომბერს კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ ნ. გ-ს გაეგზავნა №354 შეტყობინება, რომლითაც ეცნობა, რომ კახეთის სამხარეო სამმართველოში შეტანილი იყო განცხადება საიჯარო მიწის ნაკვეთის შესყიდვის შესახებ შესაბამისი დოკუმენტაციით. ასევე მხარეს ეცნობა, რომ პრივატიზაციის პროცესის განსახორციელებლად, შეტყობინების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთის ღირებულების მინიმუმ 50% გადახდის შესახებ. ამასთან, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის ზოგადი დებულების მე-2 თავის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა შესაძლებელი იყო სრულად ან ნაწილ-ნაწილ 2 წლის განმავლობაში. მხარე გაფრთხილებულ იქნა თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის აუცილებლობაზე. 2010 წლის 21 ოქტომბერს ნ. გ-ის წარმომადგენელმა მიმართა კახეთის სამხარეო სამმართველოს და წარადგინა მიწის პრივატიზებისათვის გათვალისწინებული 1800 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. სააპელაციო პალატის სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, კერძოდ, მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს დავალებულია, გამოეცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის №3521 საქართველოს კანონის 3.2 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება შესაძლებელია საქართველოს მოქალაქისათვის სასყიდლით. მითითებული კანონის მე-12 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. ამავე კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვარებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ნ. გ-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს, რომლის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვარებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თელავის რაიონული სასამართლოს დასკვნები სარჩელის უსაფუძვლობის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. გ-მა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლო არასაკმარისი მსჯელობის საფუძველზე მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სასარჩელო მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო, რა დროსაც გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოყენებინა, კერძოდ, საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, რომელიც მიღებულ იქნა 2010 წლის 21 ივლისს და გამოქვეყნდა 2010 წლის 15 აგვისტოს, მანამდე კი მოქმედებდა საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესა-

ხებ“, რომელშიც 2006 წლის 29 დეკემბერს შევიდა ცვლილება მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში, რომლის მიხედვით 2005 წლის 1 ივლისამდე, ანუ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მიღებამდე, იჯარით გაცემული საძოვრები ექვემდებარებოდა პრივატიზებას. აღნიშნული კანონი მოქმედებდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ იჯარით აღებული მიწა მას გადაცემული ჰქონდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, კერძოდ 2004 წლის 30 აპრილის №41 დადგენილებით და იჯარის ხელშეკრულება დადებულია მასთან 2005 წლის 10 მაისს.

სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 47-ე მუხლის დანაწესი, რომლის მე-4 ნაწილი უთითებს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ ამ კანონის ამოქმედებამდე დაწყებული პროცედურების დასრულებისათვის პირმა უნდა მიმართოს სამინისტროს ან მის ტერიტორიულ ერთეულს 2011 წლის 1 მაისამდე. ამასთან, ამავე მუხლის მე-5 პუნქტი ცალსახად ადგენს, რომ ამ კანონის ამოქმედებამდე დაწყებულ პროცედურებზე ვრცელდება ამ კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა, კერძოდ 2004 წლის 30 აპრილის №41 დადგენილებით და იჯარის ხელშეკრულებით, რომელიც დადებულია მოსარჩელესთან 2005 წლის 10 მაისს, ვრცელდებოდა თუ არა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მოქმედება, იყო თუ არა დაწყებული პრივატიზების პროცესი მოსარჩელის მიერ და რომელი კანონი უნდა ყოფილიყო გამოყენებული. ამასთან, არ მიუთითა, აღნიშნული კანონები რატომ არ უნდა გამოყენებულიყო. სასამართლომ არ გამოიყენა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 47-ე მუხლი და მის საფუძველზე „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონი, რომელიც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, მის მიღებამდე იჯარით გაცემული საძოვრები ექვემდებარებოდა პრივატიზებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 ივნისის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება; ნ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ნ. გ-ის მიმართ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, შემდეგ გარემოებათა გამო: საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ განსახილველი დავა გადაწყვიტა არსებითად, მაშინ როცა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე სამართლებრივი დასკვნის ჩამოყალიბება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება მისცა იმ სახის მტკიცებულებებს, რომლებიც სადავო აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს განხილვისა და შეფასების საგანი არ ყოფილა. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – მოცემულ შემთხვევაში სადავო სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე (საძოვარი) საკუთრების უფლების მოპოვება.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის საფუძველზე (რომლითაც დადგენილია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის წესი) განმარტავს, რომ თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI (ადმინისტრაციული წარმოების ზოგადი დებულებანი; მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება) თავით გათვალისწინებული დებულებანი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტი-

ლება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – სახეზეა აქტის გამოცემა ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საქმის მასალების მიხედვით, 2010 წლის 12 აგვისტოს, მოსარჩელის ნ. გ-ის წარმომადგენელმა – ხ. გ-მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა 30 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) მიწის ნაკვეთის შექმნის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა. 2010 წლის 18 ოქტომბერს კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ ნ. გ-ს გაეგზავნა №354 შეტყობინება, რომლითაც ეცნობა, რომ კახეთის სამხარეო სამმართველოში შეტანილი იყო განცხადება საიჯარო მიწის ნაკვეთის შესყიდვის შესახებ შესაბამისი დოკუმენტაციით. ასევე მხარეს ეცნობა, რომ პრივატიზაციის პროცესის განსახორციელებლად, შეტყობინების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთის ღირებულების მინიმუმ 50% გადახდის შესახებ. ამასთან, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის ზოგადი დებულების მე-2 თავის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა შესაძლებელი იყო სრულად ან ნაწილ-ნაწილ 2 წლის განმავლობაში. მხარე გაფრთხილებულ იქნა თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის აუცილებლობაზე. 2010 წლის 21 ოქტომბერს ნ. გ-ის წარმომადგენელმა მიმართა კახეთის სამხარეო სამმართველოს და წარადგინა მიწის პრივატიზებისათვის გათვალისწინებული 1800 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, თუმცა საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსაგან პასუხი არ მიუღია.

იმავე წლის 1 დეკემბერს ნ. გ-ის წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა კახეთის სამხარეო სამმართველოს დავალებული, გამოეცა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, №... საკადასტრო კოდის მქონე 30 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, ნ. გ-ის სახელზე პრივატიზების თაობაზე. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 8 დეკემბრის ბრძანებით მიღებულ იქნა წარმოება და დაინსტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით. ამავე ბრძანების მე-3 პუნქტის მიხედვით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 198-ე მუხლის საფუძველზე, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ღია სხდომაზე ზეპირი მოსმენა დაინიშნა, თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელი-სათვის არ უცნობებია მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 183-ე (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა) მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ამ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული საჩივარი განიხილოს და შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღოს ერთი თვის ვადაში. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არა უმეტეს ერთი თვით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 202-ე მუხლის მიხედვით კი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი უნდა აკმაყოფილებდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის ამ კოდექსით დადგენილ მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ნ. გ-ის საჩივრის განხილვისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა, კერძოდ საქმის მასალებით არ დასტურდება, თუ რა ფაქტობრივი გარემოებები იქნა გამოკვლეული და დადგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დროს. ასევე, გაურკვეველია, შეფასდა თუ არა მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, ანუ მოხდა თუ არა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას საკითხის ყოველმხრივი, ობიექტური და სრული გამოკვლევა. შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, მოიპოვოს მტკიცებულებები, შეფასება მისცეს ნ. გ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის განხილვისას წარდგენილ მტკიცებულებებს, დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, არსებითად იმსჯელოს ნ. გ-ის საჩივრის დასაბუთებლობა-საფუძვლიანობაზე და მხოლოდ საქმის გარემოებების გათვალისწინებით გამოიტანოს გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას არ გამოიკვლია საქმის მასალები სრულყოფილად, შესაბამისად საქმის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საკითხის ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნით უნდა მოახდინოს საქმის გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევა, დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენა, მტკიცებულებათა შეგროვება ან სხვა ნებისმიერი კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარება კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების მიზნით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის, მე-7 ნაწილის „ა“ პუნქტისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ძალაში შესვლის მომენტიდან ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაევალოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ. გ-ის საჩივართან დაკავშირებით. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ვინაიდან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ბ. ჩ-ის მიერ ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 300 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად სახეზეა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები, რომლითაც ნ. გ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 ივნისის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაევალოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ. გ-ის მიმართ;
5. დანარჩენ ნაწილში ნ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაეკისროს ბ. ჩ-ის მიერ ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით.
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის ნაწილზე აქსესორული უფლება

გაღანყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1671-1643 (კ-11)

26 აპრილი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ქონების დარეგისტრირების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 29 აპრილს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ინდ. მეწარმე „ი. დ-მა“ მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს რაჭა-ლეჩხუმი-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2011 წლის 23 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება დაერეგისტრირებინა მოსარჩელის სახელზე ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9 (7) ფეხსაცმლის №4 ჯიხური (4.30მ) მიწის ნაკვეთთან ერთად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სამხარეო სამმართველოს დავალდებულება მოსარჩელისათვის გაეცა ცნობა იმის თაობაზე, რომ მის მიერ ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9 (7)-ში შექმნილი ქონება (4 ჯიხური) აუქციონზე შექმნილია, როგორც უძრავი ნივთი.

2011 წლის 8 ივნისს ი. დ-მა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2011 წლის 23 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით ინდ.მეწარმე „ი. დ-ის“ მიერ კანონიერად შექმნილი ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9(7)-ში მდებარე ფეხსაცმელების №4 ჯიხურის, როგორც უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლებით; აღიარებული ყოფილიყო ი. დ-ის მიერ სახელმწიფოსაგან აუქციონის წესით შექმნილი ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9 (7) მდებარე ქონება- №4 ჯიხური, როგორც უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთის ფართი 5,85 კვ.მ.)

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ინდ.მეწარმე „ი. დ-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ი. დ-მა 1993 წლის 16 ნოემბერს გამართულ აუქციონზე 253 435 კუპონად შეიძინა ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7-ში მდებარე ფეხსაცმლის წმენდის №4 ჯიხური სასარგებლო ფართით 3,5 კვ.მ., რაზეც 1993 წლის 17 ნოემბერს გაფორმდა №13 სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება და 1993 წლის 13 დეკემბერს გაიცა №... საკუთრების დამდასტურებელი მოწმობა;

2010 წლის 23 დეკემბერს ი. დ-მა განცხადებით მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9-ში (ყოფილ №7-ში) მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელზეც დანყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2010 წლის 29 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით და განმცხადებელს დაევალა დასარეგისტრირებელი ნივთის, როგორც უძრავი ქონების შექმნის დამდასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, ხოლო 2011 წლის 27 იანვარს შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ხარვეზის შეუვსებლობის მოტივით; აღნიშნული მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში, რომლის 2011 წლის 23 მარტს სადავო გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა საჩივარი, თუმცა ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის შესახებ, რის საფუძველზეც განახლდა ადმინისტრაციული წარმოება;

მოსარჩელის მიერ ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7-ში მდებარე საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე რიცხული ქონება აუქციონის წესით შექმნილ იქნა როგორც მოძრავი ქონება, რაც დასტურდება, როგორც მისი დანიშნულებით, ასევე იმ გარემოებით, რომ ფეხსაცმლის წმენდის №4 ჯიხურთან დაკავშირებით არ არსებობს დადგენილი წესით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი და ამასთან იგი გასხვისებისას წარმოადგენდა ლითონის კარკასით შემოფარგლულ დაპრესილი ფანერის იატაკის მქონე ნივთს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ წარმოდგენილი სარჩელი წარმოადგენს აღიარებით სარჩელს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 148-ე, 149-ე, 150-ე მუხლებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7-ში მდებარე საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე რიცხული ფეხსაცმლის წმენდის №4 ჯიხური აუქციონზე შექმნის მომენტისათვის არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთს, რამე თუ არ არსებობს მასზე მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი და მისი ტექნიკური მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების შესწავლით იგი დროებით ფორმის ლითონის მსუბუქი კონსტრუქციის ტიპის შენობას წარმოადგენს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, პრივატიზების სამმართველოს 2004 წლის წერილის, ჯიხურის, როგორც უძრავი ქონების შექმნის დამდასტურებელ მტკიცებულებად გამოყენება შეუსაბამო იქნებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ არსებულ კანონიერი ნდობის პრინციპთან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო გადაწყვეტილებით მართალია არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, თუმცა გაუქმდა რეგისტრაციის შესახებ მოსარჩელის განცხადებასთან დაკავშირებით ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები და განახლდა ადმინისტრაციული წარმოება, რის შესაბამისად მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერება მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. დ-მა.

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

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით ი/მ „ი. დ-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და თავის მხრივ აღნიშნა შემდეგი:

ი. დ-მა 1993 წლის 16 ნოემბერს გამართულ აუქციონზე 253 435 კუპონად შეიძინა ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7-ში მდებარე ფეხსაცმლის წმენდის №4 ჯიხური სასარგებლო ფართით 3,5 კვ.მ, რაზეც 1993 წლის 17 ნოემბერს გაფორმდა №13 სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება და 1993 წლის 13 დეკემბერს გაიცა №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა;

მინის ფართი 3,5 კვ.მ-ზე აუქციონზე გატანილი არ ყოფილა, ის არც ი. დ-ს შეუძენია და საკუთრების მოწმობა მასზე არ გაცემულა;

1993 წლის 21 სექტემბრის ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის, ანუ №4 ჯიხურის შეფასებისას მინის ფართი შეფასებული არ ყოფილა;

ქალაქის მთავარი არქიტექტორის 1995 წლის 25 მარტის №241 წერილის შესაბამისად ირკვევა, რომ ი. დ-მა ჯიხურის პროექტისათვის მიმართა მათ და ჯიხური მოიხსენია, როგორც „უსახო ამორტიზირებული“;

სამმართველოს უფროსი ს. ლ-ე 2004 წლის ნოემბრის №... წერილში უთითებს, რომ №4 ფეხსაცმლის საწმენდი ჯიხური პრივატიზებულია, როგორც უძრავი ქონება და საფუძვლად უთითებს ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის ღირებულების შეფასების აქტის №1 დანართს;

1993 წლის 21 სექტემბრის №4 ფეხსაცმლის საწმენდი ჯიხურის ძირითად საშუალებათა ნაწილის ღირებულების შეფასების აქტი მოიცავს 10 გრავას, საიდანაც არც ერთი არა თუ არ მიუთითებს, არამედ არც ერთი არ შეიცავს მონაცემებს, რომლითაც შეიძლება ვარაუდის დონეზე იყოს გაკეთებული მინიშნება იმის შესახებ, რომ ხსენებული ჯიხური წარმოადგენდა უძრავ ნივთს. ქ. ქუთაისის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ობიექტების საქალაქო საპრივატიზაციო კომისიის დასკვნაში, რომელიც 1993 წლის 30 სექტემბერს დამტკიცებულია სამმართველოს უფროსის მიერ, აღნიშნულია, რომ ჯიხური მიეკუთვნება ცალკე მდგომ ობიექტს, შენობა შეფასდა ფიზიკური ცვეთის ხარისხის ვიზუალური შეფასების კრიტერიუმის ცხრილით, ის მდებარეობს ქალაქის ცენტრში და მიღებულ იქნა 1,35 ტერიტორიული კოეფიციენტი, ის ცალკე სამეურნეო ანგარიშზე არ იმყოფება, არც შიდასამეურნეო ანგარიშის მიხედვით ხდებოდა ძირითადი სამეურნეო მაჩვენებლის გამოყვანა;

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2011 წლის 17 აგვისტოს ექსპერტიზის დასკვნით ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7 (9) არსებული ფეხსაცმლის წმენდისა და შეკეთების №4 ჯიხურს გააჩნია საძირკველი. ის მყარად დგას მიწაზე და წარმოადგენს უძრავ ქონებას. კვლევის ნაწილში ექსპერტი აღნიშნავს, რომ შენობის სარიჩხელის გვერდით ამოღებულ იქნა გრუნტი, დაახლოებით 10 სმ ქვევით გამოჩნდა ბეტონის სხვა ფენა, რომელიც უფრო ღრმად გრძელდება მიწაში და წარმოადგენს საძირკველს. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ექსპერტს ნიადაგის გამოკვლევა არ უნარმეობია და გაურკვეველია „ბეტონის სხვა ფენა“ როდის იქნა ჩასხმული, ჯიხურის აუქციონზე შექმნამდე თუ 1995 წლიდან მისი რეკონსტრუქციის შემდგომ;

2010 წლის 23 დეკემბერს ი. დ-მა განცხადებით მიმარა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9-ში (ყოფილ №7-ში) მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რომელზეც დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა 2010 წლის 29 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით და განმცხადებელს დაევალა დასარეგისტრირებელი ნივთის, როგორც უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, ხოლო 2011 წლის 27 იანვარს შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ხარვეზის შეუვსებლობის მოტივით.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 „ა“, 5.2 „ა“ მუხლებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების 16.1 მუხლით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 „კ“, მე-4, მე-5 მუხლებით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-10 მუხლით, სამოქალაქო კოდექსის 149-ე, 150-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ აპელანტს სარეგისტრაციო სამსახურში კანონით დადგენილი წესით არ წარუდგენია მინის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად არ დასტურდება მინის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რაც ზემოაღნიშნული კანონების თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია. ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7-ში მდებარე საყოფაცხოვრებო მომსახურების ბალანსზე რიცხული ფეხსაცმლის წმენდის №4 ჯიხური აუქციონზე შექმნის მომენტისათვის არ წარმოადგენდა უძ-

რაც ნივთს, რამე თუ არ არსებობს მასზე მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი და მისი ტექნიკური მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების შესწავლით იგი დროებითი ფორმის ლითონის მსუბუქი კონსტრუქციის ტიპის შენობას წარმოადგენს.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. დ-მა.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა აუქციონზე შექმნილი ქონების მახასიათებლები, ასევე 2004 წლის 9 ნოემბრის №... წერილი, სადაც გარკვევით წერია, რომ №4 ჯიხური რეალიზებულია, როგორც უძრავი ქონება. №4 ჯიხურმა 1995 წელს დამტკიცებული რეკონსტრუქცია-დაგეგმარების პროექტით განიცადა ცვლილებები, აიგო თანამედროვე ტიპის ნაგებობა, რომელიც საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით წარმოადგენს უძრავ ქონებას.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქმეში არსებული აუქციონის მასალებით, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით, მიღება-ჩაბარების აქტით, საკუთრების მონობით იმპერატიულად დგინდება, რომ ი. დ-მა შეიძინა უძრავი ქონება ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №7-ში №4 ჯიხურის სახით 3.5 კვ. მეტრზე, რომელიც განთავსებულია 4.5 მეტრზე.

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ი. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 სექტემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაბუთები და დასაბუთებული პრეტენზია.

საკასაციო სასამართლომ კასატორის პრეტენზიის საფუძველზე შეამოწმა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება და თვლის, რომ განჩინება მიღებულია საქმეში დაცული მტკიცებულებების არასწორი შეფასებისა და სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის არასწორი განმარტების საფუძველზე, რაც წარმოადგენს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა და მხარეებიც სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ 1993 წლის 16 ნოემბერს აუქციონის წესით სამ პირზე გაიყიდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა №9 (7)-ში არსებული სახელმწიფო ქონება, საიდანაც საერთო სარგებლობის ეზოში არსებული ფეხსაცმლის სანმენდი №4 ჯიხური შეიძინა ი. დ-მა, წყლის კიოსკი დ. კ-მ, ხოლო აბანო უნგრეთის მოქალაქე ბ. მ-მ, რომელმაც აღნიშნული ქონება მოგვიანებით გაასხვისა ა. ნ-ზე.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები, როდესაც აღნიშნა, რომ ხსენებული ჯიხური არ წარმოადგენს უძრავ ნივთს. ქუთაისის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ობიექტების საქალაქო საპრივატიზაციო კომისიის დასკვნის თანახმად, რომლითაც განისაზღვრა რა საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა, ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა №9(7)-ში მდებარე №4 ჯიხური მოხვდა ზემოაღნიშნულ ნუსხაში. ხოლო ძირითად საშუალებათა საერთო ერთეულების აქტის შესაბამისად, აღნიშნული ობიექტი, შენობა-ნაგებობის სახით წარმოადგენდა ძირითად საშუალებათა პასიურ ნაწილს-უძრავ ქონებას. საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს 2004 წლის 5 ნოემბრის წერილი, რომლითაც მოპასუხე ადასტურებს, რომ ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა №7-ში მდებარე ფეხსაცმლის შეკეთებისა და წმენდის ჯიხური პრივატიზებულია როგორც უძრავი ქონება. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ექსპერტიზის დეპარტამენტის №... დასკვნაზე, რომელიც არ იძლევა არაერთმნიშვნელოვანი განმარტებების შესაძლებლობასა და ცალსახად მიუთითებს, რომ ქუთაისში, ...ის ქ. №7(9) არსებულ ფეხსაცმლის წმენდისა და შეკეთების №4 ჯიხურს გააჩნია საძირკველი, ის მყარად დგას მიწაზე და წარმოადგენს უძრავ ქონებას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 მარტის №... გადაწყვეტილებაზე, აღნიშნული გადაწყვეტილებით მოპასუხემ იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი – ჯიხური მიწის ნაკვეთთან ერთად ფართით 4,72 კვ.მ. ხვდებოდა ქუთაისში, ...ის ქ. №9-ში რეგისტრირებულ 2142,15 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, ბათილად ცნო „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 29 დეკემბრის №... და „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ 2011 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებები. ამდენად, მითითებული გადაწყვეტილება კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ი. დ-ის მიერ აუქციონზე შექმნილი ქონება წარმოადგენს უძრავ ნივთს, მით უფრო, როდესაც საქმეში წარმოდგენილია მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული 2011 წლის 12 აპრილის №... ცნობა, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9-ში, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №..., მიწის ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, დაზუსტებული ფართი; 2142.11 კვ.მ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებულია დ. კ-ის საკუთრებად. ხოლო ტექნი-

კური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციით აღრიცხულია დ. კ-ს, ა. ნ-ის, ფეხსაცმლის წმენდის №... ჯიხურის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლზე, რომლითაც განისაზღვრა უძრავი ნივთის ცნება, აღნიშნული მუხლის დანაწესით უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის დებულებების შესაბამისად, შენობა (როგორც მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) შესაძლოა იყოს ცალკე უფლების ობიექტი მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ ჯიხურის ი. დ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შედეგად, მას, როგორც ნაკვეთზე განლაგებული ობიექტის მესაკუთრეს, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე წარმოეშა საკუთრების უფლება, რამდენადაც მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე უფლება მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აქცესორულ უფლებას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას მიწის ნაკვეთის არამართლზომიერ ფლობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან აღნიშნული შეფასება არ ეფუძნება მატერიალური სამართლის შესაბამის ნორმებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და საკანონმდებლო მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად დადასტურებულია, რომ პრივატიზაციის ობიექტი – ფეხსაცმლის წმენდის №... ჯიხური, აუქციონზე გატანილია, როგორც ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილი (შენობა-ნაგებობა) აქტიური ნაწილის (მანქანა-დანადგარებისა და სხვათა) გარეშე. ამასთან, როგორც ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, აღნიშნული ქონება მყარად არის დამაგრებული მიწაზე და არ არსებობს კანონით გათვალისწინებული რაიმე გარემოება, რომლითაც იგი უნდა მოვიაზროთ ცალკე უფლების ობიექტად, რაც საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9 (7) ფეხსაცმლის შეკეთებისა და წმენდის ჯიხურზე, ისევე როგორც მასზე მიმაგრებულ 4,3 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ინდ/მენარმე „ი. დ-ის“ საკუთრების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მ-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრების ერთობლიობა. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სააგენტოს ფუნქციას წარმოადგენს უფლებამოსილებათა განხორციელება, რომლებიც დადგენილია საქართველოს კანონმდებლობით. სწორედ ასეთ უფლებამოსილებასა და ფუნქციას წარმოადგენს „ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით გათვალისწინებული დანაწესი, რომლის თანახმად კანონით დადგენილი წესით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს-საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისა. ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების რეგისტრაციით.

მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ განმცხადებელ ი. დ-ს, წარმოდგენილი ჰქონდა საკმარისი მტკიცებულებები, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ მან ნამდვილად შეიძინა უძრავი ნივთი, რომლის მართლზომიერ მფლობელობასაც ახორციელებდა, საჯარო რეესტრის სამსახურს არ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი უარი ეთქვა განმცხადებლისათვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 მარტის მოტივაციას იმ თვალსაზრისით, რომ ი. დ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ფართი 4,72 კვ.მ. ოდენობით, რომელზედაც განთავსებულია ჯიხური, ხვდება რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, უსაფუძვლოა და საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შემოხსენებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია თანასაკუთრება, რაც დასტურდება უშუალოდ საჯარო რეესტრის სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი ცნობით, რომლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქუთაისში, ...ის ქუჩა №9-ში, მიწის საკადასტრო კოდით №..., ნაკვეთის ფუნქციით: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობით: 2142.11 კვ.მ, ნაკვეთის ნომერი: 01. რეგისტრირებულია თანასაკუთრება. ეს ფაქტი კი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ფართობი მდებარეობს საერთო თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის შემადგენლობაში და არ არის გადაფარული რომელიმე კონკრეტული პირის საკუთრებით, რაც დაუსაბუთებლად ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებულ არგუმენტაციას. გარდა აღნიშნულისა, გასაჩივრებელი განჩინების დაუსაბუთებლობა ასევე დასტურდება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს არქივიდან მოპოვებული დოკუმენტაციით, რომლის თანახმად ქუთაისში, ...ის ქუჩა №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, როგორც საერთო თანასაკუთრებაში არსებული ქონება აღირიცხება დ. კ-ის, ა. ნ-სა და ფეხსაცმლის წმენდის №... ჯიხურის სახელზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის 1-ლი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე-34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქვეყნული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა უგულვებელყოფით, რადროსაც ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, რაც მითითებული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, წარმოადგენს გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს. შესაბამისად, დასტურდება ფაქტი იმისა, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა, როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, ასევე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში არის კანონიერი და დასაბუთებული, რაც წარმოადგენს მისი სრულად დაკმაყოფილების საფუძველს.

რაც შეეხება, ი. დ-ის სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილს, რომლითაც ეს უკანასკნელი ითხოვს მოპასუხე – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სამხარეო სამმართველოს დაევალოს მოსარჩელის სახელზე გასცეს ცნობა, რომ მის მიერ 1993 წლის 16 ნოემბერს აუქციონის წესით შეძენილი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ...ის ქუჩა №9(7)-ში აუქციონზე გაყიდულია უძრავი ქონების სახით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია უსაფუძვლოდ და თვლის, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო, კერძოდ, სასამართლო განხილვის ეტაპზე, სასამართლომ იქონია რა მსჯელობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, დადგენილად ცნო ფაქტი იმის შესახებ, რომ ი. დ-ის მიერ შეძენილი ქონება წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რაც არ საჭიროებს სხვა ორგანოს მიერ დადასტურებას. ამასთან საგულისხმოა ის გარემოება, რომ 2004 წლის 5 ნოემბრის წერილით ი. დ-ის მოთხოვნის საფუძველზე ეკონომიკის სამინისტრომ ერთხელ უკვე დაადასტურა ფაქტი იმის თაობაზე, რომ ქ. ქუთაისში, ...ის ქუჩა №7-ში მდებარე ფეხსაცმლის სანმენდი ჯიხური პრივატიზებულ იქნა, როგორც უძრავი ქონება. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 24-ე მუხლით გათვალისწინებული ქმედების განხორციელების დავალების საფუძველი.

რაც შეეხება სასამართლო ხარჯების საკითხს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის საფუძველზე, ვინაიდან სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარის ოდენობით, წინასწარ გადახდილია კასატორის ი/მ „ი. დ-ის“ მიერ, ხოლო სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის ნაწილში, შესაბამისად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად ინდ/მენარმე „ი. დ-ს“ უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და
გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ი. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 სექტემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი. დ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 მარტის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს დარეგისტრირდეს ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9(7) ფეხსაცმლის შეკეთებისა და წმენდის ჯიხურსა და მასზე მიმაგრებულ 4,3 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ინდ/მენარმე „ი. დ-ის“ საკუთრების უფლება;
5. მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სამხარეო სამმართველოსათვის ქმედების განხორციელების დავალების ნაწილში, კერძოდ იმ ნაწილში, რომლითაც ი. დ-ი ითხოვს გაიცეს ცნობა, რომ მის მიერ აუქციონის მეშვეობით ქ. ქუთაისში, ...ის ქ. №9(7)-ში შეძენილი ქონება წარმოადგენს უძრავ ნივთს;
6. დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად ინდ/მენარმე „ი. დ-ს“ დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით;
7. საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე იჯარის
ხელშეკრულება

ბანკინება

№ბს-1552-1531(კ-11)

15 მაისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და ადმინისტრაცი-
ულ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა

აღწერილობითი ნაწილი:

ზ. ხ-მა 2010 წლის 1 ივნისს სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მოპა-
სუხეების – საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სა-
ხელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს, დ. ბ-ის, მცხეთის მუნიციპა-
ლიტეტის გამგეობის მიმართ, მესამე პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარე-
გისტრაციო სამსახურის მონაწილეობით და მოითხოვა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ
ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან მცხეთის რაიონის სოფ. მუხათვერდში მიიღო 0,25ჰა სასოფლო-სამე-
ურნეო მიწის ნაკვეთი და 1997 წელს გაიცა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №24. მცხეთის რაიო-
ნის გამგეობამ 2004 წლის 27 თებერვლის №22 დადგენილებით დაამტკიცა რაიონის სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის დადგენილება. აღნიშნულ
დადგენილებაში მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილებით შეტანილ იქნა
ცვლილება, „3 ჰექტარი“ შეიცვალა „3,5 ჰექტრით“. 2004 წლის 1 ივნისს მცხეთის რაიონის გამგეობასა და
დ. ბ-ს შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულება. 2004 წლის 4 ივ-
ნისს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში აღირიცხა იჯარის ხელშეკრულება (საკადასტრო კოდი: ...;
ფართობი დაზუსტებული 3,5ჰა). 2008 წლის 3 აპრილს მოიჯარე დ. ბ-მა მოახდინა 14212 კვ.მ. ფართობის სა-
სოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის რეგისტრაცია (საკადასტრო კოდი: ...; მისამართი: დიდგორის საცდელ-
საჩვენებელი სატყეო მეურნეობის მიმდებარედ). 2009 წლის 10 თებერვალს მოსარჩელემ მიმართა საქარ-
თველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონე-
ბის აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30
აპრილის №56 დადგენილებისა და 2004 წლის 1 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების არარად აღიარების
მოთხოვნით, რაზეც პასუხად მიიღო, რომ დოკუმენტაციით ვერ ხერხდებოდა მცხეთის რაიონის გამგეობის
2004 წლის 1 ივნისის, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და დაბა
ზაჰესის საკრებულოს მიერ 1994 წლის 15 თებერვლის №46 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სარეფორ-
მო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადგენა, რის გამოც, სამმართველო მოკლებული იყო შესაძლებლო-
ბას, მიეღო რაიმე გადაწყვეტილება.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 31 მარტის გადან-
ყვეტილებით მოსარჩელე ზ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ზ. ხ-ის კუთვნილი 2500 კვ.მ. ფართობის მიწის
ნაკვეთის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი მცხეთის რაიონის გამგეობასა და დ. ბ-ს შორის დადებული
2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება; საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სა-
მინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმარ-
თველოს დაევა 2004 წლის 1 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა და საიჯარო ფარ-
თიდან ზ. ხ-ის კუთვნილი 2500 კვ.მ. ფართობის მიწის ამორიცხვა; მოპასუხე დ. ბ-ს დაეკისრა სახელმწიფო ბა-
ჟის – 33.35 ლარის გადახდა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ენერგეტი-
კისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სსიპ – ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს მცხეთა-მთიან-
ეთის სამსახურმა, რომელმაც მოითხოვა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად
ცნობა და ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ივლისის გა-
დანყვეტილებით სსიპ – ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს მცხეთა-მთიანეთის სამსახურის სააპელაციო
საჩივარი დაკმაყოფილდა; მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011
წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. ხ-ის
სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2009 წლის 22 იანვარს ზ. ხ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (...), ...ის №19, ზონა მცხეთა, სექტორი ზაჰესი). მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რადგან განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს, კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები მთლიანად იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით ...) საზღვრებში, ამდენად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 მაისის №... წერილის თანახმად, დიდგორის საცდელ-საჩვენებელი სატყეო მეურნეობის მიმდებარედ მდებარე 25000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია ... (წინა №...), რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და იჯარის უფლება, მოიჯარე – დ. ბ-ი. 2009 წლის 10 თებერვალს, ზ. ხ-მა მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილებას და 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულების არარად აღიარების მოთხოვნით. სამმართველოს 2009 წლის 18 მარტის №3/10 წერილით ეცნობა, რომ ვინაიდან ვერ ხერხდებოდა მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 1 ივნისის, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და დაბა ზაჰესის საკრებულოს მიერ 1994 წლის 15 თებერვლის №46 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სარეფორმო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადგენა, სამმართველო მოკლებული იყო შესაძლებლობას მიეღო რაიმე გადაწყვეტილება. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა დ. ბ-ის სარჩელი. დ. ნ-ს, თ. ს-სა და ი. ჯ-ს დაევალებათ დ. ბ-ისათვის იჯარით გაცემული 2,5 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება და აეკრძალათ დ. ბ-ის მიერ აღნიშნული ნაკვეთით სარგებლობის ხელშეწყობა. დ. ბ-ის სარჩელი ნ. გ-ისა და ზ. ხ-ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალების მიხედვით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 27 თებერვლის №22 დადგენილებით დამტკიცდა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის საოქმო დადგენილება (სხდომის ოქმი №16, 23.12.2002) და ქ. თბილისში მცხოვრებ დ. ბ-ს დიდგორის ს/ს სატყეო მეურნეობის ტერიტორიიდან, იჯარით 10 წლის ვადით, გამოეყო 3 ჰექტარი სახნავი მიწის ფართობი დიდგორის სატყეოს №9 კვარტალში, №6 უბანში. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილებით დამტკიცდა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო (ოქმი 2) დადგენილება და ცვლილება შევიდა მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 27 თებერვლის №22 დადგენილებაში და 3 ჰექტარი შეიცვალა 3,5 ჰექტარით. 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება დაიდო მცხეთის რაიონის გამგეობასა და დ. ბ-ს შორის, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილების საფუძველზე. ხელშეკრულებით დ. ბ-ს იჯარით გადაეცა 3,5 ჰექტარი სახნავი მიწის ნაკვეთი 10 წლის ვადით. 2004 წლის 4 ივნისს, დაბა ზაჰესში, დიდგორის საცდელ-საჩვენებელი სატყეო მეურნეობის 3,5 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია №..., განხორციელდა მცხეთის რაიონის გამგეობის საკუთრების უფლებისა და იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია. უძრავი ქონების მისამართად მითითებულია: დიდგორის საცდელ-საჩვენებელი სატყეო მეურნეობა, სოფელ ...ს სამხრეთით. მესაკუთრე – მცხეთის რაიონის გამგეობა, მოიჯარე – დ. ბ-ი, იჯარის უფლების რეგისტრაციის თარიღი 04.06.2004წ. იჯარის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – იჯარის ხელშეკრულება 01.06.2004წ. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილება, აღწერილობის ოქმი. 2008 წლის 3 აპრილს, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატების შეტანა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე და მიენიჭა საკადასტრო კოდი უფლების რეგისტრაციის №... . უფლების რეგისტრაციის თარიღი 03.04.2004წ. ხოლო აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 2008 წლის 20 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონება 25000 კვ.მ. დარეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება საკადასტრო კოდი ... (წინა ნაკვეთის №...). უძრავი ნივთის მისამართად დაფიქსირებულია: „დიდგორის საცდელ-საჩვენებელი სატყეო მეურნეობის მიმდებარედ“. 2008 წლის 20 მაისის დ. ბ-ის განცხადების თანახმად, იჯარით გაცემული აქვს 3,5 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და ვინაიდან დაფიქსირდა სხვისი ნაკვეთებით გადაფარვა, მოახდინა კორექტირება და წარადგინა 4 სხვადასხვა ფართის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 1994 წლის 15 თებერვლის, დაბა ზაჰესის საკრებულოს გამგეობის №46 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მცხეთის რაიონის სოფელ ...ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული 1997 წლის სექტემბრის თვის №24 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ზ. ხ-ს გადაეცა 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სოფელ ...ს მიმდებარედ. ვ. გ-ის სახელობის სამთო მეტყევეობის ინსტიტუტის 17.07.2008წ. №5 წერილის თანახმად ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დიდგორის საცდელ-საჩვენებელ სატყეო მეურნეობას, რომელიც საქართველოს კანონის თანახმად არ ითვალისწინებდა პრივატიზაციას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე ზ. ხ-ი ითხოვდა დ. ბ-თან დადებული 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას და საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამმართველოსათვის 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანისა და სა-

იჯარო ფართიდან ზ. ხ-ის კუთვნილი 2500 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის ამორიცხვის დავალებას; ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის საგნიდან და საფუძვლიდან გამომდინარე შეფასებული უნდა ყოფილიყო დ. ბ-თან დადებული 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულების კანონთან შესაბამისობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა 1998 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პრეზიდენტის №446 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ დებულების მე-3 თავის 1-ლი, მე-4 და მე-5 პუნქტები და განმარტა, რომ მიწის იჯარით გაცემის პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ იქმნება მუდმივმოქმედი კომისია (შემდგომში – კომისია), კომისია საიჯარო კომისიის გადაწყვეტილების ოქმსა და ხელშეკრულების პროექტს წარუდგენს რაიონის გამგეობას (მერიას), რომელიც ვალდებულია ორ კვირაში მიიღოს გადაწყვეტილება და ამის შესახებ წერილობით აცნობოს, როგორც კომისიას, ისე კონკურსში გამარჯვებულს. მეიჯარესა და კონკურსში გამარჯვებულს შორის ფორმდება ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს მიერ შემუშავებული ტიპიური ფორმის მიხედვით.

განსახილველ შემთხვევაში მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 27 თებერვლის №22 დადგენილებით დამტკიცდა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის საოქმო დადგენილება (სხდომის ოქმი №16, 23.12.2002) და ქ. თბილისში მცხოვრებ დ. ბ-ს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დიდგორის ს/ს სატყეო მეურნეობის ტერიტორიიდან, იჯარით 10 წლის ვადით, გამოეყო 3 ჰექტარი სახნავი მიწის ფართობი დიდმის სატყეოს №9 კვარტალში, №6 უბანში. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილებით დამტკიცდა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო (ოქმი 2) დადგენილება და ცვლილება შევიდა მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 27 თებერვლის №22 დადგენილებაში: 3 ჰექტარი შეიცვალა 3,5 ჰექტარით. 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება დაიდო მცხეთის რაიონის გამგეობასა და დ. ბ-ს შორის, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №56 დადგენილების საფუძველზე. აღნიშნული დადაგენილებები ძალაშია და მას განსახილველი დავის შემთხვევაში გააჩნია იურიდიული ძალა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ დ. ბ-თან დადებული 2004 წლის 1 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება დადებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და საქართველოს პრეზიდენტის №446 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ დებულების მოთხოვნათა დაცვით და არსებობდა ამ მიმართებით მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში არსებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკების შედარების ანალიზის საფუძველზე დადასტურებულად მიაჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა დიდგორის საცდელ-საჩვენებელ სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწას, რომლის კერძო საკუთრებაში გადაცემას კანონი არ ითვალისწინებდა და აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები, ვერ გახდებოდა სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ხ-მა, რომლითაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება, შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დიდგორის საცდელ-საჩვენებელ სატყეო მეურნეობას, რომელიც საქართველოს კანონის თანახმად, არ შეიძლება განიკარგოს პრივატიზაციის წესით, თუმცა სააპელაციო სასამართლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას დაყრდნობდა მხოლოდ ვ. გ-ის სახელობის სამთო მეტყევეობის ინსტიტუტის 17.07.2008წ. №5 წერილს და მხოლოდ აღნიშნული მტკიცებულების შეფასების საფუძველზე გამოიტანა დასკვნა.

სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას არ შეაფასა ის გარემოება, რომ კასატორის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი სადავო არ გამხდარა მხარეთა მიერ და ძალაშია დღევანდელი მდგომარეობითაც. ამდენად, იმ პირობებში, როცა ძალაში იყო მიღება-ჩაბარების აქტი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ ჰქონდა ხელახლა განეკარგა სადავო მიწის ნაკვეთი. ამასთან, საქმეში არსებული მტკიცებულებების თანახმად, დღევანდელი მდგომარეობით გაურკვეველია ტყის ფონდის მიწების საზღვრები და შესაბამისად, მტკიცება იმისა, რომ კასატორზე რეფორმით გადაცემული მიწა განეკუთვნება ტყის ფონდის მიწებს, ყოველგვარ სამართლებრივ დასაბუთებას არის მოკლებული.

საკასაციო სასამართლოს 2011 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით ზ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ზ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილის და 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები არ არის დადგენილი სრულყოფილად და შესაბამისად, განჩინება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლომ განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას დაადგინა და შეაფასა მხოლოდ ის ფაქტი, რომ სადავო მინის ნაკვეთი წარმოადგენდა დიდგორის საცდელ-საჩვენებელ სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწას, რომლის კერძო საკუთრებაში გადაცემას კანონი არ ითვალისწინებდა და სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სახეზე არ იყო სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიაჩნია, რომ კასატორის მიერ სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე წარმოდგენილია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. კერძოდ, საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილია 2012 წლის 31 იანვრის სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს მცხეთა-მთიანეთის სამსახურის უფროსის წერილი, რომლითაც ის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სამსახურს სააგენტო სთხოვდა განმარტებას, წარდგენილ კოორდინატებში მითითებული ფართობი (მათ შორის, სადავო მინის ფართობი) წარმოადგენდა თუ არა სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის უფროსის მიერ 2012 წლის 2 თებერვლის №... გაცემული წერილის თანახმად, სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს მცხეთა-მთიანეთის სამსახურის უფროსს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი კოორდინატებით შემოსაზღვრული მინის ნაკვეთი მდებარე ზონა – მცხეთა, სექტორი – ზაჰესი, არ შედიოდა საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 4 აგვისტოს №299 დადგენილების თანახმად დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ 1992 წლის 10 მარტი №290 დადგენილების საფუძველზე განმარტავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა საკუთრივ სახელმწიფო მიწების ფონდად და მინის რეფორმის ფონდად. ამასთან, მინის რეფორმის ფონდი იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს რესპუბლიკის ტყის კოდექსის მე-4 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკაში ტყე სახელმწიფო საკუთრებაა, ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის ტყეები ქმნიან ერთიან სახელმწიფო ტყის ფონდს. ერთიან სახელმწიფო ტყის ფონდში შედის სახელმწიფო ტყეები, მიჩენილი ტყეები და ნაკრძალები. სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებზე ითვლება სატყეო მიწები, აგრეთვე არასატყეო, მაგრამ სატყეო მეურნეობის საჭიროებისათვის განკუთვნილი მიწები. სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწების საზღვრები, რომლებიც მათ სხვა კატეგორიის მიწებისაგან მიჯნავს, განისაზღვრება დადგენილი წესით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები საჭიროებს ხელახალ შეფასებას სააპელაციო სასამართლოს მიერ, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივაცია აგებულია იმ ფაქტზე, რომ სადავო მინის ნაკვეთი წარმოადგენდა დიდგორის საცდელ-საჩვენებელ სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწას, რომლის კერძო საკუთრებაში გადაცემას კანონი არ ითვალისწინებს, მაშინ როცა საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 4 აგვისტოს №299 დადგენილების თანახმად, სადავო მინის ნაკვეთი არ შედის ტყის ფონდის საზღვრებში და ამდენად, მხარეს – სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს მცხეთა-მთიანეთის სამსახურს არ გააჩნია კანონიერი ინტერესი დავის საგნის მიმართ. მითითებულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებები უნდა შეაფასოს ერთობლიობაში და მხოლოდ ამის შემდგომ გამოიტანოს დასკვნა მოწინააღმდეგე მხარე – დ. ბ-თან, 2004 წლის 1 ივნისს იჯარის ხელშეკრულება დადებულია თუ არა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და საქართველოს პრეზიდენტის №446 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ» დებულების მოთხოვნათა დაცვით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას სსსკ-ის 105-ე მუხლის საფუძველზე სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საქმის ფაქტობრივი გარემოება დადგენილ იქნა არასრულყოფილად, შესაბამისად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მითითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძველები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. შესაბამისად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გა-

მოყენებით, კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 399-ე, 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-100-100 (კ-12)

16 მაისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 25 მარტს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართეს თ. და მ. ლ-ებმა მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელები სარჩელით ითხოვდნენ ქ. თბილისში, ...ის №42-ში, 34,92 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში შპს „უ-ის“ საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებას და ...ის №42-ში საკადასტრო ნახაზით (კოდით ...) მითვისებული მიწის გადაფარვის ნაწილში 34,92 კვ.მ.-ის მ. და თ. ლ-ების საკუთრებაში დარეგისტრირებას.

2011 წლის 16 მაისის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა: შპს „უ-ის“ საკუთრებად ქ. თბილისში, ...ის №42-ში 34,92 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 13 მაისის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილების (რეგისტრაციის შესახებ) ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია 13.05.08წ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 16 მაისის საოქმოდ განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ შპს გამომცემლობა „მ-ი“, შპს „ე-ა“, შპს „ს-ი“, შპს „უ-ი“, შპს „ჯ-ი“.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილით საქმეში მესამე პირად ჩაება ო. ლ-ე.

2011 წლის 1 ივნისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ო. ლ-მ მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 5 თებერვლის №... გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... და 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, ასევე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების (რომლის საფუძველზეც დაინტერესებულ პირს შპს „უ-ს“ დავალებოდა წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის საზღვრების კონფიგურაცია შესაბამისო-

ბაში შპს „უ-ის“ მიერ წარმოდგენილ ...ის №42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმასთან) შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებასა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 მაისის №... გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 17 ივნისის საოქმო განჩინებით თ. და მ. ლ-ების და ო. ლ-ის სარჩელთან დაკავშირებით წარმოებული საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 17 ივნისის საოქმო განჩინებით დაზუსტდა საქმეში მესამე პირთა წრე და მესამე პირებად მიეთითა შპს „უ-ი“ და შპს „ჯ-ი“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; თ. ლ-ის, მ. ლ-ისა და ო. ლ-ის მოთხოვნებს, ბათილად ყოფილიყო ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 13 მაისის რეგისტრაცია შპს „უ-ის“ მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისში, ...ის №42-ში 34,92 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში და შესაბამისად ბათილად ყოფილიყო ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილება (რეგისტრაციის შესახებ) ზედდების ნაწილში, რომლითაც განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია, ბათილად ყოფილიყო ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 5 თებერვლის №..., 2009 წლის 9 თებერვლის №... და 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებები, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 მაისის №... გადაწყვეტილება და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა გამოეცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ეთქვათ უარი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 2008 წლის 5 ივნისის №... ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისი, ი ...ი №44/ქალაქი თბილისი, ქუჩა გ-ი №35 თანასაკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის დაზუსტებული ფართობის 1459.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე, თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი 25.00 კვ.მ., სააბაზანო-საპირფარეო 5.60 კვ.მ., შემინული აივანი 4.80 კვ.მ., სარდაფი 12.00 კვ.მ., გასასვლელი 3.88 კვ.მ., საკუჭნაო 2.25 კვ.მ. 2006 წლის 17 აპრილს საერთო წესით დამონმებული ჩუქების ხელშეკრულებისა და ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს №2/1059-07 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე 5/32 ნაწილის მესაკუთრეა მ. ლ-ე, 18/32 ნაწილის ო. ლ-ე და 9/32 ნაწილის თ. ლ-ე.

2010 წლის 18 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მ. ლ-მ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის №44/გ-ის ქუჩის №35, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. დაინტერესებული პირისაგან მოთხოვნილ იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერთა მიხედვით, 2008 წლის 13 მაისს განხორციელდა შპს „საქართველოს საინფორმაციო სააგენტოს საქ.ინფორმის“ კუთვნილი ქონების, კერძოდ, თბილისში, ...ის №42, თანასაკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის დაზუსტებული მიწის ნაკვეთზე მდებარე ფართობის 1804.00 კვ.მ. უძრავი ნივთის დაყოფა და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე შპს „უ-ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 5 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, შპს „უ-ის“ განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის №42, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია არ შეესაბამებოდა ქალაქის ვერსიას (კერძოდ, შენონა-ნაგებობის სართულიანობა). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის საფუძველზე, განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა შპს „უ-ის“ განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის №42, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 მაისის №... გადაწყვეტილებით, ო. ლ-ის წარმომადგენელ მ. მ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 5 თებერვლის №... გადაწყვეტილების, 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებისა და 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელეთა მიერ მითითებული ...ის სახ. რაისაბჭოსთან არსებული საუნეებათაშორისო კომისიის 1970 წლის 27 ოქტომბრის სხდომის ოქმი №40, ...ის სახ. რაისაბინაო სამმართველოს მთ. ინჟინრის 1971 წლის 25 მაისის ცნობა და საქართველოს სახელმწიფო საინფორმაციო სააგენტოს

ტოს 1978 წლის 3 მარტის კ-12 მიმართვა არ წარმოადგენს უფლებამოსილი ორგანოს ისეთ დოკუმენტებს, რომელიც გამოცემულია მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში, სარგებლობასა თუ მფლობელობაში გადაცემის მიზნით. აღნიშნული საბუთებით ირკვევა მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოქ. ვ. ხ-ს ნება დაერთო თავისი ბინის ფანჯრის კარებად გადაკეთებაზე, ღია აივნის მოწყობით.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელეთა მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულება მასზე, რომ მათ მიერ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ...ის №42-სა და №44-ს შორის მდებარე თავისუფალ ფართს და არ ეკუთვნოდა ...ის №42-ს, პირიქით, საქმეში წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით, 2007 წლის საკადასტრო ნახაზით და თვით მოსარჩელე ო. ლ-ის სარჩელით (სარჩელის ფაქტობრივი გარემოება №3) დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საქართველოს სახელმწიფო საინფორმაციო სააგენტოს მფლობელობაში არსებულ, ...ის №42-ში მდებარე იმ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს, რომელიც შემდგომში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა შპს „საქართველოს საინფორმაციო სააგენტო საქ.ინფორმის“ სახელზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთი არ შეიძლება გამხდარიყო ქ. თბილისში, ...ის №44-ში მდებარე საცხოვრებელ ფართსა და დამხმარე სათავსოებზე 1994 წლის 2 დეკემბერს ვ. ხ-ს სახელზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების საგანი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. კანონით მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლის „ე“ და „ვ“ პუნქტების შესაბამისად, სარჩელში უნდა აღინიშნოს მტკიცებულებები, რომლებიც დადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს. ამასთან, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მითითებულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება ვალდებულება კანონით განსაზღვრული კონკრეტული მტკიცებულებების მითითებისა და წარდგენის გზით დაადასტუროს ის გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას ანუ დაასაბუთოს თავისი სარჩელი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ...ის სახ. რაისაბჭოსთან არსებული საუნწყებათაშორისო კომისიის 1970 წლის 27 ოქტომბრის სხდომის ოქმი №40, ...ის სახ. რაისაბინაო სამმართველოს მთ. ინჟინრის 1971 წლის 25 მაისის ცნობა და საქართველოს სახელმწიფო საინფორმაციო სააგენტოს 1978 წლის 3 მარტის კ-12 მიმართვა არ წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტს, მათში საერთოდ არაფერია ნათქვამი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში, სარგებლობასა თუ მფლობელობაში გადაცემის შესახებ, შესაბამისად, მოსარჩელეებმა ვერ შეძლეს წარმოედგინათ სათანადო მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთი შედიოდა ქ. თბილისში, ...ის №44-ში მდებარე იმ საცხოვრებელ ფართსა და დამხმარე სათავსოებში, რომლებიც წარმოადგენდნენ 1994 წლის 2 დეკემბერს ვ. ხ-ს სახელზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების საგანს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის, ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით-არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული 2008 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უძრავი ნივთის რეგისტრაცია წარმოებდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, რაც განხორციელდა კიდევ კონკრეტულ შემთხვევაში, რამდენადაც სადავო გადან-

ყვეტილებები შეესაბამება სარეგისტრაციო დოკუმენტებში არსებულ მონაცემებს. სასამართლომ ასევე ჩათვალა, რომ ...ის №42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებსა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დაფიქსირებულ მონაცემთა შორის უმნიშვნელო განსხვავების არსებობის პირობებში და ამ რეგისტრაციის შემაფერხებელი სხვა რაიმე გარემოების არარსებობის ვითარებაში, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილების გამოცემით განეხორციელებინა მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელია, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, ისინი მომზადებული და გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, რაც ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობაზე უარის თქმის სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოსარჩელების მოთხოვნაც ადმინისტრაციულ ორგანოზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ., თ. და ო. ლ-მ.

აპელაციო საჩივრებით ითხოვდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და მათი სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით თ., მ. და ო. ლ-ების სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების მსჯელობა მასზე, რომ მესამე პირებმა არასწორად შედგენილი საკადასტრო გეგმა-ნახაზის საფუძველზე მათ საზღვრებში მოაქციეს ის უძრავი ქონება (სამზარეულო, სააბაზანო-საპირფარეშო, საკუჭნაო და სარდაფი), რომელიც მანამდე ჯერ ვ. ხ-ს, ხოლო შემდეგ აპელანტების საკუთრებას წარმოადგენდა. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში აპელანტებს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ არანაირი მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრში მესამე პირებმა წარადგინეს არასწორად შედგენილი საკადასტრო ნახაზი, სადაც მოქცეულ იქნა და მათ სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ის უძრავი ქონება (სამზარეულო, სააბაზანო-საპირფარეშო, საკუჭნაო და სარდაფი), რომელიც მანამდე ჯერ ვ. ხ-ს, ხოლო შემდეგ აპელანტების საკუთრებას წარმოადგენდა. აპელანტებს სასამართლოში არ წარმოუდგენიათ სადავო უძრავი ქონების მათ საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში ყოფნის ან ამ უძრავი ქონების თუნდაც თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რაც შემდგომში მათ საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობას მისცემდა. ამასთან, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მჯელობა მასზე, რომ ...ის სახ. რაისაბჭოსთან არსებული საუნეებათაშორისო კომისიის 1970 წლის 27 ოქტომბრის სხდომის ოქმი №40, ...ის სახ. რაისაბინაო სამმართველოს მთ. ინჟინრის 1971 წლის 25 მაისის ცნობა და საქართველოს სახელმწიფო საინფორმაციო სააგენტოს 1978 წლის 3 მარტის კ-12 მიმართვა არ წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტებს, მათში საერთოდ არაფერია ნათქვამი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში, სარგებლობასა თუ მფლობელობაში გადაცემის შესახებ, აღნიშნული საბუთებით ირკვევა მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოქ. ვ. ხ-ს ნება დაერთო თავისი ბინის ფანჯრის კარებად გადაკეთებაზე, ღია აივნის მოწყობით. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელებმა ვერ შეძლეს წარმოედგინათ სათანადო მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთი შედიოდა ქ. თბილისში, ...ის №44-ში მდებარე იმ საცხოვრებელ ფართსა და დამხმარე სათავსებში, რომლებიც წარმოადგენდნენ 1994 წლის 2 დეკემბერს ვ. ხ-ს სახელზე გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების საგანს. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების მსჯელობა იმის შესახებ, თითქოს პირველი ინსტანციის სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ გენ-გეგმის პირვანდელ სახეს, ხოლო უარყო აივნის მოწყობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შედეგად იმავე გენ-გეგმაში 1980 წელს შეტანილი ცვლილება, რის შემდეგაც შეიცვალა მიწის ნაკვეთის საზღვრები და სადავო ფართი მიეკუთვნა ...ის №44-ს. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა სააპელაციო შესაგებელში მითითებული მესამე პირების პოზიცია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ნახაზიდან, რომლის მიხედვითაც იგი შედგენილია 1980 წელს, არ დგინდება, რომელი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ არის იგი შედგენილი და აღრიცხულია თუ არა ტექნიკური ნივთის ბიუროში. გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია 1978, 1994, 2007 წლების საინვენტარიზაციო გეგმების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნება არა ...ის №44-ს, არამედ ...ის №42-ს. შესაბამისად, მისი აზრით, სადავო მიწის ნაკვეთი ვერასო-

დეს ვერ იქნებოდა ვერც ვ. ხ-ს, ხოლო შემდეგ ვერც აპელანტების საკუთრებაში თუ მართლზომიერ სარგებლობაში.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. და თ. ლ-ებმა, ასევე ო. ლ-მ.

კასატორთა მითითებით, როგორც საქალაქო სასამართლომ, ასევე სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებში არსებულ არსებით მტკიცებულებებს. მათი მოსაზრებით, 1980 წლის 20 იანვრის საინვენტარიზაციო გეგმა, ამასთან ერთად, 1999 წლის 23 აპრილის საკადასტრო რუკა ნათლად ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ის მიწის ნაკვეთი, სადაც განთავსებული იყო მათი კუთვნილი, პრივატიზებული ფართები, მესამე მხარის მიერ ...ის №42-ში მდებარე უძრავი ქონების შეძენისას, აღარ ეკუთვნოდა ...ის №42-ს. მათი მოსაზრებით, 1980 წლის საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია ზუსტად შეესაბამება 2009 წლის 20 იანვარს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმას, რომელიც საქმის მასალებში წარმოადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. თუმცა სააპელაციო სასამართლო მაინც იზიარებს მესამე მხარის მიერ გამოთქმულ პოზიციას მასზე, რომ თითქოს ვერ დგინდება რომელი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ არის შედგენილი 1980 წლის ნახაზი და აღრიცხულია თუ არა იგი ტექნიკური საინვენტარიზაციის ბიუროში.

კასატორებმა ჩათვალეს, რომ საჯარო რეესტრმა 2009 წლის 20 იანვრის საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახულ მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციას არ მიაქცია ყურადღება, არ მოახდინა აღნიშნული გეგმის საჯარო რეესტრის არქივში არსებული 1999 წლის საკადასტრო რუკასთან შედარება, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს მესამე მხარის მიერ ...ის №42-ში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ერთ-ერთ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რის გამოც მიიღო უკანონო გადაწყვეტილებები.

კასატორებს მიაჩნდათ, რომ შესაძლოა მოქმედი კანონმდებლობა საჯარო რეესტრს აძლევდა საშუალებას სადავო ფართი მოექცია მესამე მხარის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, თუმცა წარმოშობილი დავის როგორც ადმინისტრაციული, ასევე სასამართლო წესით განხილვისას, მას შეეძლო გაეთვალისწინებინა ის მნიშვნელოვანი სამართლებრივი გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობაში არსებულ ფართებზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მათი თანასაკუთრების უფლება. ფაქტობრივად, სადავო გადაწყვეტილებებით საჯარო რეესტრმა ერთი და იგივე უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში აღრიცხა როგორც მათი თანასაკუთრების უფლება, ასევე მესამე პირთა თანასაკუთრების უფლება.

კასატორებმა მიუთითეს ასევე, რომ ლ-ების საკუთრებაში არსებული (რეესტრში რეგისტრირებული) უძრავი ქონება თავდაპირველად ეკუთვნოდა ო. და თ. ლ-ების ბებიას ვ. ხ-ს, რომელსაც ...ის სახ. რაისაბჭოსთან არსებული საუნწყებათაშორისო კომისიის 1970 წლის 27 ოქტომბრის სხდომის №40 ოქმის საფუძველზე ნება დაერთო თავისი ბინის ფანჯრის კარებად გადაკეთებაზე, ღია აივნის მოწყობით (...ის სახ. რაისაბინაო სამმართველოს მთ. ინჟინრის 1971 წლის 25 აპრილის წერილი). 1978 წლის 1 მარტს საქართველოს სახელმწიფო საინფორმაციო სააგენტოს შენობაზე განხორციელებული მიშენების დროს ლიკვიდირებული იყო სააგენტოს ეზოში გამავალი მასწავლებლის ვ. ხ-ს ბინის დიდი ფანჯარა და იმის გამო, რომ არ შელახულიყო ვ. ხ-ს ინტერესები და უფლებები, საქინფორმმა თავისი ხარჯით აწარმოვა აივნის რეკონსტრუქცია და დიდი შუქის მომცემი ფანჯარა შეაბრუნა მეორე მხარეს, საერთო რკინის სახურავით გადახურა ვ. ხ-ს აივნის მიშენება სახურავთან ერთად (საქინფორმის დირექტორის 1978 წლის 1 მარტის წერილი) გამომდინარე აქედან უმაღლესი სკოლისა და სამეცნიერო დაწესებულებების განათლების მუშაკთა პროფკავშირების რკ-ის მიერ მასზე განხორციელებულ შენობის მიშენება და ვ. ხ-ს შებრუნებული აივანი გადახურულ იქნა საერთო სახურავით. წლების შემდგომ აღნიშნულ ფართში ვ. ხ-ს მიერ განთავსდა სააბაზანო-საპირფარეო, შემინული აივანი და სამზარეულო. ამავე მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული სარდაფი და საკუჭნაო.

კასატორთა აზრით, სააპელაციო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს დასკვნას, სადაც აღნიშნულია: ადგილზე დათვალიერებისას წარდგენილი დოკუმენტაციის კვლევის საგნის მონაცემების საფუძველზე დადგინდა იქნა აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები კვეთს ...ის №44-ში მცხოვრები ო. ლ-ისა და მისი თანამესაკუთრების: მ. და თ. ლ-ების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ფართით 34,92 კვ.მ, რომელზეც განთავსებულია ო. ლ-ისა და მისი თანამესაკუთრების: მ. და თ. ლ-ების სამზარეულო, გადახურული აივანი, აბაზანა და საკუჭნაო.

კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად და არასაკმარისად იქნა განმარტებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის შესაბამისი სამართლებრივი მოთხოვნები, ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის სამართლებრივი ნორმები, რადგან მართალია მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი კონფიგურაციის მიუხედავად უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება აქვს რეგისტრაციის განხორციელებისა. მაგრამ ამავდროულად აღნიშნული №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-9 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებულ მონაცემებსა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის

ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. მათი აზრით, აღნიშნული რეგისტრაციით საჯარო რეესტრმა სრული იგნორირება მოახდინა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ დოკუმენტაციის როგორც ერთი, ასევე მეორე მიზნის ნაკვეთზე. მათი მოსაზრებით, აღნიშნულ დოკუმენტებზე დაყრდნობით საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო განეხილა სადავო საკითხი მხარეთა თანდასწრებით და სწორი სამართლებრივი ანალიზის შესაბამისად მოეხდინა რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორები საკასაციო საჩივრებით ითხოვდნენ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და მათი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ., თ. და ო. ლ-ების საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

წინამდებარე დავასთან მიმართებაში საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს დავის საგანს და აღნიშნავს, რომ კასატორთა (მოსარჩელეთა) მოთხოვნა მიმართულია ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობისაკენ და არ შეიცავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, რის გამოც აქტების კანონიერების გარდა სხვა ვერცერთი საკითხი დავის განხილვის პროცესში ვერ იქცევა სასამართლო განსჯის საგნად.

სარჩელის საფუძველზე კასატორები (მოსარჩელები) ითხოვენ, ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 13 მაისს შპს „უ-ის“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია 34,92 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილება (რეგისტრაციის შესახებ) ზედდების ნაწილში, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 5 თებერვლის №... და 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 მაისის №... გადაწყვეტილება და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს, გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, ამ კანონის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს და უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სადავო აქტების კანონიერება შეამოწმოს მატერიალური კანონიერების თვალსაზრისით, ანუ იმ კუთხით, თუ რამდენად შეესაბამება სადავო აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, 2008 წლის 13 მაისს განხორციელდა შპს „ს-ის“ კუთვნილი ქონების, კერძოდ, ქ. თბილისი, ...ის №42, თანასაკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის მქონე დაუზუსტებელი ფართობის 1804,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდებარე უძრავი ნივთის დაყოფა და აღნიშნულ ნივთზე შპს „უ-ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 5 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, შპს „უ-ის“ განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის №42, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია არ შეესაბამებოდა ქალაქის ვერსიას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შემდგომ, განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა შპს „უ-ის“ განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, მდებარე ...ის №42, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რის საფუძველზეც მიწის ნაკვეთი აღირიცხა 2470 კვ/მ-ის ოდენობით.

საქმეში წარმოდგენილია თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა, საიდანაც ირკვევა, რომ მისამართზე, მთანმინდის რ-ნი, ...ის №42, ირიცხება 2466 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

საქმეში დაცული ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების გადამოწმების შედეგი საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ სააპელაციო სასამართლოს სადავო აქტების შეფასების პროცესში არ დაურღვევია კანონის მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლო ადასტურებს სადავო სამართალურთიერთობის რეგულირების მიზნით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2006 წლის 13 თებერვლის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის გამოყენების მართებულობას და აღნიშნავს შემდეგს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესა-

ბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მისი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

კასატორებს, აღნიშნული მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, რომელიც გამორიცხავდა საინვენტარიზაციო გეგმის გაზიარების შესაძლებლობას, რაც, თავის მხრივ, იძლევა საფუძველს დადგენილად იქნას მიჩნეული ფაქტი იმის თაობაზე, რომ ...ის №42-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ტექნიკურ მონაცემებით ირიცხებოდა 2466 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

იმავე ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

ყოველივე აღნიშნული საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები შეესაბამება შპს „უ-ის“ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას და არ ეწინააღმდეგება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 თებერვლის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია კასატორთა პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ აქტი შესაძლოა ფორმალური თვალსაზრისით შეესაბამებოდეს გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს, მაგრამ უკანონოდ ზღუდავდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სწორედ აღნიშნული მოთხოვნაა გატარებული აქტის ბათილობის საფუძველებში, როდესაც აქტისათვის კანონშესაბამისობასთან ერთად განმსაზღვრელია სხვათა უფლებებისა და ინტერესების დაცვის სავალდებულობა. აღნიშნული თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლომ შეამოწმა ის საფუძველები, რამაც, კასატორთა მოსაზრებით, გამოიწვია მათი უფლებების შელახვა, რის შედეგადაც საკასაციო სასამართლო ასკვნის, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებები არ ადასტურებს მოსარჩელეთა (კასატორთა) კანონიერი უფლების შელახვის ფაქტს.

საქმეში დაცულია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის საფუძველზეც თ., მ. და ო. ღ-ების სახელზე დარეგისტრირებულია 25 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი; 5,60 კვ.მ. სააბაზანო-საპირფარეო; 4,80 კვ/მ შემინული აივანი; 12 კვ/მ სარდაფი; 3,88 კვ/მ გასასვლელი და 2,25 კვ/მ საკუჭნაო. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის თარიღს. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2008 წლის 5 ივნისს და, რაც განსაკუთრებით საყურადღებოა, მიწა – 1459.00 კვ/მ – რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით.

...ის №42-ში საკადასტრო კოდიტ №... საჯარო რეესტრში დაზუსტებული ფართის რეგისტრაცია განხორციელებულია 2009 წლის 9 თებერვალს.

საქმეში დაცული მასალებიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ მე-3 პირზე მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია განხორციელებულია მას შემდეგ, რაც მიწა დაზუსტებული რეგისტრაციით უკვე აღრიცხული იყო ...ის №44-ზე. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელები (კასატორები) ვერ ასაბუთებენ პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ ...ის №44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ოდენობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემს – 1459.00 კვ/მეტრს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმავე ზემოაღნიშნული ინსტრუქციის 66-ე მუხლზე და აღნიშნავს, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი. ხოლო ინსტრუქციის 64-ე მუხლი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს, კერძოდ როდესაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, ვინაიდან მოსარჩელების სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაცია წინ უსწრებს მე-3 პირთა რეგისტრაციას, ამასთან რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის გადაფარვის ფაქტი არ დასტურდება, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნია რეგისტრაციის შეჩერების, ხოლო სასამართლოს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელეთა მხრიდან სადავოდ გამხდარი 32 კვ/მ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელებისადმი კუთვნილების საკითხს, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა შეფასებას და თვლის, რომ საქმეში დაცული არცერთი დოკუმენტი არ წარმოადგენს მიწაზე უფლებადამდგენ დოკუმენტს, რაც გამორიცხავს სასამართლოს მხრიდან განსხვავებულად დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაცვის ღირსი ინტერესით სარგებლობს არა ყველა უფლება, არამედ კანონიერი უფლება, რის გამოც კასატორები ვალდებული არიან დაადასტურონ, რომ გასაჩივრებული აქტების საფუძველზე შეილახა მათი კანონიერი უფლება, რასაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები ვერ უზრუნველყოფენ.

საკასაციო სასამართლო კასატორთა ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტობრივ შეუსაბამობაზე, რაც არსებობს მათ მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, ექსპერტიზის დასკვნასა და საქმეში დაცულ მტკიცებულებებს შორის. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად კასატორების სახელზე ირიცხება

25 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი; 5,60 კვ.მ. სააბაზანო-საპირფარეშო; 4,80 კვ/მ შემინული აივანი; 3,88 კვ/მ გასასვლელი და 2,25 კვ/მ საკუჭნაო (სასამართლო მხედველობაში არ იღებს სარდაფის ფართს, მისი მდებარეობის სპეციფიკის გათვალისწინებით). ამდენად, წარმოდგენილი მასალების შესაბამისად, საცხოვრებელ სართულზე კასატორთა საკუთრებაში მოქცეულია 41,53კვ.მ. ფართი. თუ სასამართლო გაიზიარებს ექსპერტიზის დასკვნას კასატორთა კუთვნილი ფართის 34,92 კვ/მ გადაფარვის თაობაზე, ასეთ პირობებში კასატორთა საკუთრებაში არსებული მთელი საცხოვრებელი ფართი ფაქტობრივად ექცევა მე-3 პირთა საკუთრებაში, (თავისუფალი ფართი რჩება 6,61 კვ/მ), რაც არსებითად ცვლის როგორც დავის სამართლებრივ საფუძველს, ისე სარჩელის სახეს და ვერ ექცევა წინამდებარე დავის ფარგლებში.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის 1-ლი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე -34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ განმცხადებელმა შპს „უ-მა“ საჯარო რეესტრში წარადგინა საკმარისი მტკიცებულებები, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ მან წამდვილად შეიძინა უძრავი ქონება და არ არსებობს საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დაფიქსირებულ მონაცემთა მიმართ წინააღმდეგობა მომიჯნავე მანამდე დაზუსტებული სახით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, საჯარო რეესტრის სამსახურს არ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი უარი ეთქვა განმცხადებლისათვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, შესაბამისად, სახეზე არ არის სადავო აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი

რაც შეეხება კასატორთა მითითებას მათთვის ზიანის მიყენებასა და საკუთრების ხელშეშლაზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის 1-ლ ნაწილზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ პროცესში, ისევე როგორც სამოქალაქო პროცესში, მხარეთა უფლება-მოვალეობები დაკავშირებულია დისპოზიციურობის პრინციპთან, რაც ნიშნავს მხარეთა თავისუფლებას თავად განკარგონ მათი მატერიალური და საპროცესო სამართლებრივი უფლებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მთავარი არსი მდგომარეობს იმაში, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების დროს, სამოქალაქო სამართალწარმოების მსგავსად, მოსარჩელე თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას სასამართლოში სარჩელის შეტანის შესახებ და თვითონვე განსაზღვრავს დავის საგანს. როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, ზიანის ანაზღაურება ან ვინდიკაცია არ წარმოადგენს წინამდებარე დავის საგანს, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია აღნიშნულზე მსჯელობის პროცესუალური კომპეტენცია.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. თ., მ. და ო. ღ-ების საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის კანონიერი

ბ ა ნ ი ნ ე ბ ა

№ბს-281-278 (კ-11)

23 მაისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე,

ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 5 იანვარს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა გ. ა-მა მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის, დ. ა-ი-ა-ისა და ვ. ა-ის მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დ. ა-ი-ა-ისა და ვ. ა-ის სახელზე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო ნომრით №...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე განხორციელებული ჩანაწერის; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 12 ნოემბრის რეგისტრაციის წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკამყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას; ასევე მოპასუხის დავალდებულებას გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (სარეგისტრაციო ნომრით №...) დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 აპრილის საოქმო განჩინებით თავდაპირველი მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური შეიცვალა სათანადო მოპასუხით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 30 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება 2009 წლის 12 ოქტომბრის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გადაწყვეტილების გამოტანამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 25 მაისის განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი არ დაკამყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1992 წლის 6 ოქტომბერს სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გამოიცა №2ახვ მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც გ. ა-ს სარგებლობაში გადაეცა 0,62 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი სოფ. ..., ე.წ. „...“. მიღება-ჩაბარების აქტის შემადგენელი ნაწილის – მიწის ნაკვეთის გეგმის თანახმად გ. ა-ის მიწის ნაკვეთს დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ზ. ქ-ის მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – დ. ა-ის მიწის ნაკვეთი, ხოლო ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან კი – გზები. მიღება-ჩაბარების აქტში ასევე მითითებულია, რომ მისი ფორმა დამტკიცებულია საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით, ამდენად – 1992 წლის 6 ოქტომბერს ამ მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემა შეუძლებელი იყო.

2001 წლის 29 აგვისტოს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა გ. ა-ის საკუთრების უფლება; ფართობის გრაფაში მიეთითა „0,652 ჰა დაზუსტებული“; მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №... .

2002 წლის 4 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა დ. ა-ის და ვ. ა-ის საკუთრების უფლება სოფ. ... მდებარე 0,21 ჰა (დაზუსტებული) მიწის ნაკვეთზე; უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №... .

გ. ა-ს აღძრული ჰქონდა სარჩელი, რაზედაც მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 10 მარტის განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა. ეს განჩინება დარჩა უცვლელად თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინებით. სასამართლომ მიუთითა, რომ გ. ა-ის მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს მე-15 კვარტალში, არ შეიძლება ყოფილიყო მოპასუხეების კუთვნილი №077 მიწის ნაკვეთი, რადგან ეს უკანასკნელი მდებარეობდა 32-ე კვარტალში. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 0,652 ჰა მიწის ნაკვეთი არის დაზუსტებული, რაც წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებისა და საკადასტრო რუკების საფუძველზე არ იძლევა მოპასუხეების კუთვნილი მიწის ნაკვეთით მოსარჩელის კუთვნილი საკადასტრო ერთეულის გადაფარვის დადგენის შესაძლებლობას. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციით გ. ა-ს პირდაპირი და უშუალო ზიანი არ ადგება.

2008 წლის 23 სექტემბერს გ. ა-მა განცხადებით მიმართა „სააგენტოს“ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში ცვლილებების შეტანა, კერძოდ – უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №... დაზუსტებული რეგისტრაციის (ფართობი – 0,62 ჰა) განხორციელება შპს „...“ მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომებით ნახაზის შესაბამისად.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 30 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, იმ მოტივით, რომ წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის დედანი ან სათანადოდ დამონებული ასლი, აგრეთვე – წარდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზით ფიქსირებული საკადასტრო ერთეული მოიცავდა დ. ა-ისა და ვ. ა-ის კუთვნილ 2100 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთს. განმცხადებელს დაენიშნა 30 კალენდარული დღე ხარვეზის აღმოსაფხვრელად.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 12 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ გ. ა-ს არ გამოუსწორებია მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგე-

ნილ საკადასტრო ერთეულსა და უკვე რეგისტრირებულ, დ. ა-ისა და ვ. ა-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებში ზედდება.

2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება გ. ა-მა გაასაჩივრა „სააგენტოში“, რომლის 2008 წლის 24 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, იმ მოტივით, რომ 2008 წლის 30 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების შესახებ გ. ა-ს არ გაუსაჩივრებია; მას, დადგენილ 30-დღიან ვადაში, არ აღმოუფხვრია დ. ა-ისა და ვ. ა-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შეჭრის ხარვეზი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე ცდილობს დაამტკიცოს, რომ მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით №... და №... – წარმოდგენენ ერთი და იგივე და მოპასუხეების კუთვნილი №... მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, რადგან მას სხვა მიწის ნაკვეთი სოფ. ... არ ჰქონია; საამისოდ უთითებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ: 1) სსიპ ლ. ს-ულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2009 წლის 8 ივნისის №... დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც შპს „...“ მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი გადაფარულია მიწის ნაკვეთით, საკადასტრო კოდით №...; გადაფარვის ფართობი 1731 კვ. მეტრი; პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ აღნიშნული დასკვნა ვერ გამოდგება მითითებული გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რადგან საკადასტრო აზომვა განხორციელდა გ. ა-ის დაკვეთით, მის მიერვე მითითებულ ადგილას; შესაბამისად, თვითონ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ვერ მიიჩნევა ამ გარემოების დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად. ექსპერტმა კი დააფიქსირა ფაქტობრივი ვითარება, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე; 2) მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 8 მაისის №... წერილზე, რომლის თანახმად გ. ა-ის სახელზე რიცხულ 0,58 ჰა მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით №..., დაედო ყადაღა მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს მიმართვის საფუძველზე.

საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლებიც გამორიცხავს მითითებული მიწის ნაკვეთების იგივეობას, კერძოდ: 1) სააღსრულებო ბარათები, რომლებითაც ირკვევა, რომ №... და №... სხვადასხვა უძრავი ნივთებია: №... ნივთის მესაკუთრედ, 2001 წლის 28 აგვისტოდან დღემდე, რეგისტრირებულია გ. ა-ი; №... ნივთზე, მართალია, ვახსნილია სააღსრულებო ბარათი, თუმცა მის მიმართ არანაირი იურიდიული ქმედება არ განხორციელებულა, არც მისი მესაკუთრეა დაფიქსირებული. 2007 წლის 5 ივნისის მომზადებული საკადასტრო რუკით დგინდება, რომ №... ნივთის ფართობია 0,58 ჰა, რაც 720 კვ. მეტრით ნაკლებია გ. ა-ის საკუთრებად რეგისტრირებული №... მიწის ნაკვეთის ფართობზე. არანაირი მტკიცებულება იმისა, რომ გ. ა-ის კუთვნილი №... საკადასტრო კოდი შეიცვალა, შემდგომ ისევე აღდგა, წარმოდგენილი არ არის; 2) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით (საქმე №ბს-1143-719(კ-05) დგინდება, რომ მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურის სარჩელის საფუძველზე სასამართლომ გ. ა-ის კუთვნილი ორი სადავო მიწის ნაკვეთიდან – საკადასტრო კოდებით №... და №... – მეორე მათგანი მიიჩნია უკანონო და დაუსაბუთებლად ქონებად და გადასცა სახელმწიფოს; ხოლო №... მიწის ნაკვეთის ნაწილი საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს, რათა გარკვეულიყო საკითხი – აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ხომ არ წარმოდგენდა ბაბუისაგან ანდერძით მიღებულ უძრავ ქონებას. ამდენად, მოსარჩელის მტკიცება, რომ მას მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი გააჩნდა საკუთრებაში, არ შეესაბამება რეალობას; 3). საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული საკადასტრო რუკა (ორთო-ფოტოს ელემენტებით), მასზე დატანილი UTM საერთაშორისო სისტემის კოორდინატებით, რომლის თანახმად თვალსაჩინოა, რომ გ. ა-ის კუთვნილ №... მიწის ნაკვეთსა და მოპასუხეების კუთვნილ №... მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი 5 კილომეტრია; 4) საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული საკადასტრო რუკა (ორთო-ფოტოს ელემენტებით), საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ გ. ა-ის დაკვეთით შპს „...“ მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი არც ერთი მხრიდან არ არის შემოსაზღვრული გზებით, როგორც ეს 1992 წლის 6 ოქტომბერს სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გამოცემულ №... მიღება-ჩაბარების აქტშია აღნიშნული.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულებით საქართველოს ტერიტორიაზე ტოპოგრაფიულ-გეოდეზიური სამუშაოების შესრულების, ტოპოგრაფიული რუკების თანამედროვე საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნათა დონეზე შექმნის და ერთიანი სახელმწიფო გეოინფორმაციული სისტემის გეოდეზიურ-კარტოგრაფიული საფუძვლის ფორმირების მიზნით საქართველოში საერთო-სახელმწიფოებრივი დანიშნულების გეოდეზიურ გაზომვათა შედეგების პროექტირების ზედაპირად დადგინდა საერთაშორისო ელიფსოიდი (WGS-84) შემდეგი ძირითადი პარამეტრებით: (დიდი ნახევარსფერო) $a=6378137$ მ; (პოლარული შეკუმშულობა) $a=1/298,25722$. საქართველოს სახელმწიფო ტოპოგრაფიული რუკების მათემატიკურ საფუძველად (კარტოგრაფიული პროექცია) დადგინდა მერკატორის უნივერსალური ტოლკუთხა განივიცილიანდრული პროექცია (UTM);

გ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას თან უნდა დართოდა WGS-84 სისტემის UTM პროექციით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც საშუალებას მისცემდა სარეგისტრაციო სამსახურს – ზუსტად, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, განესაზღვრა გ. ა-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საზღვრები. საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია WGS-84 სისტემის UTM პროექციით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე არ მომხდარა; მოხდა რეგისტრაცია დაუზუსტებელი ფართობისა და ადგილმდებარეობის უძრავ ნივთზე;

2002 წლის 4 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში განხორციელდა დ. ა-ისა და ვ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ზუსტებული ფართობისა და ადგილმდებარეობის უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი №... საჯარო რეესტრის მონაცემებით, სრულად ხდება ამ ნივთის იდენტიფიცირება, დგინდება ფართობი, ლოკაცია და საკადასტრო საზღვრების კონფიგურაცია. ამ რეგისტრაციის განხორციელებისას არ არსებობდა უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი: გ. ა-ის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობის პირობებში ვერანაირად დადგინდებოდა მისი კუთვნილი (საკადასტრო კოდით №...) მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და ფართობი, შესაბამისად – ზუსტი საკადასტრო მონაცემები. დ. ა-ისა და ვ. ა-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შეუსაბამობის განსაზღვრა გ. ა-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან შეუძლებელი იყო.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32.1 მუხლებზე მითითებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული, მოპასუხეების – დ. ა-ი-ა-ისა და ვ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერი მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №... გაუქმებასთან დაკავშირებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია ორი პირობის ერთდროულად არსებობა: 1) გასაჩივრებული რეგისტრაციის კანონსაწინააღმდეგობა; 2) გასაჩივრებული რეგისტრაციით გ. ა-ის კანონიერი უფლება-ინტერესების შელახვა. გასაჩივრებული რეგისტრაცია არანაირ ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, არც უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, რის გამოც არ არსებობს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას მოქმედი) 24-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად – იგი ვალდებული იყო, სრულად აღმოეფხვრა მასში მითითებული და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების განმაპირობებელი გარემოებები. მოსარჩელეს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, არ წარუდგენია მარეგისტრირებული ორგანოსათვის შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 12 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება კანონიერია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹, 201.1 მუხლების შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ „სააგენტო“ ვალდებული იყო მიეღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. შესაბამისად, 2008 წლის 24 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შესახებ, დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, უსაფუძვლო იყო.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ა-მა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ნოემბრის განჩინებით გ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს სარჩელის არ დაკმაყოფილების შესახებ და მიიჩნია, რომ საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდებოდა და არც მოსარჩელის მიერ სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება (სსსკ 102-ე მუხლი), იმ გარემოებების დასადგენად, რომ სადავო ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტები მიღებულ იქნა კანონით დადგენილი მოთხოვნების ისეთი დარღვევით, რაც საფუძველი გახდებოდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველები.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ა-მა.

კასატორი საკასაციო საჩივარში განმარტავდა, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე „ა“, „ბ“ „გ“ და „დ“ პუნქტები მოპასუხეების მიმართ, ვინაიდან არ არსებობდა მიწის ნაკვეთზე მოპასუხეთა საკუთრების დამადასტურებელი სათანადო დოკუმენტი, ხოლო მათ მიერ წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტში არ არის მითითებული ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ ასევე არ გამოიყენა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე „ბ“ პუნქტი, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებული რეგისტრაცია, თუნდაც დაუზუსტებელი, გამორიცხავდა იმავე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მოპასუხეთა უფლების რეგისტრაციას. სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა „საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულება, ვინაიდან აღნიშნული არ აწესრიგებს სადავო ურთიერთობას.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ ყოველგვარი შეფასების გარეშე მიანიჭა წინასწარ დადგენილი ძალა მოპასუხე მარეგისტრირებული ორგანოს უსაფუძვლო განმარტებასა და არასრულად წარმოდგენილ მონაცემებს იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს შეცვლილი არ აქვს საკადასტრო კოდი. წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ გ. ა-ის სახელზე რიცხულ ... მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა. სასამართლოს მხრიდან არ მიეცა სათანადო შეფასება დადგენილად მიჩნეულ აღნიშნულ გერეგობებს. მის მიწის ნაკვეთს არასწორად ჰქონდა მინიჭებული საკადასტრო კოდი №..., რაც მაშინდელი მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ იქნა გამოსწორებული და მიენიჭა კიდეც სწორი ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი №... საკადასტრო კოდი.

კასატორის განმარტებით, 1996 წლის 6 ოქტომბერი მიღება-ჩაბარების აქტზე სოფ. ... საეთრო კრების გადაწყვეტილების და არა მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის შევსების თარიღია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და 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 გ. ა-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება მიღებულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევით, არასრულყოფილადაა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არასწორადაა განმარტებული კანონი, რაც იძლევა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით განსაზღვრულ საფუძველს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 1992 წლის 6 ოქტომბრის №... მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე კასატორ – გ. ა-ს გადაეცა 0,62 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფ. ..., ე.წ. „...“.

2001 წლის 29 აგვისტოს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა გ. ა-ის საკუთრების უფლება, დაუზუსტებელი ფართობი 0,652 ჰა, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №...

2002 წლის 4 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა დ. ა-ისა და ვ. ა-ის საკუთრების უფლება სოფ. ... 0,21 ჰა დაუზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე, უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №...

2008 წლის 23 სექტემბერს გ. ა-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციაში ცვლილებების შეტანა, კერძოდ, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №... დაუზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელება.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 30 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის დედანი ან სათანადოდ დამოწმებული ასლი, აგრეთვე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ფიქსირებული საკადასტრო ერთეული მოიცავდა დ. ა-ისა და ვ. ა-ის კუთვნილ 2100 კვ/მ მიწის ნაკვეთს. განმცხადებელს განესაზღვრა 30 დღე ხარვეზის გამოსასწორებლად.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 12 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ გ. ა-ს არ გამოუსწორებია მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო ერთეულსა და უკვე რეგისტრირებულ, დ. ა-სა და ვ. ა-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებში ზედდება.

2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება გ. ა-მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, დ. ა-ისა და ვ. ა-ის საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან ირკვევა, მოსარჩელე (კასატორი) სარჩელის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... და №... წარმოადგენს ერთსა და იმავე ნაკვეთს, რომელიც საჯარო რეესტრის მიერ, საკუთრების უფლებით, უკანონოდაა დარეგისტრირებული დ. ა-ისა და ვ. ა-ის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილს და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გ. ა-ის სარჩელი არ დააკმაყოფილა ფაქტობრივად ერთადერთ საფუძველზე მითითებით, გ. ა-ის მიერ მოხდა დაუზუსტებელი ფართის რეგისტრაცია, რაც არ გამოორიცხავს მე-3 პირზე მიწის დაუზუსტებული რეგისტრაციით განხორციელების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას, მიიჩნევს, რომ სარჩელის უარყოფა მომხდარია ფორმალური ნიშნით, ისე, რომ სასამართლოს არ შეუძლონ მითხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საგულისხმოა, რომ გ. ა-ს სადავო მიწის ნაკვეთი, მართალია, დაუზუსტებელი სახით, მაგრამ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს საჯარო რეესტრში. მიწა ასევე რეგისტრირებულია დ. ა-ისა და ვ. ა-ის სახელზე, ამდენად, რეგისტრაციის უწყუარობის პრეზუმცია არსებობს თითოეული მათგანის მიმართ, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სასამართლოს ავალდებულებს შეამოწმოს, რეგისტრირებული მონაცემებიდან რომელი ეყრდნობა სამართლებრივ საფუძველს და საკუთრების უფლების წარმოშობის კუთხით, რომელ მათგანს გააჩნია უპირატესი იურიდიული ძალა.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა შორის წარმოშობილი დავის სამართლებრივ გადანყვეტას შეუძლებლად მიიჩნევს სადავო ჩანაწერის მხოლოდ ფორმალური კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების გზით და თვლის, რომ აქტის ლეგიტიმაციისათვის გადამწყვეტი უნდა იყოს მისი კანონიერება მატერიალური თვალსაზრისით, რაც სასამართლოს არ შეუძლებია.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ეჭვქვეშ აყენებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას ნაკვეთის სხვადასხვაობის თაობაზე და აღნიშნავს, იმ გარემოებას, რომ დავა შეეხება ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთს, ადასტურებენ თავად მოდავე მხარეები და რაც მნიშვნელოვანია, გ. ა-ზე, მიღება-ჩაბარების აქტისა და თანდართული ნახაზის შესაბამისად, მიწა გაცემულია ერთ ნაკვეთად, ხოლო ის გარემოება, რომ მიწის დანარჩენ ნაწილს კასატორი ფლობს სწორედ სადავო მიწის მომიჯნავედ, მხარეთა შორის სადავო არ არის. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იძლევა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოების გაზიარების შესაძლებლობას, რაც სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ასევე უნდა იქცეს დამატებით მსჯელობის საგნად.

„საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მიწისტრთა კაბინეტის 28.06.1993 წლის №503 დადგენილებების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწის რეფორმის შედეგად მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს.

საქმეში 28 წარმოდგენილია გ. ა-ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, საიდანაც დგინდება, რომ კასატორს სოფ. ... ე.წ. „...“ გადაეცა 0,62 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები, აქტი დადასტურებულია ნაკვეთის გამცემი პირების ხელმოწერით, მიღება-ჩაბარების აქტს საფუძველად უდევს ... მიწის რეფორმის კომისიის 1992 წლის 24 სექტემბრის №1 დადგენილება.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილია მიწათსარგებლობის დამდგენი ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც მხარეთა შორის სადავო არ არის. საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს მითითებული დოკუმენტის მნიშვნელობას და აღნიშნავს შემდეგს: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად, დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. №525 ბრძანებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, სხვებთან ერთად, არის „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 18.01.91 წ. №48 დადგენილების შესაბამისად შექმნილი დოკუმენტი.

ამდენად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს იმ სახის დოკუმენტს, რომელიც მხარეს ანიჭებს შესაძლებლობას ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზეც მოითხოვოს უფლების რეგისტრაცია (საგულისხმოა, რომ წინამდებარე საქმეში გ. ა-ზე პირველადი რეგისტრაციაა განხორციელებული).

ასეთ პირობებში საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს კვლევის საგნად უნდა იქცეს, გააჩნია თუ არა ასეთივე ან იგივე იურიდიული ძალის მქონე სამართლებრივი საფუძველი დ. ა-ი-ა-ის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციას.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი დ. ა-ისა და ვ. ა-ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელშიც რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად მითითებულია სოფ. ... საკრებულოს 2.10.2002 წლის №... და ამავე საკრებულოს 29.08.2002 წლის №... გადანყვეტილებები. აქედან №... აქტი წარმოადგენს ცნობას იმის თაობაზე, რომ დ. ა-ს მის მფლობელობაში არსებულ №... მიწის ნაკვეთზე – 0,21 ჰა – დავაღიანება არ ერიცხება, ხოლო, რაც შეეხება მე-2 საფუძველს, კერძოდ 29.08.2002 წლის №... გადანყვეტილებას, საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

საქმეში ასევე დაცულია დ. ა-ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც დ. ა-ის სახელზე მიწა გაცემულია სამ ნაკვეთად და არც ერთი მათგანის ადგილმდებარეობად ე.წ. „...“ მითითებული არ არის.

ვინაიდან არც ერთ ჩანაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიღება-ჩაბარების აქტი მითითებული არ არის, სასამართლომ შესაძლოა გაიზიაროს დ. ა-ი-ა-ის წარმომადგენლის განმარტება იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული აქტის არსებობის თაობაზე მათთვის ცნობილი არ ყოფილა და მისი გამოყენება არ მომხდარა, მაგრამ ამ პირობებში მხარე ვალდებულია წარმოადგინოს სადავო ნაკვეთზე უფლებადამდგენი

დოკუმენტი, რაც სასამართლოს მისცემს შესაბამისი სამართლებრივი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუღებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულება მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის სავალდებულოდ მიიჩნევა ერთერთი ქვემოაღნიშნული დოკუმენტის არსებობას: 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 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.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, რა დაედო საფუძვლად დ. ა-ის სახელზე ე.წ. „...“ განხორციელებულ რეგისტრაციას. საგულისხმოა, რომ საკომლო ჩანაწერების მიხედვით მიწა ფიქსირდება ე.წ. „...“, რაც არ იძლევა სადავო მიწის ნაკვეთის მითითებულ ნაკვეთთან იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო ცალსახად გამორიცხავს მიწის იმ ნაკვეთებზე განხორციელებული რეგისტრაციის ეჭვქვეშ დაყენების შესაძლებლობას, რომელიც არ წარმოადგენს წინამდებარე დავის საგანს, მაგრამ მხარეთა უფლების დაცვისა და დავის არსებითად სწორად გადაწყვეტისათვის, მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დადგინდეს, რა ოდენობის მიწის ნაკვეთს ფლობს (ფლობდა) თითოეული მოდავე მხარე და არსებობს თუ არა თანხვედრა ამ მიწის ნაკვეთების ფართსა და სოფელ ... არსებულ ზღვრულ ნორმას შორის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმე დამატებითი გამოკვლევისა და შესწავლის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დ ა ა ღ გ ი ნ ა :

1. გ. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ნოემბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის (უქრავი ქონების) რეგისტრაციის კანონიერება

ბ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა

№ბს-1719-1688 (კ-11)

30 მაისი, 2012 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:

2011 წლის 4 მაისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა სს „...“ დირექტორმა შ. მ-მა მოპასუხის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დავალეზობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ბათილად ეცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 25 მაისის №... წერილი და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილი. მოსარჩელე ასევე ითხოვდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქმედების უკანონოდ ცნობას, რომლის საფუძველზეც ამ უკანას-

კნელმა არ განიხილა სს „...“ 2011 წლის 9 მარტის ადმინისტრაციული საჩივარი და არ მოახდინა მითითებული საჩივრის დაკმაყოფილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 8 მაისის განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის თანახმად მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1999 წლის 25 დეკემბრის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით დასტურდება, რომ სს „...“ საკუთრებას წარმოადგენს ქ. სენაკში ... ქ. №54 –ში მდებარე დაუზუსტებელი 156 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

1999 წლის 20 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ქ. სენაკში, ... ქ. №54-ში მდებარე 156 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია სს „...“ საკუთრების უფლება; რეგისტრაციის საფუძველია საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 26 თებერვლის წერილი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საჯარო რეესტრიდან 2010 წლის 27 იანვრის ამონაწერით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონება – 156 კვ.მ დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა №1 55.75 კვ.მ. ირიცხება სს „...“ საკუთრების უფლებით.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 25 მაისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველომ წერილით მიმართა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტის შესაბამისად უძრავი ქონების დარეგისტრირება.

2007 წლის 4 ივნისს ქ. სენაკში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების №176 მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთსართულიანი კაპიტალური სასურსათო მაღაზია №74 60, 70 კვ.მ ... ქ. №54-ში დარეგისტრირდა სახელმწიფოზე საკუთრების უფლებით.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა, სახელმწიფო საკუთრებად რეესტრში სენაკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე დანართში ჩამოთვლილი უძრავი ქონების თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად რეგისტრაცია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. სენაკში, ... ქუჩა №54-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია როგორც სს „...“, ისე სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით, მაგრამ უძრავ ნივთს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდი.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო, ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დეფინიცია, რომლის მიხედვით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული უფლებებსა და მოვალეობებს.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლით დაწესებულია დაინტერესებული პირის უფლება გაასაჩივროს ადმინისტრაციულ ორგანოში ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც პირდაპირი და უშუალო ზიანი ადგება პირის კანონიერ ინტერესს. ამდენად, სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანო იმ შემთხვევაში მსჯელობს ადმინისტრაციულ საჩივარზე, თუ არსებობს ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს ან თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ პუნქტის თანახმად, განცხადება არის უფლების მოპოვებაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით დაინტერესებული მხარის მიერ დადგენილი წესით შეტანილი წერილობითი მოთხოვნა.

სასამართლომ მიუთითა სადავო სამართალურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც სარეგისტრაციო განცხადება არის დაინტერესებული პირის მიერ დადგენილი ფორმით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-15 მუხლზე,

რომლითაც, მისი მოსაზრებით, ცალსახად იყო განსაზღვრული, რომ სახელმწიფო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო წარადგენდა მომართვას ან/და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზს, ასევე შენობა-ნაგებობაზე თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებით შენობა-ნაგებობის გეგმას, რომლებზედაც უნდა ასახულიყო სახელმწიფოს, როგორც თანამესაკუთრის უფლებების გავრცელების საზღვრები და ფართობი.

სასამართლოს განმარტებით კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში წარდგენილი ჰქონდათ ადმინისტრაციული საჩივარი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 25 მაისის №... წერილის და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილის ბათილად ცნობის შესახებ. მითითებული წერილებით სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ მიმართა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2007 წლის 25 მაისის №... და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილები არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც ის არ აკმაყოფილებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის განსაზღვრულ ელემენტებს. კერძოდ, მიმართვა-განცხადებას დამოუკიდებლად არ მოჰყვება სამართლებრივი შედეგი, სასამართლოს მოსაზრებით, ის არ ცვლის, არ აწესებს და არ ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებს და მოვალეობებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 25 მაისის №... და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილი წარმოადგენს არა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, არამედ დაინტერესებული პირის განცხადებას, მიმართვას (განაცხადს) კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესახებ. ამდენად, ს.ს. „...“ ზემდგომ ადმინისტრაციულ-ორგანოში წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი განცხადებაზე, რომლის კანონიერების შემოწმება ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით შეუძლებელია, რამდენადაც ის არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და ქმედების უკანონოდ ცნობის შესახებ, დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“ დირექტორმა შ. მ-მა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით სს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგინდა მიიჩნია, რომ ს.ს. „...“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში წარდგენილი ჰქონდა ადმინისტრაციული საჩივარი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 25 მაისის №... წერილის და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილის ბათილად ცნობის შესახებ, რომლითაც სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ მიმართა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ 2007 წლის 25 მაისის №... და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილი არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რადგან იგი ვერ აკმაყოფილებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის დამახასიათებელ ელემენტებს, რადგან, მისი მოსაზრებით, მიმართვას დამოუკიდებლად არ შიძლება მოყვეს სამართლებრივი შედეგი; შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 25 მაისის №... და 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილები არ წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, არამედ იყო განცხადება, ადმინისტრაციული ორგანოსადმი უძრავ ქონებაზე მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ ს.ს. „...“ მიერ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილია ადმინისტრაციული საჩივარი ისეთ განცხადებაზე, რომლის კანონიერების შემოწმება ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით შეუძლებელია, რამდენადაც ის არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს; შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ არსებობდა სამართლებრივი წინამძღვრები იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დავალებოდა საჩივრის განხილვა სამართლებრივი შედეგების არმომტანი წერილების მიმართ.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“ დირექტორმა შ. მ-მა.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიერ გამოცემულ იქნა სადავო წერილები, რომელიც მიზნით ისახავს საკუთრების უფლების მოპოვებას კონსტიტუტულ ქონებაზე და რომელსაც კასატორის მოსაზრებით, მოჰყვება იურიდიული შედეგი, რამდენადაც მის საკუთრებაში დღესაც რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება. კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული მოთხოვნა-განცხადება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს და იგი მიღებულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველია.

კასატორმა მიუთითა, რომ არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოხატვა, წერილობითი თუ ზეპირი, ღონისძიება, ნებისმიერი ქმედება ან უმოქმედობა, რომელიც არ შეიძლება გასაჩივრდეს დაინტერესებული პირის მიერ სასამართლოში, საკუთარი უფლებების დაცვის მიზნით. მითითებული წერილების შეფასებისას კი სასამართლომ ფაქტიურად უარი თქვა მართმსაჯურების განხორციელებაზე, მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვაზე, რითაც დაარღვია საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლი და ამავე კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების დაცვის უფლება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ იმჯელა იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ მისი მხრიდან არ მომხდარა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლა, რითაც დაარღვია სზაკ-ის მე-2, მე-4, მე-5, მე-13, 95-ე, 96-ე, 98-ე და 194-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოებმა არც იმაზე იმსჯელეს, რომ საჯარო რეესტრში დღესაც მათზე, საკუთრების უფლებით, ირიცხება სენაკში მდებარე სადავო შენობა, რომელსაც ამჟამადაც ფლობს და სარგებლობს კასატორი. კასატორმა მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, რეესტრის სისრულის პრეზუმციიდან გამომდინარე, აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, უზრუნველყო ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და მათი მოწვევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული წარმოების აღნიშნული წესის დარღვევამ კი გამოიწვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13, 95-ე, 98-ე და 99-ე მუხლებით რეგლამენტირებული მოთხოვნების დარღვევა.

კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. სენაკში, ... ქუჩა №54-ში მდებარე სს „...“ სადავო შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის თაობაზე რეგისტრირებული მონაცემები სადავოდ არ გამხდარა, არ არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ან რაიმე ადმინისტრაციული თუ სხვა სახის აქტი, რომელიც დაადასტურებდა სანინაალმდეგო გარემოებას. სასამართლომ არ გაითვალისწინა და შეფასება არ მისცა იმას, რომ მოპასუხისათვის მათ მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემდეგ გახდა ცნობილი, რომ სადავო შენობაზე და მიწის ნაკვეთზე არსებობს მათი საკუთრების უფლება. ისიც რეგისტრირებულია დადგენილი წესებით და რომ მისი და მისი ტერიტორიული სამსახურის აქტებით და ქმედებებით, ნების გამოხატვით, კასატორს წაერთვა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება. სასამართლო სრულ იგნორირებას უკეთებს იმ გარემოებას, რომ არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერი საფუძველი კასატორის საკუთრებაში, ფლობასა და სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობა დაირეგისტრიროს საკუთარ სახელზე. შესაბამისად, მოპასუხის, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს ყველა ქმედება, ნების გამოხატვა, მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს.

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, საქმე არასრულყოფილადაა გამოკვლეული და შესწავლილი, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ადგილი აქვს მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევას, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის შესაბამისად ქმნის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო არსებით ყურადღებას მიაქცევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ქ.სენაკში, ... ქ. 54-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 156 კვ/მ 1999 წლის 20 დეკემბრიდან დარეგისტრირებულია სს „...“ სახელზე საკუთრების უფლებით საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 26 თებერვლის წერილის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

2010 წლის 27 იანვრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონება 156 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი რეგისტრაციით ირიცხება სს „...“ საკუთრების უფლებით.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს წერილის საფუძველზე 2007 წლის 4 ივნისს ქ. სენაკში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების №176 მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ერთ სართულიან კაპიტალურ სასურსათო მაღაზიაზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრება. ხოლო იმავე სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილის საფუძველზე ქ. სენაკში, ... ქ. 54-ში განთავსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული სახით და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა ფართით 53,36 კვ/მ დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. სენაკში, ... ქუჩა №54-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია როგორც სს „...“, ისე სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით, აღნიშნულ ქონებას სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მინიჭებული აქვს სხვადასხვა სარეგისტრაციო კოდი.

როგორც საქმის მასალებიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან დგინდება, წინამდებარე დავის საგანს წარმოადგენს სამეგრელო-გურია სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 27 მაისის №... და ამავე სამმართველოს 2010 წლის 13 აგვისტოს №... წერილები, რომლის საფუძველზეც ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად.

საგულისხმოა, რომ სასამართლოს მხრიდან სარჩელის უარყოფის ერთადერთ მოტივს წარმოადგენს სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული წერილები არ მიეკუთვნება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რის გამოც მათი კანონიერების შემოწმება ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით არის შეუძლებელი.

საკასაციო სასამართლო ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას მიიჩნევს არამოტივირებულად და თვლის, რომ სასამართლომ სარჩელის უარყოფა მოახდინა ფორმალური ნიშნით, რის შედეგადაც მოსარჩელეს ფაქტობრივად უარი ეთქვა დარღვეული უფლების აღდგენაზე; საქართველოს კონსტიტუციის 82.1 მუხლის შესაბამისად, მართლმსაჯულების განხორციელება, როგორც სასამართლო ხელისუფლების განხორციელების ფორმა, წარმოადგენს პირის დარღვეული თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის ერთ-ერთ სამართლებრივ საშუალებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უფლების დაცვის ყველაზე მეტ გარანტს შეიცავს სამართალწარმოებისათვის დადგენილი წესები, რის გამოც პირისათვის სამართალწარმოების განხორციელებაზე უარის თქმა მხოლოდ იმ მოტივზე მითითებით, რომ მოთხოვნის შემოწმება შეუძლებელია ფორმალურ-მატერიალური ნიშნით, არასწორია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მართლმსაჯულების განხორციელების გზით, სასამართლოს პირველ რიგში უნდა შეემოწმებინა დავის საგნით შეილახა თუ არა მოსარჩელის სუბიექტური უფლებები და იმ პირობებში თუ, მისი მოსაზრებით, არ არსებობდა სადავო წერილების ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად მიჩნევის შესაძლებლობა, უნდა გამოერიცხა ადმინისტრაციული ორგანოს რეალური მოქმედების, კერძოდ, კონკრეტული ფაქტობრივი შედეგის დადგომისაკენ მიმართული ქმედების არსებობა.

ზემოაღნიშნული მოსაზრების განვითარების შესაძლებლობას საკასაციო სასამართლოს აძლევს თავად სააპელაციო სასამართლოს დასკვა სადავო ქონების იდენტიფიკაციის თაობაზე, კერძოდ, სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე აღიარებს მოსარჩელის სუბიექტური უფლებების შელახვის ფაქტს, თუმცა ფორმალური ნიშნით უარყოფს მის საფუძვლიანობას.

გარდა იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო არ წარმოადგენს კანონშესაბამისს განმარტებას ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო არაარგუმენტირებულად მიიჩნევს იმ მოსაზრებასაც, რაც წარმოდგენილია სადავო წერილების შეფასების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საჯარო რეესტრის ამონაწერს, რომელშიც სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვისათვის უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მომართვა №... და სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს მომართვა №... .

„უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2007 წლისათვის მოქმედი კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს მიეკუთვნება-ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული №800 ინსტრუქციის 10.1 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე, ხოლო ინსტრუქციის 58,2 მუხლის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ამ ინსტრუქციითა და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტები, ხოლო იმავე ინსტრუქციის შესაბამისად, ინსტრუქციით დადგენილი დოკუმენტების, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოადგენს რეგისტრაციის შეჩერების, ხოლო შემდგომ შეწყვეტის საფუძველს. საგულისხმოა, რომ ანალოგიური მოთხოვნებია ჩადებული ამჟამად მოქმედ კანონმდებლობაში.

„თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიალის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წ. №233 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 7.1 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონებაზე (წიალის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

როგორც აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს ქონების რეგისტრაციის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობა, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად კანონმდებლობით დაშვებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს) ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

საკასაციო სასამართლო ადასტურებს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, იგი აკმაყოფილებდეს ზემოაღნიშნული მუხლის იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ყოველთვის მიმართული და ორიენტირებულია სამართლებრივი შედეგისაკენ, აქტი, რომელიც დამოუკიდებლად აღებული სამართლებრივ შედეგს ვერ გამოიწვევს, ბუნებრივია, არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თეორიული შეფასების ნაწილში საკასაციო სასამართლო წინააღმდეგობაში არ მოდის სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებებთან, თუმცა იმავდროულად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ მოუხდენია სადავო წერილების სრულყოფილი სამართლებრივი ანალიზი.

საკასაციო სასამართლო კვლავაც აღნიშნავს, რომ ხელისუფლების დანაწილების პროცეპიდან გამომდინარე ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია კონკრეტული სამართალური თეორია მოაწესრიგოს იმ სამართლებრივი ფორმის გამოყენების გზით, რომელიც, მისი აზრით, უფრო ეფექტურია კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისათვის. კანონმდებლობის საფუძველზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მის ტერიტორიულ ორგანოებს მიეცათ უფლება დაადასტურონ ქონების სახელმწიფოსადმი კუთვნილების ფაქტი, საკასაციო სასამართლო თვლის, იმას, თუ რა შინაარსის მქონე დოკუმენტით მოახდენს ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნულის დადასტურებას, არ შეიძლება მიენიჭოს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, ვინაიდან მთავარი, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არის ის, რომ სახელმწიფოს უფლება სადავო ქონებაზე დგინდება სადავო წერილებით, რაც წარმოადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში მოქმედი ყველა დროის კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დადასტურებულ დოკუმენტს. შესაბამისად, სახელმწიფო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ვერ იქნება გამონაკლისი.

სწორედ აღნიშნულით არის განპირობებული ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციას საფუძველად უდევს ის დოკუმენტი, რომლითაც სახელმწიფომ აღიარა და დაადასტურა საკუთარი უფლებები სადავო ქონებაზე. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად, ბუნებრივია, წარმოადგენს იმ საფუძველების მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საფუძველს და რომლითაც, მოსარჩელის (კასატორის) მოსაზრებით, შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არაარაგუმენტირებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს უარს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძველების შემოწმება, რის გამოც საქმე განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დ ა ა ლ გ ი ნ ა :

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 12 ოქტომბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადანაწილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

შპს-ის ქონების თაობაზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის გათილად ცნობა

გ ა დ ა ნ ყ ვ ე ტ ი ლ ა ბ ა
ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი თ

№ბს-184-182(კ-12)

14 ივნისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება, ქონების დარეგისტრირების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 24 ივნისს კ. მ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და „...“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება და საკუთრების დაზუსტებული უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2007 წლის 27 ნოემბერს საკუთრების უფლებით შეიძინა 25,4 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა მასზე არსებული მიწის ნაკვეთით, რომელიც ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში ირიცხებოდა როგორც საკუთრება მის სახელზე. 2011 წლის 1 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარუდგინა დისკი მიწის ნაკვეთის დაზუსტების შესახებ, რა დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ზედდება იყო. სარეგისტრაციო სამსახურიდან გამოთხოვნილი მტკიცებულებებით აღმოჩნდა, რომ მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაურეგისტრირებია მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელე კ. მ-ემ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული ჩანაწერი უკანონოდ მიიჩნია და ჩათვალა, რომ „...“-ს არ ჰქონდა უფლება საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა სადავო მიწის ნაკვეთი და მოითხოვა აღნიშნული ჩანაწერის გათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მოსარჩელის – კ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. მ-ემ, რომელმაც მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით კ. მ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნა, რომ 2007 წლის 27 ნოემბერს კ. მ-ემ თ. მ-ისაგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა სასარგებლო ფართით 25,4 კვ.მ. მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. №3-ში. კ. მ-ემ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარადგინა საჯარო რეესტრში და დარეგისტრირდა ამ ქონების მესაკუთრედ. 2011 წლის 1 ივნისს მან განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზემოთხსენებულ მისამართზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების – მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია. 2011 წლის 7 ივნისს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ფარავდა ... საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამასთან, ქ. ბათუმში, ... ქ. №16-ში მდებარე 1329 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის წევრთა საერთო საკუთრებას.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ცნება განიმარტებოდა, როგორც ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გა-

რიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამ პერიოდისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის რეგისტრაცია წარმოებდა შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. №16-ში მდებარე 1329 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების შესახებ 2009 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილების მიღებისას, კანონით დადგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“-ის წევრთა საერთო კრების ოქმი №1. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებისას, არ დადგინდა ზედდება კ. მ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. ასევე აღსანიშნავი იყო, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია ითვალისწინებდა წერტილოვანი, ხაზოვანი და პოლიგონიური ფენების ასახვას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს ტიპოლოგიის ისეთ მოთხოვნებს, რომელთა გათვალისწინებით აღწერის ობიექტი ყველა აუცილებელ ელემენტს უნდა მოიცავდეს, რითაც მისი იდენტიფიკაცია უზრუნველყოფილი იქნება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებდა როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების 74-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო ითხოვდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრულ ვერსიას, როდესაც იგი სარეგისტრაციო წარმოებას ელექტრონული საშუალებების გამოყენებით წარმოებდა. აქედან გამომდინარე, ცხადი იყო, რომ ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნეოდა დაუზუსტებლად და არ იძლეოდა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელი იყო ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ფართი არ იყო რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც არ იძლეოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას. აღნიშნული შეუძლებელს ხდიდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთების საზღვრების ზედდების გამოვლენას უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება იყო უძრავი ნივთის (მიწის ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. სადავო რეგისტრაციის მომენტში ზედდება არ დაფიქსირდა და ვერც დაფიქსირდებოდა, ხოლო კ. მ-ის მიერ მისი რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაზუსტების მიზნით წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული ქონება ზედდებაში იყო ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს. ამავ კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მარეგისტრირებული ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუკი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნებოდა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა კ. მ-ემ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩივოს დაკმაყოფილება.

კასატორის აღნიშვნით, გასაჩივრებული განჩინება უკანონო და დაუსაბუთებელია. სააპელაციო პალატა ყოველგვარი შემომხმებისა და მსჯელობის გარეშე უსაფუძვლოდ დაეყრდნო საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ შეფასებებს, არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მასალები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, რომლის შემდგომ სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. სააპელაციო პალატამ დაუსაბუთებლად არ გაიზიარა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელემ საკუთრების უფლებით 2007 წლის 27 ნოემბერს შეიძინა 25,4 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა მასზე არსებული მიწის ნაკვეთით, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში ირიცხებოდა როგორც მიწის საკუთრება და არა თანასაკუთრება. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ამონაწერი, ზედდების დამდგენი დოკუმენტი, რომლებიც არ გამოიკვლია და მათ არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება.

საქართველოს უზენესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 მარტის განჩინებით კ. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ კ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც კ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 იანვრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი სადავო მინის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო საკუთრებით დარეგისტრირების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ განსახილველი დავა გადაწყვიტა არსებითად, მაშინ როცა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე სრულყოფილად არ არის მოპოვებული და გამოკვლეული საქმის გარემოებებთან დაკავშირებული მტკიცებულებები, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ობიექტური სამართლებრივი დასკვნის ჩამოყალიბება შეუძლებელია. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობა არ ქმნის დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის საკმარის წინაპირობას, მათი წინააღმდეგობრიობის გამო.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევიდა საქმის გარემოებები და საკითხის გადაწყვეტისას დაეყრდნო მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო კრების ოქმ №1-ს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმე განიხილა საქმის გარემოებების ობიექტური გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის ფაქტი, რომ სადავო მინის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობითურთ რეგისტრირებული იყო კ. მ-ის საკუთრებად, შესაბამისად, გაურკვეველია, როგორი იქნებოდა მისი გადაწყვეტილება ამ და სხვა მტკიცებულებების მოპოვების ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების პირობებში, რის აუცილებლობასაც პირდაპირ ადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი როგორც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი, ასევე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1. მუხლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძველად ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას. ხო-

ლო 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.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

საკასაციო სასამართლო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მონყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა არასრულყოფილად, ვინაიდან მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეფასება არ მისცა იმ ფაქტს, თუ რამდენად იყო უფლებამოსილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო კრება მიეღო გადაწყვეტილება კ. მ-ის კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია, რამდენად წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მიერ, სადავო შენობა-ნაგებობასა და მასზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრში ჩანაწერის მოხდენის საფუძველს. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, 2007 წლის 27 ნოემბერს კ. მ-ემ თ. მ-ისაგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა სასარგებლო ფართობით 25,4 კვ.მ. მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. №3-ში. კ. მ-ემ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარადგინა საჯარო რეესტრში და დარეგისტრირდა ამ ქონების მესაკუთრედ. 2011 წლის 1 ივნისს მან განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზემომითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების – მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია. 2011 წლის 7 ივნისს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ფარავდა ... საკადასტრო კოდექსით რეგისტრირებულ მონაცემებს. ამასთან, ქ. ბათუმში, ... ქ. №16-ში მდებარე 1329 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი აღიარებს და უზრუნველყოფს საკუთრებას და მემკვიდრეობის უფლებას, ამასთან, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უშვებს ამ უფლებათა შეზღუდვას კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით. აღნიშნული კონსტიტუციური დანაწესი გულისხმობს საკუთრების უფლებაში ჩარევას მხოლოდ საერთო ან საზოგადოებრივი ინტერესის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საერთაშორისო აქტებით და საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და დაცული უფლება – საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ძირითად უფლებათაგანია, თუმცა, იგი არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა რიგს. საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს შემთხვევებს, როდესაც აღმატებული საჯარო ინტერესის სასარგებლოდ შესაძლებელია საკუთრების უფლების შეზღუდვა, თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისე მოხდა კ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, რომ არ იქნა გამოკვლეული მთელი რიგი საქმის გარემოებები, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა ისე დაარეგისტრირა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ საკუთრებად, არ გამოარკვია იყო თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი კ. მ-ის საკუთრება, სახეზე იყო თუ არა მიწის ნაკვეთების ზედდება ან გადაფარვა. იმ ვითარებაში, როცა სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებულ შენობა-ნაგებობაზე უკვე არსებობდა რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეეფასებინა ბინათმესაკუთრებათა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო კრება რამდენად იყო უფლებამოსილი მიეღო გა-

დანყვეტილება და საკუთრებაში აღერიცხა სადავო მიწის ნაკვეთი მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობით. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახლა უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება კ. მ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, უნდა შეაფასოს, რეალურად ფარავს თუ არა კ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, ზინათმესაკუთრებათა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო კრების საკუთრებაში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს;

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ჩაატაროს ადგილობრივი დათვალიერება, დაადგინოს რეალურად სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობა, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, მოწმის სახით დაკითხოს მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რათა სარწმუნოდ დადგინდეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. აღნიშნული განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოების დადგენის გარეშე შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის, მე-7 ნაწილის „ა“ პუნქტისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ძალაში შესვლის მომენტიდან ბათილად იქნეს ცნობილი ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 იანვრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი სადავო მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო საკუთრებით დარეგისტრირების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 25-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოირიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. ადმინისტრაციულ ორგანოს რეგისტრაციის მოთხოვნის პირობებში უნდა გადაემოწმებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა რეგისტრირებული სხვისი საკუთრების უფლება, რაც არ შესრულებულა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად სახეზეა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები, რომლითაც კ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კ. მ-ის მეორე სასარჩელო მოთხოვნა – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს რეგისტრაციაში გაატაროს კ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ვერსია – არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხოლოდ პირველი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობის შემოწმების შემდეგ არის შესაძლებელი კ. მ-ის მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება, კერძოდ, იმ ვითარებაში როცა საქმეზე დასადგენი და გამოსაკვლევი მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელსაც განმსაზღვრელი მნიშვნელობა გააჩნია დავის საგანთან დაკავშირებით, სრულიად დაუსაბუთებელია კ. მ-ის მეორე სასარჩელო მოთხოვნის ამ ეტაპზე დაკმაყოფილება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, კ. მ-ის საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 300 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. კ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 26 დეკემბრის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. კ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 იანვრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი სადავო მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო საკუთრებით დარეგისტრირების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. კ. მ-ის სარჩელი იმ ნაწილში, რომლითაც ის მოითხოვს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს რეგისტრაციაში გაატაროს კ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ვერსია, არ დაკმაყოფილდეს;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს კ. მ-ის მიერ საკასაციო სასამართლოში გადახდილი ბაჟი 300 ლარის ოდენობით;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი

ბანჩინება

№ბს-1760-1728 (კ-11) 6 ივნისი, 2012 წ., ქ. თბილისი
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, სამკვიდრო მონუმობისა და ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 6 იანვარს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართეს გ. ნ. ნ. და შ. კ-ძეებმა მოპასუხეების წყალტუბოს ნოტარიუს ი. ქ-ძის, მ. მ-იანის, ვ. ო-იანის, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურისა და მესამე პირის „...ის“ მიმართ.

მოსარჩელებმა სარჩელის წარდგენის შემდეგ დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნები და საბოლოოდ მოითხოვეს: (350 კვ.მ. ფართის: გ. და ნ. კ-ძეების მოთხოვნის მიხედვით 300 კვ.მეტრის, შ. და ნ. კ-ძეების მოთხოვნის მიხედვით – 50 კვ.მ. მინის ნაკვეთის ნაწილში) 1999 წლის 27 ივნისის მინის გამოყოფის აქტის, საჯარო რეესტრის 2002 წლის 26 ივნისის ჩანაწერების, მ. მის სახელზე 2002 წლის 28 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მონუმობისა და მ. მ-იანსა და ვ. ო-იანს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. ნ. ნ. და შ. კ-ძეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. კ-ძე ცხოვრობდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში. იგი გარდაიცვალა 2002 წლის 25 სექტემბერს, რომლის კანონისმიერ მემკვიდრეებს წარმოადგენენ შვილები – შ. და გ. კ-ძეები;

დ. მ-იანი გარდაიცვალა 2001 წლის 15 აპრილს, რომლის კანონისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენს მისი შვილი მ. მ-იანი;

ან. გარდაცვილ ქ. კ-ძის კომლი მიეკუთვნებოდა მეორე (მუშა-მოსამსახურეთა) კატეგორიას, რომელზეც მინის ნაკვეთის ზღვრული ოდენობა განისაზღვრებოდა 5000 კვ.მეტრით, რის შესაბამისად 1992 წლის ოქტომბერში ქ. კ-ძის სახელზე წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირის მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი №134, რომლითაც მინის რეფორმამდე არსებულ საკარმიდამო მინის ნაკვეთად დაფიქსირდა 0,11 ჰა სახნავის დანიშნულებით, ხოლო დამატებით გამოყოფილად ე.წ. ქაჭარი 0,4 ჰა მინის ნაკვეთი სახნავის დანიშნულებით;

ქ. წყალტუბოს მერიის 1995 წლის №32 გადაწყვეტილებით სოფელ ქვიტირის გამგეობის 1995 წლის 5 მაისის №97 შუამდგომლობის, კომისიის აქტის, სარეგისტრაციო მონუმობის, ეკოლოგიური, სახანძრო და საინჟინერინგო სამსახურებიდან წარმოდგენილი შეთანხმებების საფუძველზე დაკმაყოფილდა დ. მ-ის მოთხოვნა სოფელ ქვიტირში მოქ. ქ. კ-ძის საკარმიდამო მინის ნაკვეთში ავტოგასამართი სადგურის მოწყობის შესახებ და ქ. წყალტუბოს მერიასთან არსებულმა საუნყებათაშორისო კომისიამ მიზანშეწონილად მიიჩნია აღნიშნულ ტერიტორიაზე ავტოგასამართი სადგურის მოწყობა წინასწარ შედგენილი და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით;

1999 წლის 16 მარტს წყალტუბოს რაიონის გამგეობის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 25 ნოემბრის №688 ბრძანებულებიდან გამომდინარე მიღებულ იქნა №31 დადგენილება, რომლითაც ირკვევა, რომ თბილისი-სენაკი-ლესელიძის ავტომაგისტრალის მონაკვეთზე 69 სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტიდან კომისიის მიერ მიცემული მითითებისა და რეკომენდაციის საფუძველზე 23 ობიექტი, რომლებიც ვერ აკმაყოფილებდნენ ავტომაგისტრალზე განთავსების დაწესებულ ნორმატიულ მოთხოვნებს, ამოღებულ იქნა. ასევე სათანადო სამუშაოების ჩატარების შემდეგ ექსპლუატაციაში იქნა მოყვანილი 15 ობიექტი, ხოლო დამუშავდა ინდ.მენარმე დ. მ-იანის ავტოგასამართი სადგურის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების პროექტი, რომლის ექსპლუატაციაში გაშვება განხორციელდა 1999 წლის 31 დეკემბერს;

1999 წლის 14 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურში მინის საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმობისა და №... განაცხადის საფუძველზე ქ. კ-ძე დარეგისტრირდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 0,378 ჰა. (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის მესაკუთრედ საკადასტრო კოდით ... ;

1999 წლის 14 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურში შ. კ. ნ. და ნ. კ-ები დარეგისტრირდნენ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 0,126 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ საკადასტრო კოდით ... ;

წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 800 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და სანვავის გასამართი სადგური (იურიდიული მისამართი წყალტუბო, სოფელი საყულია) საკადასტრო კოდით ... №32 გადაწყვეტილებისა და წყალტუბოს მერიის კაბინეტის სხდომის ოქმის საფუძველზე 2002 წლის 26 ივნისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გარდაცვლილ დ. მ-იანის საკუთრების უფლებით.

2002 წლის 28 ივნისს ნოტარიუს ი. ქ-ძეს გარდაცვლილ დ. მ-იანის დანაშთი ქონების – წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე ავტოგასამართი სადგურის მიწების მოთხოვნით განცხადებით მიმართა მისმა შვილმა მ. მ-იანმა და უძრავი ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით წარადგინა ცნობა-დახასიათება №96, სანოტარო მოწმობა №72 გაცემული 2002 წლის 27 ივნისს წყალტუბოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ, უძრავი ქონების შესახებ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ყადაღის არარსებობის შესახებ დოკუმენტი, რის საფუძველზეც გაიცა სამკვიდრო მოწმობა შემდეგ უძრავ ქონებაზე: ავტოგასამართი სადგური შემდგარი სასარგებლო ფართობით – 14,6 კვ.მეტრი, დამხმარე ფართობით – 14,6 კვ.მეტრი, სამეურნეო ფართობით – 14,6 კვ.მეტრი; ადმინისტრაციული შენობა შემდგარი 7 ოთახისაგან, დამხმარე ფართობით – 108 კვ.მეტრი, სამეურნეო ფართობით – 108 კვ.მეტრი, სასარგებლო ფართობით – 108 კვ.მეტრი; გაშენების ფართობი ძირითადი შენობის ქვეშ – 77 კვ.მ;

2002 წლის 28 ივნისს მ. მ-ფსა და ვ. ო-შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მ. მ-მა ამ უკანასკნელს 3500 ლარად მიჰყიდა საჯარო რეესტრში ... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებული საკუთრების უფლება წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე ბენზოგასამართ სადგურზე – 800 კვ, მეტრი დაზუსტებული ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობასთან ერთად;

წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 800 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და სანვავის გასამართი სადგური (იურიდიული მისამართი წყალტუბო, სოფელი საყულია) საკადასტრო კოდით ... 2002 წლის 26 ივნისს საჯარო რეესტრში 2002 წლის 28 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ვ.ო-ის საკუთრების უფლებით;

ქ. კ-ძის სახელზე შედგენილი მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულ იქნა 2005 წლის 22 აპრილს;

2010 წლის 4 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განცხადებით მიმართა გ. კ-ძემ, რომელმაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მისი დაკვეთით ინდ. მენარმე ლ. ძ-ძის მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მიწის ფართობით 3780 კვ. მეტრი, რომელშიც არ შედის მოსარჩელის მიერ ვ. ო-ის საკუთრების უფლებით რიცხული ავტოგასამართი სადგურის სადავოდ ქცეული მიწის ნაკვეთი;

2010 წლის 26 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განცხადებით მიმართა შ. კ-ძემ, რომელმაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მისი დაკვეთით ინდ. მენარმე ლ. ხ-ძის მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მიწის ფართობით 1260 კვ. მეტრი, რომელშიც არ შედის მოსარჩელის მიერ ვ. ო-ის საკუთრების უფლებით რიცხული ავტოგასამართი სადგურის სადავოდ ქცეული მიწის ნაკვეთი;

2011 წლის 17 მარტის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელ.ვერსიის შესაბამისად ვ. ო-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე ავტოგასამართი სადგურის მიწის ნაკვეთს (№...) ზედდება გააჩნდა გ. კ-ძის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (№...) ფართობით 141,9 კვ.მ. და შ. კ-ძის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (№...) ფართობით 195,55 კვ.მეტრი, რის შემდეგ ვ. ო-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი მასალებით შემცირებულ იქნა ავტოგასამართი სადგურის მიწის ნაკვეთის ფართი არსებული ზედდებით, რა მიმართებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულ იქნა სასამართლოს მიერ მხარეთა შორის არსებული დავის გადაწყვეტამდე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე (1997 წლის 25 ნოემბრამდე) მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის დამტკიცების შესახებ საქართველოს სსრ 1964 წლის 26 დეკემბრის კანონის 93-ე, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-5 მუხლით და „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 მუხლით და განმარტა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირველად საფუძველს, რა მიმართებით სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემა ხორციელდებოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით; ან. გარდაცვლილი ინდ. მენარმე დ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ ავტოგა-

სამართ სადგურზე მიწის ნაკვეთის მიმაგრება განხორციელდა ქ.წყალტუბოს მერიის 1995 წლის №32 გადაწყვეტილებისა და წყალტუბოს მერიის კაბინეტის სხდომის ოქმის საფუძველზე, რომლებიც მოსარჩევეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, მოცემული ეტაპისათვის სადავო მიწის ნაკვეთი არ ყოფილა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში მოსარჩელეთა მამკვიდრებლის საკუთრების უფლებით და შესაბამისად ხსენებული აქტებით განხორციელდა სადავო მიწის ნაკვეთის ან. გარდაცვლილ ქ. კ-ძის მფლობელობიდან ამოღება და მისი ან. გარდაცვლილ ინდ. მენარმე დ. მ-ის კუთვნილ ავტოგასამართ სადგურზე მიმაგრება, ხოლო შედეგად თავად ან. გარდაცვლილ ქ. კ-ძის ინიციატივით 1999 წლის 27 ივნისს შემდგარი კომისიის აქტის საფუძველზე განხორციელდა მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთზე არასასოფლო დანიშნულების კატეგორიის მინიჭება და ამ უკანასკნელის მფლობელობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისაგან გამიჯვნა. პირველი ინსტანციის სასამართლოს აზრით, მითითებული თავად მოსარჩელეთა მამკვიდრებლის ნებას წარმოადგენდა, რადგან ზემოაღნიშნული ქმედებების შემდეგ მიწის ნაკვეთი საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული სარეგისტრაციო მონუმბის მიხედვით, სწორედ გამიჯნული სახით იქნა საჯარო რეესტრში მისი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებული და ამ მონუმბაში არსებულ მიწის კონფიგურაციასთან დაკავშირებით ან. გარდაცვლილ ქ. კ-ძის მიერ რაიმე სახის პრეტენზია გაცხადებული არ ყოფილა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამკვიდრო ქონებაში არ შედიოდა სადავო მიწის ნაკვეთი და 1999 წლის 27 ივნისის აქტის სადავო მიწის ფართის ნაწილში ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელეთა მოთხოვნა არ იყო დასაბუთებული.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1. „ბ“, 61.2. „ა“ და 218.2 მუხლებით და განმარტა, რომ დასახელებული სადავო აქტის საფუძველზე ან. გარდაცვლილ დ. მ-ის მიერ განხორციელდა ავტოგასამართი სადგურის ექსპლოატაციაში მიღება, რომელზეც მემკვიდრეობა იქნა აღდგენილი ამ უკანასკნელის შვილის მ. მ-ის მიერ და შემდგომში იგი ნასყიდობის გზით საკუთრებაში გადავიდა ვ. ო-ზე, მისი მოსაზრებით, ხსენებული მოქმედებები წარმოადგენს იურიდიული მნიშვნელობის ქმედებებს, რის გამოც სადავო აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა შეუსაბამობაშია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესთან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის კანონის 2.2. „ბ“, მე-3, მე-4.1, 4.2, 4.3, 4.7 მუხლებით და განმარტა, რომ უკვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და დასახელებულ ავტოგასამართ სადგურზე მიმაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ან. გარდაცვლილ ინდ. მენარმის დ. მ-ისკერძო საკუთრებად გამოცხადება განხორციელდა ზემოაღნიშნული ნორმების დაცვით, რის გამოც არ არსებობდა სადავო რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

სადავოდ გამხდარი სამემკვიდრო მონუმბისა და ხელშეკრულების ბათილობის საკითხთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ დოკუმენტები შედგენილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 287-ე, 488-ე, 489-ე, 1306-ე, 1307-ე, 1324-ე, 1328-ე, 1336-ე მუხლებისა და სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2001 წლის 29 აგვისტოს №321 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილობის საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობასთან დაკავშირებით მოსარჩელეთა მოთხოვნა იყო ხანდაზმული, რაც მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დამატებითი საფუძველი იყო. პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128.3 და 130 მუხლებით და განმარტა, რომ მოსარჩევეების მიერ მათი უფლების დარღვევასთან დაკავშირებით გაშვებულია სასამართლოში სარჩელის წარდგენის ხანდაზმულობის როგორც ზოგადი 10-წლიანი, ისე სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით მიწაზე საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირული სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის 3-წლიანი ვადა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ., ნ., ნ. და შ. კ-ძებმა.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 ოქტომბრის განჩინებით გ., ნ., ნ. და შ. კ-ძეების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება და განმარტა, რომ ინდ. მენარმე დ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ ავტოგასამართ სადგურზე მიწის ნაკვეთის მიმაგრება განხორციელდა ქ. წყალტუბოს მერიის 1995 წლის №32 გადაწყვეტილებისა და წყალტუბოს მერიის კაბინეტის სხდომის ოქმის საფუძველზე, რომელიც სადავოდ გამხდარი არ იყო, სადავო მიწის ნაკვეთი არ ყოფილა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში მოსარჩელეთა მამკვიდრებლის საკუთრების უფლებით და შესაბამისად, ხსენებული აქტებით განხორციელდა სადავო მიწის ნაკვეთის ან. გარდაცვლილ ქ. კ-ძის მფლობელობიდან ამოღება და მისი

ან. გარდაცვლილ ინდ. მენარმე დ. მ-ის კუთვნილ ავტოგასამართ სადგურზე მიმაგრება, ფაქტობრივად მიღება-ჩაბარების აქტზე მითითებული 0,11 ჰა ნაკვეთის შეზღუდვა არ მომხდარა.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს გ. ნ. ნ. და შ. კ-ძეებმა.

კასატორების მითითებით ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ არასწორად მოხდა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შესაბამისად მათი სამართლებრივი შეფასება. მათი მტკიცებით საქმეში არ მოიპოვება დოკუმენტი, რითაც დადასტურდებოდა ქ. კ-ძის ნება, მის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილს მისცემოდა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის სტატუსი. ასევე არ მოიპოვება ცნობა, რომ ქ. კ-ძის სტატუსს შეცვლილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი გადავიდა სახელმწიფო საკუთრებაში და შემდგომში ანუ 1999 წლიდან გარდაცვალებამდე ექსპლუატაციას უწევდა დ. მ-ი. ან. გარდაცვლილმა დ. მ-მ შენებლობის ნებართვა მიიღო ქ. კ-ძის საკუთრებაში არსებულ საკარმიდამო დაახლოებით 108 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და არა 800 კვ.მ. მიწაზე, ვინაიდან 0,11 ჰექტარიდან 800 კვ.მ. მიწის გამოყოფით ფიზიკურად ვერ განხორციელდებოდა დარჩენილი მიწის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაცია.

კასატორების მოსაზრებით არასწორია სასამართლოების მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ. წყალტუბოს მერიის 1995 წლის №32 გადაწყვეტილებით სოფელ ქვიტირის გამგეობის 1995 წლის 5 მაისის №97 შუამდგომლობა წარმოადგენდა დ. მ-ისათვის საკუთრების დამადასტურებელ აღმჭურველ აქტს. მითითებული აქტებით ქ. კ-ძეს არ შეეზღუდა უფლება ხელშეუშლელად განეკარგა 1994 წლის 28 იანვრის №134 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიღებული 0,11 ჰა საკარმიდამო ნაკვეთი, ხოლო დ. მ-ს მხოლოდ მიეცა ნებართვა ქ. კ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაეხსნა ავტოგასამართი სადგური და მიწა არ გაცემულა საკუთრების უფლებით.

კასატორების მითითებით, ქ. კ-ძის სახელზე გაცემული 1999 წლის 14 დეკემბრით დათარიღებული საკადასტრო ანაზომი ნახაზის არსებობა მათთვის ცნობილი გახდა 2005 წლის 22 აპრილიდან, სხვა სადავო დოკუმენტების არსებობა კი – 2010 წლის აპრილიდან, როდესაც მოპასუხე ვ. ო-მა შეუწყვიტა მათ საიჯარო ქირის გადახდა. შესაბამისად, არ მომხდარა კანონით განსაზღვრული 6-წლიანი ხანდაზმულობის ვადის გაშვება.

კასატორების მოსაზრებით სასამართლო ვალდებული იყო გაერკვია გააჩნდა თუ არა ვ. ო-ს კანონით განსაზღვრული უფლებამოსილება იმ პერიოდისათვის უკვე გარდაცვლილ დ. მ-ის სახელით განეხორციელებინა რაიმე მოქმედება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორები საკასაციო საჩივრით ითხოვდნენ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ., ნ., ნ. და შ. კ-ძეების 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით დადგენილი წინამძღვრები.

სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს გ. და ნ. კ-ძეების მოთხოვნების მიხედვით 300 კვ. მეტრის, შ. და ნ. კ-ძეების მოთხოვნის მიხედვით 50 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის, სულ 350 კვ.მეტრის ნაწილში 1999 წლის 27 ივნისის მიწის გამოყოფის აქტის, შესაბამისად ამავე ფართის ნაწილში 2002 წლის 26 ივნისით დათარიღებული საჯარო რეესტრის მონაცემების, შ. მის სახელზე 2002 წლის 28 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მონუმობისა და მ. მ-სა და ვ. ო-შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებით ირკვევა, საჩივლის საფუძველზე წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკარმიდამო მიწას და არის მათი საკუთრება.

საკასაციო სასამართლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. წყალტუბოს მერიის 1995 წლის №32 გადაწყვეტილებით სოფელ ქვიტირის გამგეობის 1995 წლის 5 მაისის №97 შუამდგომლობის, კომისიის აქტის, სარეგისტრაციო მონუმობის, ეკოლოგიური, სახანძრო და სანეპიდსადავო სამსახურებიდან წარმოდგენილი შეთანხმებების საფუძველზე დაკმაყოფილდა დ. მ-ის მოთხოვნა სოფელ ქვიტირში მოქ. ქ. შ. ძე კ-ძის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში ავტოგასამართი სადგურის მოწყობის შესახებ და ქ. წყალტუბოს მერიისთან არსებულმა საუნეცხავთაშორისო კომისიამ მიზანშეწონილად მიიჩნია აღნიშნულ ტერიტორიაზე ავტოგასამართი სადგურის მოწყობა წინასწარ შედგენილი და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით.

დადგენილია, რომ 1999 წლის 16 მარტს წყალტუბოს რაიონის გამგეობის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 25 ნოემბრის №588 ბრძანებულებიდან გამომდინარე მიღებულ იქნა №31 დადგენილება, რომლითაც ირკვევა, რომ თბილისი-სენაკი-ლესელიძის ავტომაგისტრალის მონაკვეთზე 69 სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტიდან კომისიის მიერ მიცემული რეკომენდაციისა და მითითების საფუძველზე 23 ობიექტი, რომელიც ვერ აკმაყოფილებდა ავტომაგისტრალზე განთავსების დაწესებულ ნორმატიულ მოთ-

ხოვნებს, აღებულ იქნა. ასევე სათანადო სამუშაოების ჩატარების შემდეგ ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული 15 ობიექტი, ხოლო დამუშავდა ინდ.მენარმე დ. მ-ის ავტოგასამართი სადგურის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების პროექტი, რომლის ექსპლუატაციაში გაშვება განხორციელდა 1999 წლის 31 დეკემბერს.

დადგენილია, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 800 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და საწვავის გასამართი სადგური /იურიდიული მისამართი წყალტუბო, სოფელი საყულია/ საკადასტრო კოდით ... №32 გადაწყვეტილებისა და წყალტუბოს მერიის კაბინეტის სხდომის ოქმის საფუძველზე 2002 წლის 26 ივნისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ან. გარდაცვლილ დ. მ-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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი 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 ქონებაზე მათი საკუთრების უფლება, რაც სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას, დაადგინოს ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევისა და მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული ნივთის მე-3 პირთა სასარგებლოდ გადაცემისა და აღრიცხვის ფაქტი.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა და მხარეებიც ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეთა შ. და გ. კ-ძეების მამას ქ. კ-ძეს მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე გამოეყო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი - 2100 კვ.მ. ოდენობით. №134 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ირკვევა, რომ ქ. კ-ძეს დამატებით გამოეყოფილი აქვს სახნავი დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 0,43ა ე.წ. ქაჭარში, რომელიც საკარმიდამო ნაკვეთიდან მოშორებით მდებარეობს და იგი არ მოიაზრება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში არსებულ რეგისტრირებულ მონაცემებში.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონაშობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 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 არც ერთი ზემოაღნიშნული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწის განაწილების სია, რომელსაც თან ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

საქმეში წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარებების აქტების საფუძველზე, რომლითაც კ-ძეებს გამოეყოთ 2100 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, 1999 წლის 14 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურში ქ. კ-ძე დარეგისტრირდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 0,378 ჰა (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ (საკადასტრო კოდით ...); ხოლო ამავე რიცხვში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურში შ. კ-ძე, მამის ქ. კ-ძისათვის გამოეყოფილი საკარმიდამო ნაკვეთის ნაწილზე დარეგისტრირდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქვიტირში მდებარე 0,126 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ (საკადასტრო კოდით ...).

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება და მოსარჩელე მხარეც ვერ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ კასატორთა სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს იმ საკარმიდამო მიწას, რომელიც მათ გამოეყოთ საქმეში წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტებით, ხოლო საწინააღმდეგო მტკიცებულებები (საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი) საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებებს.

ამდენად, კასატორებს, აღნიშნული მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, რომელიც საკასაციო სასამართლოს მისცემდა სადავო მიწის ნაკვეთზე მათი პრეტენზიების გაზიარების შესაძლებლობას, რაც, თავის მხრივ, იძლევა საფუძველს დადგენილად იქნეს მიჩნეული ფაქტი იმის თაობაზე, რომ მათთვის გამოეყოფილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი სრულად რეგისტრირებულია მათ საკუთრებაში და მათი მხრიდან არ არსებობს სხვა მიწის ნაკვეთზე მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 თებერვლის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინ-

სტრუქციის მე-10 მუხლზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მისი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. საგულისხმოა, რომ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების თაობაზე სრული ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურებს წარედგინებათ თავად მესაკუთრის მიერ სპეციალურად ამ მიზნით შექმნილი ორგანიზაციების მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2005 წლის 22 აპრილს ქ. კ-ძის სახელზე გაიცა მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელშიც დადგენილია კ-ძეების მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრები, ხოლო აღნიშნული მონაცემები ემყარება მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელშიც არ შედის სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მდებარეობს ავტოგასამართი სადგური.

სასამართლო სხდომებზე მოსარჩელე მხარის მიერ დადასტურებულია ის გარემოება, რომ მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაზუსტებულია მათი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, რომელშიც სადავო მიწის ნაკვეთი არ შედის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები მათი მხრიდან სადავოდ არ არის გამხდარი.

უფრო მეტიც, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2010 წლის 4 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის განცხადებით მიმართა გ. კ-ძემ, რომელმაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მისი დაკვეთით ინდ.მენარმე ლ. ხ-ძის მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მიწის ფართობით 3780 კვ.მეტრი, რომელშიც არ შედის მოსარჩელის მიერ ვ.ო-ის საკუთრების უფლებით რიცხული ავტოგასამართი სადგურის სადავოდ ქცეული მიწის ნაკვეთი. ხოლო 2010 წლის 26 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განცხადებით მიმართა შ. კ-ძემ, რომელმაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა მისი დაკვეთით ინდ.მენარმე ლ. ხ-ძის მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მიწის ფართობით 1260 კვ.მეტრი, რომელშიც ასევე არ შედის მოსარჩელის მიერ ვ. ო-ის საკუთრების უფლებით რიცხული ავტოგასამართი სადგურის სადავოდ ქცეული მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს სასამართლო პროცესზე საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის მიერ გაკეთებულ განმარტებაზე, რომ მოცემულ ეტაპზე ვ. ო-მა საჯარო რეესტრში წარადგინა დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც სრულად შეესაბამება და არ გადაფარავს კ-ძეების სახელზე საჯარო რეესტრში მანამდე განხორციელებულ დაზუსტებულ რეგისტრირებულ მონაცემებს.

საკასაციო სასამართლო კასატორთა ყურადღებას მიაქცევს სამართალწარმოების ზოგად პრინციპზე – უშუალოობის პრინციპზე, რომლის შესაბამისად, მხარეს უფლება ეძლევა სასამართლოს მიმართოს მხოლოდ საკუთარი უფლებების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად, რის გამოც სასამართლო მსჯელობის საგანი ვერ გახდება პროცესუალური მონინააღმდეგის მხრიდან მიწის ნაკვეთის სხვა მე-3 პირებისაგან მიტაცების ფაქტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ამასთან, დაცვის ღირსი ინტერესით სარგებლობს არა ყველა უფლება, არამედ კანონიერი უფლება, რის გამოც კასატორები ვალდებული არიან დადასტურონ, რომ გასაჩივრებული აქტების საფუძველზე შეილახა მათი კანონიერი უფლება, რასაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი ვერ უზრუნველყოფს.

ამდენად, ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოსარჩელეთა მხრიდან სადავოდ გამხდარი 350 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თაობაზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა შეფასებებს და თვლის, რომ საქმეში დაცული არცერთი დოკუმენტი არ წარმოადგენს მითითებულ მიწაზე უფლებადამდგენ დოკუმენტს, რაც გამორიცხავს სასამართლოს მხრიდან განსხვავებული დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. ნ. ნ. და შ. კ-ძეების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუქმების კანონიერება

ბანკინება

№ბს-122-121(კ-12)

19 ივნისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რეგისტრაციის განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ქ. ახმეტაში №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მ-ელი.

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სარჩელის სახე: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60' მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე – ქმედების განხორციელების დავალდებულება.

სარჩელის საგანი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 ივლისის №... გადაწყვეტილების ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება აღადგინოს 2008 წლის 15 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება №... ქ. ახმეტაში, ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის განმარტებით, საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისათვის ახმეტის რ-ნის ყოფილი მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით გამოიყო 0.30 ჰა მიწის ნაკვეთი. საკუთრების უფლება 1992 წლიდან დარეგისტრირდა ახმეტის რ-ნის ტექ. ბიუროში. 2008 წლის 15 დეკემბერს კი დარეგისტრირდა ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში.

2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურმა ბათილად ცნო 2008 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სამართლებრივი: მოსარჩელის მოსაზრებით სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველად, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 62.2 პუნქტის მითითება უსაფუძველოა, რადგან აღნიშნული კანონი მოქმედებს 2005 წლის 16 დეკემბრიდან, ხოლო მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 1992 წლის 6 აგვისტოდან ახმეტის რ-ნის ტექ. ბიუროს მონაცემებით.

2008 წლის 15 დეკემბრიდან დღემდე მიწის ნაკვეთზე, ბმა წვერებმა კანონიერი ნდობის საფუძველზე შეასრულეს კეთილმოწყობის სამუშაოები, შესაბამისად, მე-60' მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად მათ არ უნდა ეცნოთ აქტი ბათილად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით, ბ. მ-ელის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეცა თელავის რაიონულ სასამართლოს.

მოპასუხის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურმა წერილობითი შესაგებელით სასარჩელო მოთხოვნა არ ცნო და აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილების შესაბამისად შეჩერებული იქნა განაცხადის რეგისტრაციის დინება და ხარვეზის აღმოსაფხვრელად ბმა-ს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე, რის შესახებაც ბ. მ-ელს ეცნობა. 30 დღის განმავლობაში მას არ წარმოუდგენია შესაბამისი დოკუმენტი, რის გამოც შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სამართლებრივი: მოპასუხეს სამართლებრივ საფუძველზე მსჯელობა არ წარმოუდგენია.

საქმის გარემოებები:

2008 წლის 15 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია ქ. ახმეტა, ქ. №60 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. ოდენობით.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 15 დეკემბერს მიღებული №... გადაწყვეტილება ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად არ იყო განხორციელებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და საზღვრების დადგენა. ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციისათვის წარდგენილი მიწის ფართობი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) არ იყო შეთანხმებული (დამოწმებული) ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოსთან.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მიერ დადასტურებული იქნა ის გარემოება, რომ მას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოსათვის არ მიუპარტავს ქ. ახმეტაში ... ქ. №60-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და საზღვრების დადგენისა და შეთანხმებისათვის და მათთან შეთანხმების გარეშე მოახდინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენა, რომელიც ერთ-ერთი დოკუმენტის სახით საფუძვლად დაედო 2008 წლის 12 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებულ უძრავი ქონების რეგისტრაციას ქ. ახმეტა, ... ქ. №60 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. ოდენობით.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, ასევე შეჩერდა №... განაცხადის სარეგისტრაციო წარმოება, რომელიც წარდგენილი იყო მოსარჩელის მიერ ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში 2008 წლის 12 დეკემბერს და განმცხადებელს შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ბ. მ-ელს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/ თელავის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქ. ახმეტაში ... ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის, ბ. მ-ელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ 2008 წლის 15 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია ქ. ახმეტა, ... ქ. №60 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. ოდენობით.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 15 დეკემბერს მიღებული №... გადაწყვეტილება ქ. ახმეტაში ... ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად არ იყო განხორციელებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და საზღვრების დადგენა. ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციისათვის წარდგენილი მიწის ფართობი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) არ იყო შეთანხმებული (დამოწმებული) ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოსთან.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მიერ დადასტურებული იქნა ის გარემოება, რომ მას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოსათვის არ მიუპარტავს ქ. ახმეტაში ... ქ. №60-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და საზღვრების დადგენისა და შეთანხმებისათვის და მათთან შეთანხმების გარეშე მოახდინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენა, რომელიც ერთ-ერთი დოკუმენტის სახით საფუძვლად დაედო 2008 წლის 12 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებულ უძრავი ქონების რეგისტრაციას ქ. ახმეტა, ... ქ. №60 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. ოდენობით.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ასევე შეჩერდა №... განაცხადის სარეგისტრაციო წარმოება, რომელიც წარდგენილი იყო მოსარჩელის მიერ 2008 წლის 12 დეკემბერს და განმცხადებელს შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელე მხარემ სადავოდ გახადა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა იმ საფუძვლით, რომ მან კანონიერი ნდობის საფუძველზე განახორციელა ქმედებები.

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება

სასამართლოს არ უმსჯელია მოსარჩელის კანონიერი ნდობის თაობაზე.

სასამართლოს დასკვნები – სასამართლო მიიჩნია, რომ არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი და მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 65² მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელმა ორგანოებმა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად უნდა განახორციელონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთების ფართობებისა და საზღვრების დადგენა.

საქმეში არსებული ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით და სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მიერ მიცემული განმარტებით დადგენილი იქნა, რომ მას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოსათვის არ მიუძღრავს ქ. ახმეტაში ქ. №60-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და საზღვრების დადგენისა და შეთანხმებისათვის და მათთან შეთანხმების გარეშე მოახდინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენა, რომელიც ერთ-ერთ დოკუმენტად საფუძვლად დაედო 2008 წლის 12 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებულ უძრავი ქონების რეგისტრაციას ქ. ახმეტა, ქ. №60 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. ოდენობით.

გამომდინარე აქედან, სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მხრიდან საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენამდე ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად უნდა განეხორციელებინა ქ. ახმეტაში ქ. №60-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთების ფართობებისა და საზღვრების დადგენა, რაც არ განხორციელებულა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე 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 მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

სასამართლომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე განმარტა, რომ ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილების მიღებისას, სხვა ნორმატიულ აქტებთან ერთად იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის აღნიშნული ნორმით და თვითონვე ცნო ბათილად მის მიერ, 2008 წლის 15 დეკემბერს მიღებული №... გადაწყვეტილება ქ. ახმეტაში ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ. ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, არ ეწინააღმდეგება მას და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, გამომდინარე აქედან, ასევე არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველიც.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას, რომ აღადგინოს 2008 წლის 15 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება №... ქ. ახმეტაში №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ, სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემული მოთხოვნა პირდაპირ დაკავშირებულია სასარჩელო განცხადების პირველ და მეორე მოთხოვნებთან. ვინაიდან სასამართლოს მიერ ბათილად არ იქნა ცნობილი ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 13 ივლისის №... გადაწყვეტილება, შესაბამისად არ არსებობს 2008 წლის 15 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღდგენის საფუძველი.

აპელანტი: ქ. ახმეტაში №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მძელი

მონინალმდევე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/
თელავის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 19 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:
ფაქტობრივი: აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისათვის ახმეტის რაიონის ყოფილი მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 25 იანვრის №37 გადაწყვეტილებით გამოიყო 0,30 ჰა მიწის ნაკვეთი. ასევე არ გაითვალისწინა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება 1992 წლის 6 აგვისტოს დარეგისტრირდა ახმეტის რაიონის ტექ. ბიუროში.

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დროს არ ყოფილა მოთხოვნილი დამატებითი დოკუმენტები, რაც შეიძლებოდა ყოფილიყო რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი. 2008 წლის 15 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიმართ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას გააჩნდა კანონიერი ნდობა. ამასთან, 2008 წლის 15 დეკემბრიდან დღემდე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ბმ-ის წევრებმა „კანონიერი ნდობის“ საფუძველზე განახორციელეს გარკვეული სახის კეთილმოწყობის სამუშაოები, რაზეც მათ მიერ დაიხარჯა მნიშვნელოვანი თანხები, დაახლოებით 3000 აშშ დოლარი. მიწის ნაკვეთი იყო ამორტიზებული, მასზე ბმ-ის წევრებმა მოახდინეს პირველადი მოსწორება, ქვის წყობა, ჩაასხეს ბეტონი და ზედაპირი მოაპირკეთეს ქვის მოზაიკური წყობით.

სამართლებრივი: სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 65² მუხლის მე-2 პუნქტი მოქმედებს 2005 წლის 16 დეკემბრიდან, ხოლო აპელანტი ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო 1992 წლის 6 აგვისტოდან.

აპელანტმა მიუთითა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის მიერ მისაღები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი არ გავრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისადმი მიკუთვნება (საზღვრების დადგენა) უკვე განხორციელდა ზემოაღნიშნული წესის მიღებამდე. აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტმა მიიჩნია, რომ 2011 წლის 10 ივნისის ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა, რადგან მასზე არ უნდა გავრცელდეს მითითებული კანონის მოთხოვნები.

აპელანტის მოსაზრებით, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 65-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ითვალისწინებს ადგილობრივი თვითმმართველობის დროებით უფლებამოსილებას. კანონმდებელმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს მიანიჭა კომპეტენცია და არა ვალდებულება, განახორციელონ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთების ფართობებისა და საზღვრების დადგენა. აქედან გამომდინარე, აუცილებლობას არ წარმოადგენს საკუთრების რეგისტრაციის დროს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ბეჭდით დამოწმება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით, ქ. ახმეტაში, ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თელავის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 19 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:
სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 1860 კვ.მ. უძრავი ქონების რეგისტრაცია ქ. ახმეტა, ... ქ. №60 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა სწორედ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 65² მუხლის მე-2 პუნქტის მოქმედების პერიოდში – 2008 წლის 15 დეკემბერს. შესაბამისად, ბმ-ს თავმჯდომარე, ვალდებული იყო მარეგისტრირებული ორგანოსათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნისას წარედგინა ამ ნორმით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად გამოცემული დოკუმენტი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარეს საჯარო რეესტრში არ წარუდგენია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეების მოთხოვნის საფუძველზე, ადგილობრივი მმართველობის სამსახურის მიერ, მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნატურაში მონიშვნის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ მსჯელობას და დამატებით აღნიშნა, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 10.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ (სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი) საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მხარის მიერ მითითებული ბ. მ-ელის სახელზე რეგისტრირებული ქ. №60-ში მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი ბინის ტექნიკური ბიუროს არქივში არსებული ტექნიკური პასპორტის ასლი და ახმეტის რაიონის ყოფილი მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 25 იანვრის №37 გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზე გამოიყო საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისათვის 0,30 ჰა მიწის ნაკვეთი სახელობის ქუჩაზე, არ წარმოადგენს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით გათვალისწინებულ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომელიც გახდებოდა ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ის სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე მხარის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

კასატორი: ქ. ახმეტაში ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მელი.

მონინალმდგე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების შესაბამისად.

მატერიალური:

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისათვის ახმეტის რაიონის ყოფილი მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 25 იანვრის №37 გადაწყვეტილებით გამოიყო 0,30 ჰა მიწის ნაკვეთი. ასევე არ გაითვალისწინა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება 1992 წლის 6 აგვისტოს დარეგისტრირდა ახმეტის რაიონის ტექ. ბიუროში.

სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის ტექ. ბიუროს არქივში არსებული ტექ. პასპორტი, რომლის თანახმად 3000 კვ.მ მიწის ფართობის მესაკუთრენი იყვნენ 1992 წლის 6 აგვისტოდან.

სასამართლომ ასევე დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, ვინაიდან, არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა. სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორს ახალი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, ვინაიდან, ტექ. ბიუროს არქივში არსებული ტექ. პასპორტი საკმარისი მტკიცებულება იყო სადავო ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობის გარკვევაში.

2007 წლის 5 თებერვლისა და 8 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერების საკუთრების უფლების განყოფილების გრაფებში დაფიქსირებულია 3000 კვ.მ მიწის ფართობი კასატორის საკუთრებაში.

სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს კანონის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ 30-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული დებულება.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 65-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ითვალისწინებს ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილებას. კანონმდებელმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს მიანიჭა კომპეტენცია და არა ვალდებულება, განახორციელონ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთების ფართობებისა და საზღვრების დადგენა. აქედან გამომდინარე, აუცილებლობას არ წარმოადგენს საკუთრების რეგისტრაციის დროს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ბეჭდით დამოწმება.

კასატორმა ასევე აღნიშნა, რომ 2008 წლის 15 დეკემბრიდან დღემდე მინის ნაკვეთზე, ბმა-ის წევრებმა კანონიერი ნდობის საფუძველზე შეასრულეს კეთილმოწყობის სამუშაოები, შესაბამისად, მე-60¹ მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად მათ არ უნდა ეცნოთ აქტი ბათილად.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები: (სასკ 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის ქ. ახმეტაში ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მ-ელის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ქ. ახმეტაში ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მ-ელის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 407.2. მუხლის მიხედვით წარმოდგენილია დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სასამართლოს მიერ დადასტურებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსთვის, კერძოდ, გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია მოქმედი საპროცესო სამართლის – სსსკ-ის 105.2. მუხლის მოთხოვნა, რომლის მიხედვით 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 სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ახმეტის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 25 იანვრის №37 გადაწყვეტილებით, სსრ ადგილობრივი მეურნეობის სამინისტროს 8-ბინიანი სახლის მშენებლობისათვის გამოიყო 0,3 ჰა მიწის ნაკვეთი ... სახელობის ქუჩაძე, სახანძრო რაზმის შენობისა და მოქალაქე ბ-შვილის საცხოვრებელ სახლს შორს.

2008 წლის 12 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ქ. ახმეტაში ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მ-ელმა და მოითხოვა საცხოვრებელი კორპუსის კუთვნილი 1860 მ² მიწის ფართობის საერთო სარგებლობის უფლებით დარეგისტრირება, განცხადებას თან ახლდა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

2008 წლის 15 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე დარეგისტრირდა 1860 კვ.მ.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 15 დეკემბერს მიღებული №... გადაწყვეტილება ქ. ახმეტაში ... ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ იმ საფუძველით, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად არ იყო განხორციელებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთრებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და საზღვრების დადგენა. ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციისათვის წარდგენილი მიწის ფართობი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) არ იყო შეთანხმებული (დამოწმებული) ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოსთან.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით ასევე შეჩერდა განაცხადის სარეგისტრაციო წარმოება, რომელიც წარდგენილი იყო მოსარჩელის მიერ ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში 2008 წლის 12 დეკემბერს და განცხადების შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა.

ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 ივნისის №... გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2011 წლის 13 ივლისის №... გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობა. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. სსკ-ის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კანონის ტექსტიდან გამომდინარე, ნორმა განსაზღვრავს თუ რომელმა მხარემ რომელი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა დაამტკიცოს. კანონი განსაზღვრავს აგრეთვე, თუ რომელ მხარეს ეკისრება მტკიცებულებათა წარდგენა სასამართლოში, რომელი ფაქტები არ საჭიროებენ დამტკიცებას, როგორ და რა წესით ხდება მტკიცებულებათა შეგროვება, შემოწმება, შეფასება და ა.შ.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების განმარტებას იმასთან მიმართებაში, რომ ქ. ახმეტაში ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მ-ელს არ მიემართავს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოსათვის ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ფართობებისა და დადგენა-შეთანხმების მიზნით და შესაბამისი დოკუმენტი არ წარუდგენია მარეგისტრირებული ორგანოსათვის უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენისას, თუმცა არ იზიარებს აღნიშნული საფუძლით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, ვინაიდან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება, რომელსაც თან უნდა ერთვოდეს განსაზღვრული დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ქ. ახმეტაში ... ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №80 ბრძანების „უძრავი ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ მე-10 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამავე ინსტრუქციის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია დამატებით მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტაციის წარდგენა, რაც აუცილებელია სარეგისტრაციო წარმოებისათვის. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2008 წლის 12 დეკემბერს ბ. მ-ელმა განცხადებით მიმართა ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ახმეტაში, ... ქ. №60-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის კუთვნილი 1860 მ² მიწის ფართობის საერთო სარეგისტრაციო უფლებით დარეგისტრირება, აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა ბინათმესაკუთრების ამხანაგობის კრების ოქმი, 1958 წლის 25 იანვრის ახმეტის რაიონალური კომისის გადაწყვეტილება, მომსახურების საფასურის გადახდის ქვითარი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართზე.

აღნიშნულის განცხადების საფუძველზე 2008 წლის 15 დეკემბერს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა 1860 კვ.მ. უძრავი ქონების რეგისტრაცია ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში ბინათმესაკუთრეთა სახელზე, აღნიშნული რეგისტრაციის უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიეთითა ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2008 წლის 28 ნოემბრის საერთო კრების №1 და 11 დეკემბრის №3 ოქმები, ახმეტის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2008 წლის 26 ნოემბრის №427 წერილი, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 12.12.2008. საქმის მასალებით დადასტურებულია, სხვა რაიმე დოკუმენტის წარდგენა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მოუთხოვია.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 15 დეკემბერს განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს აღმჭურველი შინაარსის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან აღნიშნული მონესრიგება ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით საქართველოს კანონმდებლობა იცავს და აღიარებს მესაკუთრის უფლებას. პირის ამ ძირითადი უფლების დაცვა ქვეყანაში არსებული ყველა ადმინისტრაციული ორგანოს უშუალო ვალდებულებას წარმოადგენს.

საერთაშორისო აქტებით და საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და დაცული უფლება – საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ძირითად უფლებათაგანია, თუმცა იგი არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა რიგს. ეროვნული კანონმდებლობები ითვალისწინებენ შემთხვევებს, როდესაც აღმატებული საჯარო ინტერესის სასარგებლოდ შეიძლება საკუთრების უფლების შეზღუდვა, თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით.

საკუთრების უფლება თავის თავში მოიცავს ამ უფლების ქვეშ მყოფი ობიექტის იმგვარ მდგომარეობაში ყოფნის, შენახვა-მოვლის ვალდებულებას, როგორც არის მესამე პირთათვის და გარემოსათვის საფრთხის გამომრიცხველ და ზიანის მიუყენებლად ფუნქციონის უზრუნველყოფა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო პროცედურების ჩაუტარებლობა არღვევს სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და ფუნდამენტურ მოთხოვნას პროცედურული დემოკრატიის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის ხარისხი, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სახელმწიფოს ქვეყნვერდომების კანონიერ მოლოდინს – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე, რასაც ადმინისტრაციულ სამართალში კანონიერი ნდობის უფლება ეწოდება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს წარმოადგენს კანონიერი ნდობა.

კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დატვირთვას ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თავისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომისა და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში.

კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებელი გარკვეულწილად უფროსილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას.

2011 წლის 10 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურმა ბათილად ცნო 2008 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება ქ. ახმეტაში, ... ქ. №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე 1860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ, იმ საფუძველზე, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის (2005.16.12) 65².2 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მიწის ფართობი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) არ იყო შეთანხმებული ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსთან. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნულით შეილახა ბინათმშენებლობის ამხანაგობის საკუთრების უფლება, და ამასთან, დაირღვია ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრინციპი – კანონიერი ნდობის პრინციპი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრმა თავისი ინიციატივით, ისე რომ არავის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი რაიმე სახის საჩივარი, გააუქმა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თანაც ისე, რომ აღნიშნულზე არ ჩაატარა შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების სახე, წარმოებაში არ მიიწვია მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საყურადღებოა კასატორის განმარტება იმის თაობაზე, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის 1-ლი მუხლის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედებიდან 6 თვის ვადაში საქართველოს მთავრობამ უნდა მიიღოს ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ამ მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის მიერ მისაღები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი არ ვრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისადმი მიკუთვნება (საზღვრების დადგენა) უკვე განხორციელდა ზემოაღნიშნული წესის მიღებამდე.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს აღნიშნული საკითხი და გაარკვიოს აღნიშნული მუხლის მოქმედება ვრცელდება თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთზე, მით უფრო იმ პირობებში, როცა სარეგისტრაციო საქმის მასალებშიც და საქმეშიც წარმოდგენილია ახმეტის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 25 იანვრის №37 გადაწყვეტილება, რომლითაც სსრ ადგილობრივი მეურნეობის სამინისტროს 8-ბინიანი სახლის მშენებლობისათვის გამოიყო 0,3 ჰა მიწის ნაკვეთი სახელობის ქუჩაზე, სახანძრო რაზმის შენობასა და მოქალაქე ბ-შვილის საცხოვრებელ სახლს შორის და 2008 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბინათმშენებლობის ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში დარეგისტრირებული 1860 კვ.მ მიწის ფართი შედიოდა 0.3 ჰა-ში. აღნიშნული მტკიცებულება საერთოდ არ არის გამოკვლეული და შეფასებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

საკასაციო სასამართლოს ასევე დაუსაბუთებლად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ მე-22 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მე-საკუთრების მოთხოვნის საფუძველზე, ადგილობრივი მმართველობის სამსახურის მიერ, მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნატურაში მონიშვნის დამადასტურებელ დოკუმენტის არ წარმოდგენის თაობაზე, თუმცა სასამართლოს არ უმსჯელია მოსარჩელის მტკიცებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულია ათეული წლების წინ, რაც სასამართლოს არ გაუქარწყლებია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმე საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით და ოფიციალობის პრინციპიდან გამომდინარე

მოიპოვოს მტკიცებულებები და მათი შეფასების შემდეგ გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საკასაციო სასამართლოში კასატორმა წარმოადგინა ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის შესაბამისად დასტურდება, რომ სს „ს-ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულია ქ. ახმეტაში, ... ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი 11,00 კვ.მ, ხოლო მეორე საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ 411,00 კვ.მ. რეგისტრირებულია ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობაზე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში აუცილებლად უნდა იქნეს ჩართული მესამე პირი, თუ იგი არის იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე, რომლის თაობაზეც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და სს „ს-ის“ საქმეში მესამე პირის ჩაბმის თაობაზე, ვინაიდან, წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, ქ. ახმეტაში, ... ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი 11,00 კვ.მ. რეგისტრირებულია სს „ს-ზე“, ხოლო 411,00 კვ.მ. – ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობაზე, რაც წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნის საფუძველს. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ასკ-ის 16.2 მუხლის შესაბამისად, უნდა იმსჯელოს მითითებული პირების საქმეში მესამე პირებად ჩაბმის თაობაზეც.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც, სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. ამდენად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 401-ე და 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქ. ახმეტაში ... №60-ში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე – ბ. მ-ელის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

ბ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-115-114(კ-12) 21 ივნისი, 2012 წ., ქ. თბილისი
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: დაზუსტებული აზომვითი ნახაზისა და საკუთრების რეგისტრაციის აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 14 ივლისს ვ. ო-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა წყალტუბოს რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახური-სა და ი. და ა. ც-ების მიმართ.

მოსარჩელემ ი. და ა. ც-ების საკუთრებაში არსებული (წყალტუბოს რაიონი, სოფ. ... მდებარე) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი 2002 წლიდან წარმოადგენს წყალტუბოს რაიონის სოფ. ... მდებარე ბენზოგასამართი სადგურის მესაკუთრეს, რომელიც 1997 წელსაა აშენებული. ბენზოგასამართი სადგურს დადგენილი სტანდარტების თანახმად გააჩნია შესასვლელი გზა ე.წ. მოსარჩელის მითითებით, 2010 წლის 7

ივლისს მოსაზღვრე ნაკვეთის მესაკუთრეებმა – ი. და ა. ც-ებმა დაიწყეს ბენზოგასამართ სადგურთან მისასვლელი გზის შეღობვა, მასზე განალაგეს რკინის კონსტრუქციები და განაცხადეს, რომ ის წარმოადგენს მათ საკუთრებას. მოსარჩელის განმარტებით, 1997 წლის 25 ივნისს წყალტუბოს ... შენობა-ნაგებობა შეიძინა წყალტუბოს რაიონის სოფ. ... მცხოვრებმა გ. ჯ-ემ, ხოლო 1999 წლის 24 დეკემბერს ი. ც-ამ გ. ჯ-ისგან შეიძინა ... შენობა-ნაგებობა, სადაც არ შედიოდა მიწის ფართი.

მოსარჩელის მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ი. ც-ამ შეიძინა ... შენობა-ნაგებობა, ხოლო მიწა დაიკანონა ფაქტიური მფლობელობის საფუძველზე არსებითი დარღვევებით, რადგან ტექნიკურ პასპორტში ფაქტიური მფლობელობა აღნიშნულია მხოლოდ 2685 კვ.მ., ხოლო დანარჩენი ფართის ფაქტიური ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოპასუხეებს არ გააჩნდათ.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრში ი. და ა. ც-ების საბუთებში წარდგენილია 2001 წლის 15 ოქტომბრით დათარიღებული საკადასტრო რუკა, რომელიც დაუზუსტებელია და არ გააჩნია კოორდინატთა სისტემა. მოსარჩელის მითითებით, გაურკვეველია ვის მიერ და რის საფუძველზე შეიქმნა აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან, ... შენობას ფაქტიურ მფლობელობაში არ ჰქონია ამხელა ფართი და არც ამ ფორმით დაცული ნახაზი. არც ც-ები ფლობდნენ და დღესაც არ ფლობენ ამ ფორმით აღნიშნულ მიწის ფართს. მოსარჩელის მითითებით, 2001 წელს გადაღებული ორთოფოტოს მიხედვით ნათლად ჩანს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის გზა, რომელიც მანამდე არსებობდა, ვიდრე ი. ც-ა მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე გახდებოდა.

წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 3 აგვისტოს საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ წყალტუბოს არქიტექტურის სამსახური და საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი.

წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 12 აგვისტოს საოქმო განჩინებით მესამე პირი – საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი ამოირიცხა განსახილველი საქმიდან.

2010 წლის 22 სექტემბერს მოცემული ადმინისტრაციული საქმე გადაეგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით ვ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; 132 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი (წყალტუბოს რაიონში, სოფ. ... მდებარე) ი. და ა. ც-ების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერი (ს/კ ...) და მისი საფუძველი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელექტორული ვერსია); ი. და ა. ც-ების კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ქუთაისი-სამტრედიის საავტომობილო გზის მხარეს არსებული საზღვარი შესაბამისობაში იქნა მოყვანილი ამ ქონებაზე არსებული ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებთან და ი. და ა. ც-ების კუთვნილი უძრავი ქონების საზღვრის მიჯნა განისაზღვრა ქუთაისი-სამტრედიის საავტომობილო გზის მხარეს გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურის ხაზიდან 11 მ. მოშორებით (ექსპერტიზის №... დასკვნის №4 დანართის შესაბამისად).

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ი. და ა. ც-ებმა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ი. და ა. ც-ების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ვ. ო-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1999 წლის 24 დეკემბრის ნასყიდობის (ყიდვა-გაყიდვის) ხელშეკრულებით ი. ც-ამ გ. ჯ-ისაგან შეიძინა წყალტუბოს რ-ნი, სოფ. ... მდებარე ... შენობა-ნაგებობა, რომელიც შვიდი დამხმარე ოთახისაგან შედგებოდა, სასარგებლო ფართობით 395.4 კვ.მ., სამეურნეო ფართობით 44.0 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონომონის შესაბამისად (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 2000 წლის 7 ნოემბერი) წყალტუბოს რ-ნი, სოფ. ... მდებარე 3515 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ი. ც-ას საკუთრებას. 2010 წლის 26 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერით 2002 წლიდან ზემოაღნიშნულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული 3515 კვ. მეტრის (ნაკვეთის ნომერია:..., წინა ნომერი იყო ...) მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ი., ა., თ. და ლ. ც-ების საკუთრებად. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1:1000 მასშტაბით განთავსებულია საქმეში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2002 წლიდან მოსარჩელე ვ. ო-ის საკუთრებას წარმოადგენს წყალტუბოს რ-ნი, სოფ. ... მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №...).

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში და 209-ზე განთავსებულ „სადგურის გენგემა“-სა და „განთავსების გენგემა“-ში (საქმეში წარმოდგენილია ქსეროასლების სახით, მათი დედნები მხარეებმა ვერ წარმოადგინეს) მოცემულია ე.წ. „...“-ს (მისასვლელი გზის) ზომები (მასშტაბი 1:500).

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, 2011 წლის 27 იანვრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმად: „– საქმის მასალებში მოცემული ... შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის მასშტაბის გათვალისწინებით, ... მიწის მფლობელობიდან გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურის ხაზამდე მანძილი შეადგენს 11 მეტრს. – საქმის მასალებში მოცემული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რეგისტრატურის მიერ მომზადებული ი. ც-ას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის მიხედვით, ტექნიკურად შეუძლებელია დადგინდეს ც-ების საკუთრების

ზუსტი სივრცობრივი განლაგება საავტომობილო გზის მიმართ. საქართველოს სტანდარტის სსტ 72:2009 „გზები საავტომობილო საერთო სარგებლობის, გეომეტრიული და სტრუქტურული მოთხოვნები“ დანართი 4-ის მიხედვით, ც-ას ნაკვეთის გზის გასწვრივი საზღვრის მინიმალური დაშორება საავტომობილო გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურიდან არ უნდა იყოს 3.5 მეტრზე ნაკლები. საქმის მასალებში მოცემული საკადასტრო გეგმების მიხედვით, ც-ების საკუთრების გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურიდან დაშორება შეადგენს 7 მეტრს. ბენზოგასამართი სადგურის გენგეგმის და განთავსების გეგმის მიხედვით ც-ების ნაკვეთის გზის ღერძულა ხაზიდან დაშორების განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. საქართველოს სტანდარტის სსტ 72:2009 „გზები საავტომობილო საერთო სარგებლობის, გეომეტრიული და სტრუქტურული მოთხოვნები“ დანართი 4-ის მიხედვით, ორზოლიანი საერთაშორისო მნიშვნელობის გზებისათვის გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურიდან დაშორება მთლიანად გზისათვის მიკუთვნებული მიწის ზოლის გარე კონტურამდე უნდა შეადგენდეს მინიმუმ 3.5 მეტრს. ი. და ა. ც-ების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ელექტრონული ვერსია შეესაბამება იგივე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზს. საკადასტრო ნახაზისა და ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცულ იგივე მიწის ნაკვეთის პირველადი ნახაზის შედარება ნაჩვენებია №4 დანართში. ვ. ო-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის (ს/კ ...) ელვერისა შეესაბამება თუ არა იგივე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზს და ტექნიკურიზაციის ბიუროში დაცულ ნახაზს, საქმის მასალების მიხედვით ტექნიკურად შეუძლებელია. ბენზოგასამართი სადგურის ე.წ. „...“ ც-ების ნაკვეთთან გადაფარვის სქემა მოცემულია №5 დანართზე. დღეის მდგომარეობით ყოფილი ... მიწის ნაკვეთის მყარი სამიჯნე ზღვარი საავტომობილო გზის მხარეს შეინიშნება მხოლოდ საზღვრის აღმოსავლეთ კუთხიდან 11 მეტრის მონაკვეთზე და აღნიშნული მონაკვეთი ცენტრალური საავტომობილო გზის სავალი ნაწილის გარეკონტურის ხაზიდან დაშორებულია 9.2 მეტრით“.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2011 წლის 22 აგვისტოს დამატებითი საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით: „ტექნიკურად მიერ წარმოდგენილი გეგმის მიხედვით (თავისი მასშტაბის გათვალისწინებით) დაშორება ი. და ა. ც-ების მფლობელობიდან ცენტრალური გზის სავალი ნაწილის კიდემდე, როცა მყარ წერტილად მიღებული იქნება მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა შეადგენს 11.7 მეტრს. ი. და ა. ც-ების საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დაშორება მათი საკუთრებიდან გზის კიდემდე, როცა მყარ წერტილად მიღებული იქნება მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა შეადგენს 11.7 მეტრს. ტექნიკურად გეგმისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის გეგმების და არსებული რეალური ფართის გეგმის ურთიერთშედარება ნაჩვენებია №4 დანართში. დანართში მყარ წერტილად განხილულია მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა. ტექნიკურად გეგმაში, მითითებული მასშტაბის გათვალისწინებით, ქუთაისი-სამტრედიის საავტომობილო გზის მარჯვენა კიდიდან 11 მეტრი ფიქსირდება ც-ების მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართის სამხრეთ საზღვარზე. საკადასტრო აზომვით ნახაზში, მასშტაბის გათვალისწინებით, ქუთაისი-სამტრედიის საავტომობილო გზის მარჯვენა კიდიდან 11 მეტრი შედის ც-ების მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართში 6.0 მეტრის შიგნით (დანართი №5)“.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვ. ო-ი სარჩელით ითხოვს წყალტუბოს რაიონის სოფ. ... მდებარე ი. და ა. ც-ების საკუთრების რეგისტრაციის აქტისა და დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობას.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ვ. ო-ისა და ი., თ., ლ., ა. ც-ების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ტექნიკურად ჩანაწერების, საჯარო რეესტრის ამონაწერების, საკადასტრო აზომვითი ნახაზებისა და ექსპერტიზის დასკვნების მიხედვით, ერთმანეთთან გადაფარვაში არ არის, უფრო მეტიც, მათ შორის არსებობს 9 მეტრი სიგანის ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა, რომელიც „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 22-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის, საკრებულოს განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ამავე ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა.შ. გარდა კანონით განსაზღვრული შემთხვევებისა, (რაც მოცემულ საქმეს არ ეხება), თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ვ. ო-ის საკუთრება თავისი ფართით და საზღვრებით არ არის აპელანტების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების უშუალო საზღვარზე (მოსაზღვრე), რადგან მათ შორის არსებობს გზა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ვ. ო-ი აპელანტების საკუთრების მიმართ ვერ ჩაითვლება დაინტერესებულ პირად, რამეთუ დაინტერესებულია პირი, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ნიშანდობლივია, რომ არც 9 მეტრის გზა, რომელიც ვ. ო-სა და აპელანტებს შორის გადის და არც ა.გ.ს-მდე მისასვლელი გზა არცერთი მხარის საკუთრება არ არის, ხოლო წყალტუბოს თვითმმართველი ერთეული, რომლის საკუთრებაშია ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა და ე.წ. „...“ ავტოგასამართ სადგურამდე მისასვლელი გზის მონაკვეთი, არც თავად ასაჩივრებს ც-ების საკუთრების რეგისტრაციის აქტს და დაზუსტებულ აზომვით ნახაზს, არც მხარედ არის დასახელებული და არც სავალდებულო მესამე პირად არის ჩაბმული, რადგან დავის საგნიდან გამომდინარე მოსარჩელემ ზოგადად უალტერნატივო, ერთმნიშვნელოვანი მოტივაცია ჩამოაყალიბა აპელანტების მიმართ და უშუალოდ მათი სარეგისტრაციო მონაცემების და ერთ-ერთი საფუძვლის სრულად ბათილად ცნობა მოითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის საფუძვლიდან გამომდინარე, რომლითაც პრეტენზია გაცხადებულია ა.გ.ს-ის ნორმალური ფუნქციონირების ხელშეშლულ გარემოებაზე, აღსანიშნავია, რომ „სადგურის გენგეგმასა“ და „განთავსების გენგეგმაში“ დაფიქსირებული ე.წ. „...“, სიგრძის, სიგანისა და დაქანების კუთხის გათვალისწინებით, იმგვარად არის განთავსებული, რომ არც ვ. ო-ის და არც აპელანტების საკუთრებას, როგორც წესი, არ უნდა ფარავდეს, თუმცა ცხადია, რომ სასამართლოს კვლევის საგანი არ იყო „სადგურის გენგეგმის“, „განთავსების გენგეგმის“ და რეალურად აგებული ე.წ. „...“-ს კანონიერების საკითხები.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2011 წლის 22 აგვისტოს დამატებითი საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით, როცა მყარ ნერტილად მიღებული იქნება მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა, ელ. ვერსიის მონაცემებთან შედარებით „...“-ში ვერტიკალური ხაზი შედის და გადაკვეთს 2.33 მეტრით, ხოლო გზის პარალელურად შედის 5.11 მეტრით, საბოლოოდ გარკვეულ მონაკვეთზე მიიღება სამკუთხედი ფორმის ფართი დაახლოებით 5.8 კვ. მეტრის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საყურადღებოა, რომ მოცემულ საქმეზე არ განიხილება ე.წ. „...“-ს მესაკუთრის – საკრებულოს პრეტენზიები საკადასტრო გადაფარვასთან დაკავშირებით, ხოლო მოსარგებლე პირმა ა.გ.ს-ის ნორმალური ფუნქციონირების ხელშეშლა ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით ვერ დაასაბუთა (აგს-ი ფუნქციონირებს). აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება სასამართლომ აღნიშნა იმ თვალსაზრისით, რომ დავის საგნიდან გამომდინარე, ი. და ა. ც-ების საკუთრების რეგისტრაციის აქტისა და დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.2 მუხლის შესაბამისად, ამ მუხლის შინაარსობრივი და საგნობრივი დეფინიციიდან გამომდინარე, მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ტერიტორიალური სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური და იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში არ მოიპოვება საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალღმერთის ან ციფრული ვერსიები, არც საჯარო რეესტრის მიერ არის მიღებული რაიმე აქტი იმის შესახებ, რომელიც დაადასტურებდა ი. და ა. ც-ების მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, მათ შორის ციფრული ვერსიის, საპირისპიროს, თუნდაც გარკვეულ ნაწილში იმ კუთხით, რომ ის ფარავს ე.წ. „...“-ს მონაკვეთს და რომ ეს დადგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებით, რომელიც ფართობებს შორის ცდომილებას აფიქსირებს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, ი. და ა. ც-ების საკუთრების რეგისტრაციის აქტისა და დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის თაობაზე უნდა აღინიშნოს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, პროცედურულ-სამართლებრივ ასპექტში, დაცულია აქტის ამოცემისათვის საჭირო საგნობრივი და ტერიტორიული კომპეტენცია, ადმინისტრაციული წარმოების სახე და ამოცემის ფორმა, ანუ აქტის ფორმალური კანონიერება. ამასთან, გასაჩივრებული აქტები: საკუთრების რეგისტრაციის აქტი და დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შინაარსობრივად შეესაბამება მისი ამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და ამ კუთხით დაცულია აქტების მატერიალური კანონიერება.

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვ. ო-ის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რის გამოც გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა ყოფილიყო ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ო-მა. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლო ფაქტობრივ დასაბუთებაში არასწორ გარემოებებზე უთითებს, რაც ექსპერტიზის ორივე დასკვნის საპირისპიროა. არასწორია სასამართლოს მითითება, თითქოს მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ბენზოგასამართი სადგურის „გენგეგმისა“ და „განთავსების გეგმის“ დედნები. კასატორის მითითებით, მან აღნიშნული მასალა დედნების სახით წარმოადგინა და საქმეში ასევე მათი ასლებიც მოიპოვება.

კასატორის განმარტებით, სადავო გზა გაკეთებულია მის მიერ მეორე ნაკვეთში მისასვლელად და იგი არ წარმოადგენს ადგილობრივი მნიშვნელობის გზას. კასატორის მითითებით, გაუგებარია „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ კანონზე მითითება, ვინაიდან სადავო ტერიტორია არ წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას.

კასატორის მითითებით, ბენზოგასამართი სადგური 1995 წლიდან არსებობს და ორივე ექსპერტის დასკვნით დადასტურებულია, რომ ი. და ა. ც-ების საკუთრებაში სადავო ნაკვეთი არასდროს შედიოდა და არც ამჟამად ფლობენ ც-ები აღნიშნულ ფართს, რადგან იქ კაპიტალური გზაა მისასვლელი ... სადგურთან, რომელსაც ვ. ო-ი წლების განმავლობაში ფლობს.

კასატორი უთითებს, რომ ც-ებმა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასწორად განახორციელეს. ც-ებმა მათი ნაკვეთი ელექტრონული ვერსიით ხელოვნურად გადანიეს წინ, რათა სადავო გზა მათ საკუთრებაში მოქცეულიყო.

კასატორის მითითებით, არასწორია სააპელაციო სასამართლოს განმარტება, რომ ვ. ო-ი დაინტერესებული მხარეს არ წარმოადგენს. კასატორი აღნიშნავს, რომ ი. და ა. ც-ების სახელზე განხორციელებული უკანონო რეგისტრაცია პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს ვ. ო-ის კანონიერ ინტერესს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ვ. ო-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 5 აპრილის განჩინებით ვ. ო-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 31 მაისს 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ვ. ო-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1999 წლის 24 დეკემბერს გ. ჯ-ესა და ი. ც-ას შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ი. ც-ამ გ. ჯ-ისაგან შეიძინა წყალტუბოს რაიონი, სოფ. ... მდებარე ... შენობა-ნაგებობა, რომელიც შვიდი დამხმარე ოთახისაგან შედგებოდა, სასარგებლო ფართობით – 395.4 კვ.მ., სამეურნეო ფართობით – 44.0 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 2000 წლის 7 ნოემბერი) წყალტუბოს რაიონის სოფელ ... მდებარე 3515 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ი. ც-ას საკუთრებას. 2002 წლიდან ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია ი., ა., თ. და ლ. ც-ების საკუთრება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2002 წლიდან მოსარჩელე ვ. ო-ის საკუთრებას წარმოადგენს წყალტუბოს რაიონი, სოფ. ... მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით – 800 კვ.მ. (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №...).

ამასთან, ... შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის მასშტაბის გათვალისწინებით ... მიწის მფლობელობიდან გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურის ხაზამდე მანძილი შეადგენდა 11 მეტრს. საქმის მასალებში წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმების მიხედვით, ც-ების საკუთრების გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურიდან დაშორება შეადგენს 7 მეტრს. დღეის მდგომარეობით ყოფილი ... მიწის ნაკვეთის მყარი სამიჯნე ზღვარი საავტომობილო გზის მხარეს შეინიშნება მხოლოდ საზღვრის აღმოსავლეთ კუთხიდან 11 მეტრის მონაკვეთზე და აღნიშნული მონაკვეთი ცენტრალური საავტომობილო გზის სავალი ნაწილის გარე კონტურის ხაზიდან დაშორებულია 9.2 მეტრით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №... დასკვნაზე, რომლის თანახმად ი. და ა. ც-ების კუთვნილი მიწის ნაკვეთი (ს/კ №...) ქუთაისი-სამტრედიის საავტომობილო გზის მხარეს 132 კვ. მეტრით არის გადანეული ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემებისაგან განსხვავებით, რის გამოც ი. და ა. ც-ებს საკუთრებაში აქვთ აღრიცხული საერთო სარგებლობის მიწის ფართი, რითაც ხელი ეშლება მოსარჩელე მხარეს ბენზოგასამართი სადგურით ნორმალურ ფუნქციონირებაში, კერძოდ, ი. და ა. ც-ების საკუთრებაში მოქცეულია ბენზოგასამართ სადგურთან მისასვლელი გზის „...“ გარკვეული მონაკვეთი.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსხვავებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიდგომა სადავო საკითხის მიმართ, ისევე როგორც განსხვავებულია საქმეში მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოების პოზიცია განსახილველ სამართალური თეორიებზე. წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახური სარჩელს არ ცნობს, ხოლო წყალტუბოს არქიტექტურის სამსახური ეთანხმება სარჩელის მოტივებს და იზიარებს ვ. ო-ის პოზიციას. თავისხმრივ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სხვადასხვაგვარად დაადგინეს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და მათზე დაყრდნობით ურთიერთსაწინააღმდეგო სამართლებრივი შეფასება მისცეს განსახილველ სამართალური თეორიებთან.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალური თეორიების შეფასებისას სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე და შემოიფარგლა იმაზე მითითებით, რომ ვ. ო-ი ი. და ა. ც-ების საკუთრების მიმართ ვერ ჩაითვლება დაინტერესებულ პირად. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას და მიუთითებს, რომ წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურმა დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ი. და ა. ც-ების სახელზე საკუთრების უფლებით იმ ფართის რეგისტრაცია მოახდინა, რომელიც ვ. ო-ის კუთვნილ ბენზოგასამართ სადგურს ემიჯნება და წარმოადგენს ბენზოგასამართ სადგურთან მისასვლელ გზას – ე.წ. „...“. ვ. ო-სა და ც-ებს შორის დავის

წარმოშობის საფუძველიც სწორედ ის გარემოება გახდა, რომ ვ. ო-ი სათანადოდ ვეღარ სარგებლობდა სადავო მიწის ნაკვეთით. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში იკვეთება სადავო ფართზე ი. და ა. ც-ების სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ვ. ო-ის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირი და უშუალო გავლენა. მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა განსახილველ დავაში ვ. ო-ის უფლებადამცავი ინტერესი. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ვ. ო-ი მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა მოპასუხე მხარის მსჯელობა ვ. ო-ის მოთხოვნის უსაფუძვლობის თაობაზე, რომ სათანადო შეფასება არ მისცა სადავო მიწის ნაკვეთზე ი. და ა. ც-ების სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგნად არ იქცა განსახილველი საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის უმნიშვნელოვანესი გარემოება – რის საფუძველზე აღმოჩნდა ც-ების საკუთრებაში საერთო სარგებლობის მიწის ფართი, რომელსაც ვ. ო-ი წლების განმავლობაში იყენებდა ბენზოგასამართ სადგურთან დასაკავშირებლად.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე წყალტუბოს არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლის მიერ მოცემულ ახსნა-განმარტებებზე, სადაც არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ როცა კეთდება ბენზოგასამართი სადგური, სტანდარტების თანახმად მას შესასვლელი „...“ უნდა ჰქონდეს, რათა უზრუნველყოფილ იყოს მოძრაობის უსაფრთხოება. განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელმა დაადასტურა ის გარემოება, რომ თავდაპირველად, როდესაც გაიკა ნებართვა ბენზოგასამართი სადგურის მშენებლობისათვის, ბენზოგასამართ სადგურს სტანდარტების შესაბამისად ორი „...“ ჰქონდა და „გენგემა“ მოიცავდა სადავო ფართს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს თუ რამდენად სწორად იყო ბენზოგასამართი სადგურის პროექტში „...“ გათვალისწინებული.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებს, რომ საგულისხმოა, როგორ განხორციელდა სადავო მიწის ფართზე ი. და ა. ც-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, იმ პირობებში, როდესაც თავდაპირველად ბენზოგასამართ სადგურს სტანდარტების შესაბამისად შესასვლელი „...“ ჰქონდა, რომლის მფლობელობასაც ვ. ო-ი ახორციელებდა, ხოლო ც-ები სადავო ფართით არ სარგებლობდნენ. ასევე საგულისხმოა იმ გარემოება, რომ თუ სადავო მიწის ნაკვეთი არც ო-ის და არც ც-ების საკუთრებაში არ ირიცხებოდა, ვინ ისარგებლებდა აღნიშნული ფართის მიმართ უპირატესი უფლებით მაშინ, როდესაც მის ფაქტობრივ მფლობელობას ვ. ო-ი ახორციელებდა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ვერ გამოიციხა სარჩელის მოტივები და ვერ დაასაბუთა რა სამართლებრივი კავშირი ჰქონდათ ც-ებს სადავო ფართის მიმართ და რის საფუძველზე განხორციელდა ც-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფაქტობრივ მფლობელობასაც ვ. ო-ი ახორციელებდა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ ვ. ო-ის მიერ სადავო ფართის ფლობის ფაქტი, გამოიციხა ფაქტობრივი მფლობელობის საფუძველით სადავო მიწის ნაკვეთზე ც-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვ. ო-ის სასარჩელო მოთხოვნას ი. და ა. ც-ების საკუთრებაში არსებული (წყალტუბოს რაიონი, სოფ. ...) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობა წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში, ვ. ო-ის სარჩელის მიზანს მისი უფლებების იმგვარი აღდგენა წარმოადგენს, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს ბენზოგასამართი სადგურის ნორმალური ფუნქციონირება, მას ხელი არ ეშვებოდეს სადავო ფართით სარგებლობაში და აღდგეს სადავო მიწის ნაკვეთზე ც-ების საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობა იმგვარად, რომ ო-მა ხელშეუშლელად, ისე როგორც სადავო რეგისტრაციამდე, საერთო სარგებლობის უფლებით გამოიყენოს სადავო მიწის ფართი. ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ვ. ო-ი არც ამტკიცებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მისი საკუთრებაა. უფრო მეტიც, იგი ითხოვს სადავო ფართი დარჩეს საერთო სარგებლობაში და დავობს საერთო სარგებლობის უფლების უზრუნველყოფაზე ბენზოგასამართ სადგურთან მისასვლელ გზაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ სამართალურთიერთობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვ. ო-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე, საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლომ თავისმხრივ საქმის ხელახლა განხილვისას საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა ღ გ ი ნ ა:

1. ვ. ო-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.