

# საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2013, №7

## საკუთრება

### 1. ბინის და არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზაცია

#### საძიებელი

#### 1. ბინის და არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზაცია

- ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი
- სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციასთან დაკავშირებით ხანდაზმულობა
- პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხის განხილვის წესი
- არაპრივატიზებული ფართის კანონიერ მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა
- ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერების შემოწმება
- ბინის პრივატიზაციის საფუძვლები
- არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზაცია
- აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა

#### 2. საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე სარგებლობის და საკუთრების უფლება

- ბინაზე სარგებლობის უფლების მოპოვება
- უძრავი ნივთის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი
- ბინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა
- ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია
- ანტრესოლის ლეგალიზაციის და რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება
- საჯარო რეესტრის აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილების მიღების წესი
- საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენცია და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა
- საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაცია

#### 3. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება

- მიწის საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უკლების რეგისტრაციის საფუძველი
- უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი

ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი

გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-596-585(კ-12) 29 იანვარი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: შ. ხ-ე

მოპასუხეები: თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერია, მ. მ-ე

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სარჩელის საგანი: თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: სახლსაშენი კომბინატის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1988 წლის 25 აგვისტოს №19 ოქმის თანახმად, მოსარჩელეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... (ყოფილი... ქუჩა) ქ. №9-ში ბინა №17-ში, მდებარე ოროთახიანი ბინა – 59,49 კვ.მ, რის საფუძველზეც შ. ხ-ის სახელზე გაიცა ორდერი №... . ორდერში ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულია მოსარჩელე და მოპასუხე მ. მ-ე.

მოსარჩელის განმარტებით, თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანებით მ. მ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №9, ბ.17-ში მდებარე 59.49 კვ.მ. საერთო საკუთრების ფართის იდეალური წილი და მასზე გაიცა საკუთრების უფლების მონაწილეობა, რომელიც შემდგომ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უკანონოა, ვინაიდან, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ხორციელდება არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების კანონიერი მოსარგებლისთვის უსასყიდლოდ გადაცემა საკუთრების უფლების მინიჭებით.

საკუთრებაში გადაცემისთვის აუცილებელი კრიტერიუმია – სარგებლობის ფაქტიც. ზემოაღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე სარგებლობს ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

მოსარჩელის განმარტებით, მ. მ-ე არ ცხოვრობდა სადავო ბინაში, რაც გამოორიცხავს მოპასუხის მხრიდან ბინით სარგებლობასა და შესაბამისად, საკუთრების უფლების მინიჭებას.

მოსარჩელის მტკიცებით, ბინაში კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია მხოლოდ თვითონ და სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაშიც რეგისტრირებულია მხოლოდ თვითონ.

სამართლებრივი: მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულების საფუძველზე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანება.

მოპასუხის – მ. მ-ის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე შესაგებელში მიუთითებდა, რომ მას ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანების საფუძველზე უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში ბ. 17-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის იდეალური წილი და გაიცა საკუთრების უფლების მონაწილეობა. აღნიშნული საკუთრების უფლება მან დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

1984 წლიდან დღემდე მოსარჩელესთან იმყოფება რეგისტრირებულ ქორწინებაში და ბინაც ქორწინების განმავლობაში მიიღეს. 2010 წლიდან ჩამოყალიბებული უთანხმოების გამო, (რაც ძირითადად იმით იყო განპირობებული, რომ იგი უსინათლოა და მას მეუღლე ყურადღებას არ აქცევს) შვილებმა დროებით გადაიყვანეს შუახევის რაიონის სოფ. .... მოპასუხის განმარტებით, აღნიშნული ვერ გახდება იმის საფუძველი, რომ იგი არ ჩაითვალოს ბინის კანონიერ მოსარგებლედ. ასევე, სხვადასხვა კომუნალური გადასახადების გადახდა არ წარმოადგენს იმის საფუძველს, რომ მისი გადამხდელი პირი მიჩნეულ უნდა იქნეს საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ.

მოპასუხის მითითებით, ასევე არამართებულია მოსარჩელის მოსაზრება, რომ იგი მისი განცხადების საფუძველზე ამოენერა ბინიდან, აღნიშნულით მან დაკარგა ბინაზე საკუთრების უფლების მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან, მისამართზე რეგისტრაცია ისევე არ წარმოშობს არავითარ ქონებრივ უფლებებს, რო-

გორც რეგისტრაციიდან მოხსნა არ წარმოადგენს კანონით დადგენილი ქონებრივი უფლების გაუქმების საფუძველს.

სამართლებრივი მოპასუხის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის №73-ე ბრძანებულება არეგულირებს კანონიერი მოსარგებლებისათვის ჯერ კიდევ სახელმწიფოს საბინაო ფონდში არსებული საცხოვრებელი ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის პირობებსა და პროცედურებს. აღნიშნული ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტში მითითებულია თუ ვინ ითვლება კანონიერ მოსარგებლედ, კერძოდ, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო ნიგნის და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე. კანონმდებელი კანონიერ სარგებლობაში გულისხმობს საცხოვრებელ ფართზე სარგებლობის დოკუმენტის არსებობას, ხოლო რაც შეეხება სარგებლობას, კანონიერი სარგებლობის დოკუმენტის არსებობა თავის მხრივ მოიცავს სარგებლობის ფაქტს. ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილია საცხოვრებელ ბინაზე კანონიერი სარგებლობის დოკუმენტი და იგი ამჟამადაც ძალაშია თავისთავად მიუთითებს, რომ მ. მ-ე, როგორც შ. ხ-ის მეუღლე წარმოადგენს მისთვის გადაცემული ბინის შესაბამისი წილის კანონიერ მოსარგებლეს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე – არ უნდა დაკმაყოფილდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და საქართველოს პრეზიდენტის №73-ე ბრძანებულების საფუძველზე.

მოპასუხის – ბათუმის მერიის შესაგებელი:

სამართლებრივი მოპასუხის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულება „კანონიერი მოსარგებლის“ ტერმინში გულისხმობს არა ფართით ფიზიკურად და უწყვეტად მოსარგებლე სუბიექტს, არამედ დოკუმენტალურად მფლობელ პირს, ამდენად, ფართის ფაქტობრივად უწყვეტად სარგებლობის ფაქტი არ არის განმსაზღვრელი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის განხორციელებისათვის. ამასთან, მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ, „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-4 მუხლის შესაბამისად – პრივატიზაციის განხორციელებისათვის სავალდებულოდ წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალში არ მოიპოვება სარგებლობის დამადასტურებელი რაიმე სახის ცალკე დოკუმენტის წარდგენის აუცილებლობა.

მოპასუხის განმარტებით, მ. მ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები: ორდერი, პირადი ბარათი და სხვა წარმოადგენდა საფუძველს ბინის ნაწილის მ. მ-ეზე საკუთრების უფლებით გადაცემისათვის. ამასთან, ქ. ბათუმის მერიას პირის არცხოვრების ფაქტის შემთხვევაშიც არ აქვს უფლება პირი ცნოს ბინაზე უფლებადაკარგულად და უარი უთხრას პრივატიზაციაზე.

მოპასუხემ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე – არ უნდა დაკმაყოფილდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და საქართველოს პრეზიდენტის №73-ე ბრძანებულების საფუძველზე.

საქმის გარემოებები: მ. მ-ე და შ. ხ-ე 1984 წლიდან დღემდე იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

სახლსაშენი კომბინატის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1988 წლის 25 აგვისტოს №19 ოქმის თანახმად, შ. ხ-ეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმი, ... ქ. №9 ბ. №17-ში მდებარე ოროთახიანი ბინა – 59,49 კვ.მ. ფართი და გაიცა შესაბამისი ორდერი №... .

ორდერში, ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულია როგორც მოსარჩელე შ. ხ-ე, ასევე მოპასუხე მ. მ-ე, თუმცა თავად ორდერი მხოლოდ მოსარჩელე შ. ხ-ის სახელზეა გაცემული.

2010 წლიდან უთანხმოების გამო, (რაც ძირითადად იმით იყო განპირობებული, რომ მ. მ-ე უსინათლოა და მას მეუღლე ყურადღებას არ აქცევდა) შვილებმა დროებით გადაიყვანეს შუახევის რაიონის სოფ. ....

თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანებით მ. მ-ის განცხადების საფუძველზე, მას უსასყიდლოდ, საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში, ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. საერთო ფართის S იდეალური წილი და მასზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა.

ქ. ბათუმის მერიის მიერ გაცემული №... ბრძანებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მ. მ-ემ აღნიშნულ ფართზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლოს განაწყვეტილების /სარეზოლუციო ნაწილი/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 იანვრის განაწყვეტილებით შ. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

შ. ხ-ე და მ. მ-ე 1988 წლის 24 თებერვლიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

ბათუმის სახლსაშენი კომბინატის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1988 წლის 25 აგვისტოს №19 ოქმის საფუძველზე 1993 წლის 22 იანვარს გამოწერილ იქნა საცხოვრებელი ბინის ორდერი №..., რომლითაც შ. ხ-ესა და მ. მ-ეს სარგებლობის უფლებით გადაეცათ ქ. ბათუმი, ... ქ. №9 ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ფართის ოროთახიანი ბინა.

მ. მ-ემ 2011 წლის 28 აპრილს განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და „კანონიერი მოსარგებლე-ბისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის №73-ე ბრძანებულების საფუძველზე მოითხოვა კანონიერ სარგებლობაში არსებული ფართის, მდებარე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში, №17 ოროთახიანი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანებით მ. მ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმი, ... ქ. №9, ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ფართის ნილი.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელე ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... აქტის ბათილად ცნობას ითხოვდა, იმ საფუძველით, რომ მ. მ-ე არ წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №9, ბ. №17-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლეს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

სასამართლოს განმარტებით, მ. მ-ემ 2011 წლის 28 აპრილს განცხადებით მიმართა უფლებამოსილ ორგანოს, ქ. ბათუმის მერიას და მოითხოვა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის №73-ე ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ შესაბამისად ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე №17 ოროთახიანი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

განმცხადებლის მიერ აღნიშნული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ წარდგენილი იქნა ბინის პირადი (საალრიცხვო) ბარათი, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ ფართის კანონიერ მოსარგებლეებს წარმოადგენენ შ. ხ-ე და თვით განმცხადებელი, მ. მ-ე.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-5 მუხლის მე-22 პუნქტით განსაზღვრულია, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ფართის ერთ-ერთი კანონიერი მოსარგებლე, შ. ხ-ე საცხოვრებელი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიღების წინააღმდეგი იყო. ის ასევე წინააღმდეგი იყო საცხოვრებელი ბინის მეორე კანონიერ მოსარგებლეს, მ. მ-ეზე ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისა. სახეზეა ბინის ერთ-ერთი კანონიერი მოსარგებლის ცალმხრივად გამოვლენილი ნება ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, რასაც არ ეთანხმება ბინის მეორე კანონიერი მოსარგებლე შ. ხ-ე.

აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ შესაბამისად, კანონიერ სარგებლობაში არსებული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის ცალმხრივი ნების გამოხატვა აღნიშნულთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის შეფასება, შ. ხ-ეს, როგორც ბინის ერთ-ერთი კანონიერი მოსარგებლის უარი გავლენას ვერ მოახდენდა ამავე ბინის მეორე კანონიერი მოსარგებლის მიერ გამოხატულ ნებაზე, უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიეღო კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის თავის კუთვნილი (1/2 ნაწილი) ნილი, სამართლებრივად სწორია, რის შედეგადაც თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერიამ მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, ... ქ. №9-ში მდებარე ბ. №17-ის ნაწილის მ. მ-ის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ მ. მ-ეს, როგორც საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლეს, არ გააჩნდა სხვა სამართლებრივი მექანიზმი, თავისი უფლების, მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მიღების რეალიზებისათვის.

სადავო ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარის №73-ე ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს კანონიერ მოსარგებლეს. სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ მ. მ-ე არ წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე ბინა №17-ის კანონიერ მოსარგებლეს.

სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მისაღებად გადამწყვეტია არა ფაქტობრივი სარგებლობა, არამედ ფართით სარგებლობის კანონიერი საფუძველი – საცხოვრებელი ბინის ორდერი, ან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. კანონიერი მოსარგებლის იმ მომენტისათვის საცხოვრებელი ბინაში უშუალოდ ცხოვრების ფაქტი ვერ იქნება გადაწყვეტი იმის დადგენისა და შეფასებისათვის, ეს პირი წარმოადგენს თუ არა კანონიერ მოსარგებლეს. ბინაზე მ. მ-ის კანონიერი სარგებლობის ფაქტი დასტურდება საცხოვრებელი ბინის ორდერთა და სააღრიცხვო პირადი ბარათით, რომელშიც მ. მ-ესთან ერთად მითითებულია შ. ხ-ეც და აღნიშნულის კანონიერებას მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის. სასამართლოს მიაჩნია, რომ შ. ხ-ე და მ. მ-ე ბინაზე თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ..

სასამართლოს დასკვნები – საქმის მასალების გაცნობის, მხარის ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შ. ხ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტი: შ. ხ-ე

მონინალმდევე მხარეები: თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერია, მ. მ-ე

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: სადავო ბრძანებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მ. მ-ემ საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უკანონოა, რადგან სახლსაშენი კომპინატის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1988 წლის 25 აგვისტოს №19 ოქმის თანახმად, მოსარჩელეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... (ყოფილი... ქუჩა) ქ. №9-ში არსებული 59,49 კვ. მ. ფართის ოროთახიანი ბინა №17, რის შედეგადაც შ. ხ-ის სახელზე გაიცა ორდერი №... . ორდერში ოჯახის შემადგენლობაში მითითებული იყო მოსარჩელე და მოპასუხე მ. მ-ე.

შ. ხ-ე უთითებს საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებას, რომლის თანახმად ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ხორციელდება არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების კანონიერი მოსარგებლისთვის უსასყიდლოდ გადაცემა საკუთრების უფლების მინიჭებით.

აპელანტის განმარტებით, საკუთრებაში გადაცემისთვის აუცილებელი კრიტერიუმია – სარგებლობის ფაქტიც. ზემოაღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე სარგებლობს ფართით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

აპელანტის მითითებით, ბინაზე ორდერის გაცემის შემდგომ მოპასუხე (მ. მ-ე) არ ცხოვრობდა სადავო ბინაში, რაც გამორიცხავს მოპასუხის მხრიდან ბინით სარგებლობას და შესაბამისად, საკუთრების უფლების მინიჭებას.

შ. ხ-ის მტკიცებით, ბინაში კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია მხოლოდ თვითონ, მოპასუხე მოხსნილია რეგისტრაციიდან, ასევე მოსარჩელის მტკიცებით, ფაქტს, რომ მ. მ-ე სადავო ბინით არ სარგებლობდა, ადასტურებენ მონიშნებიც. ამასთან, სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში რეგისტრირებულია მხოლოდ თვითონ.

სამართლებრივი: ზემოაღნიშნული ბრძანებულების მე-5 მუხლის 22-ე პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, თუ ბინას რამდენიმე მოსარგებლე ჰყავს, მაშინ მათივე შეთანხმებით აღნიშნული ფართობი გადადის ან საერთო საკუთრებაში ან ერთი ან რამდენიმე პირის საკუთრებაში დანარჩენი მოსარგებლების სანოტარო წესით დამონებული თანხმობის საფუძველზე. ზემოაღნიშნული აქტი არ ითვალისწინებს ერთი საცხოვრებელი ფართის, ერთი ბინის ნაწილის პრივატიზაციას და დანარჩენი ნაწილის სახელმწიფო საკუთრებაში დატოვებას.

მოპასუხე მ. მ-ემ სააპელაციო შესაგებლით, შ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ ცნო.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 მაისის განჩინებით შ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად სრულად არის დასაბუთებული.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:  
სასამართლოს განმარტებით, კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის განსაზღვრისთვის საჭიროა იგი ფლობდეს და სარგებლობდეს ამ ქონებით და გააჩნდეს ამ ქონებაზე უფლებადამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლოს მითითებით, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მ. მ-ეს სადავო საცხოვრებელ ბინაზე გააჩნდა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი – ბინის ორდერი, რომლითაც მას მეულ-ლესთან – შ. ხ-ესთან ერთად მიენიჭა საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლება, ისინი 1993 წლიდან 22 იანვრიდან მასში ცხოვრებით ფაქტობრივად დაუფლნენ უძრავ ქონებას, შესაბამისად, როგორც საცხოვრებელი ბინის პოტენციურმა თანამესაკუთრებმა მოიპოვეს მისი პრივატიზების უფლება.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების განხორციელების დროისათვის მ. მ-ის მიერ ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესების გამო საცხოვრებლად სხვა ადგილას გადასვლა ან კომუნალური გადასახადების გადაუხდელობა ვერ გახდება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების გამოყენებლობის საფუძველი, ვინაიდან, აღნიშნული არ წარმოადგენს უძრავი ქონების მფლობელობიდან გასვლის ან უძრავი ქონების მიტოვების მტკიცებულებას, მით უფრო როდესაც საცხოვრებელი ბინის მიმართ მისი ინტერესის არსებობა საქმის მასლებით დადასტურებულია. ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, ბინის ორდერის მხოლოდ შ. ხ-ეზე გაცემის შემთხვევაში იმ დროს მოქმედი საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 45-ე მუხლის შესაბამისად, იგი გახდებოდა უფრო ნაკლები ფართის კანონიერი დამქირავებელი, შესაბამისად, მისი პოტენციური მესაკუთრე, ვიდრე მეულ-ლესთან ერთად გახდა.

სასამართლოს მითითებით, მ. მ-ისთვის უძრავი ქონების S იდეალური წილის სახით უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა არ ეწინააღმდეგება დასახელებულ ბრძანებულებას. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის ბრძანებულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი კანონიერი მოსარგებლის წერილობით განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტად ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას ითვალისწინებს მხოლოდ ორი პირობის კუმულაციურად არსებობის შემთხვევაში – თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება მოსარგებლის მიერ ერთი ან რამდენიმე მოსარგებლის სასარგებლოდ, რაც მოცემული შემთხვევის გათვალისწინებით ერთობლიობაში არ არის სახეზე.

კასატორი: შ. ხ-ე

მონინალმდგე მხარე: ქ. ბათუმის მერია, მ. მ-ე

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალური: გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული; გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ფაქტობრივი: კასატორის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ბინას ჰყავდა ორი მოსარგებლე. აღნიშნულის დადასტურების შემთხვევაშიც, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას.

სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მ. მ-ე ფლობდა ფართს და წარმოადგენს სადავო ბინის მოსარგებლეს. მოწმეთა ჩვენებებით და თავად მ. მ-ის წარმომადგენლის განმარტებით, უდავოდ დასტურდება, რომ მ. მ-ე ცხოვრობს არა სადავო ფართში, არამედ შუახევის მუნიციპალიტეტის სოფ. ფ-ში. სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ნივთზე მფლობელობა წყდება თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს. კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მ. მ-ემ დათმო სადავო ბინის მფლობელობა და, ამდენად, მისი მოსარგებლედ მიჩნევა დაუსაბუთებელია და უკანონოა.

სამართლებრივი: საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულების თანახმად, თუ ბინას ყავს რამდენიმე მესაკუთრე, მაშინ უსასყიდლოდ გადაცემა ხდება ყველა მოსარგებლეზე მათი წერილობითი თანხმობითი განცხადების საფუძველზე წილობრივად. კასატორის განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ ბინას ჰყავს ორი თანამოსარგებლე, თუმცა ბინა საკუთრებაში გადაეცა მხოლოდ ერთ მოსარგებლეს ისე, რომ მეორე მოსარგებლე წინააღმდეგი იყო ამისა და პრივატიზაციის პროცესის მიმდინარეობის თაობაზე არ იცოდა და მხოლოდ შემთხვევით გაიგო.

კასატორის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-5 მუხლის 22-ე პუნქტის თანახმად, „თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული იყო რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართობი შეიძლება გადასცემოდეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. ასევე, ამავე წესების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, განცხადებას თან უნდა დართოდა ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე იყო მითითებული და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებ-

ლის სასარგებლოდ. კასატორის თქმით, აღნიშნული ნორმით პირდაპირ არის დადგენილი, რომ ერთი ფართობის რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის არსებობის შემთხვევაში, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართობი შეიძლება გადაეცეთ ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. კასატორი უთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დაუშვებელი იყო რამდენიმე მოსარგებლიდან მხოლოდ ერთისთვის საცხოვრებელი ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა და ფართობის მეორე ნაწილის სახელმწიფო საკუთრებაში დატოვება. კასატორის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანო ასევე არ იყო უფლებამოსილი თავად განესაზღვრა საკუთრებაში გადასაცემი სადავო ბინის წილი, ვინაიდან წილის განსაზღვრა არც ადმინისტრაციული ორგანოს და არც ადმინისტრაციული საქმის განმხილველი სასამართლოს უფლებამოსილებას არ წარმოადგენს.

კასატორი საკასაციო საჩივარი ასევე მიუთითებდა, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებულ პრაქტიკას, კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს 2011 წლის 15 სექტემბრის განჩინებაში საქმეზე №ბს-323-320(კ-11) ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს, რომ საცხოვრებელი ბინის წილობრივი პრივატიზება დაუშვებელია და ასეთ რამეს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა.

მონინალმდევე მხარემ მ. მ-ემ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრებით მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა და ამასთან მიუთითა, რომ საკასაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე-25-ე მუხლებიდან გამომდინარე, სარჩელის დასაშვებობის საკითხზე, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ საცხოვრებელ ბინას ჰყავს ორი კანონიერი დამქირავებელი, რომელთა წილი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის დროს თანაბარია, თითოეულის 1/2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მ. მ-ეს გადაეცა ბინის S წილი, ხოლო შ. ხ-ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასაცემი ნაწილი S დარჩა ღიად, შესაბამისად გაურკვეველია რა ზიანს აყენებს შ. ხ-ეს მ. მ-ის სასარგებლოდ გაცემული ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი, იმ პირობებში როცა ბინას ჰყავს ორი კანონიერი მოსარგებლე, მათ შორის მ. მ-ე, რა უფლებებში აღდგენას ისახავს მიზნად შ. ხ-ის მიერ აღძრული სარჩელი. მონინალმდევე მხარის განმარტებით, შ. ხ-ის სარჩელით არ იკვეთება მოსარჩელის ინტერესი თუ რა უფლებებში აღდგენას ემსახურება მისი სარჩელი.

ამასთან, მონინალმდევე მხარის განმარტებით, ის გარემოება, რომ მ. მ-ემ მიატოვა ბინით სარგებლობა და ამიტომ იგი ვერ ჩაითვლება მის კანონიერ მოსარგებლედ, უსაფუძვლოა, ვინაიდან, სამართლებრივად კანონიერი მოსარგებლე წარმოადგენს პირს, რომელსაც საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელ ფართზე გააჩნია კანონიერი სარგებლობის დოკუმენტი, შესაბამისად განმსაზღვრელია არა მხოლოდ ფართის ფიზიკურად სარგებლობა, არამედ მასზე კანონიერი სარგებლობის დოკუმენტის არსებობა.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები (სასკ 34.3 მ.):

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის შ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 მაისის განჩინება და ახალი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდეს შ. ხ-ის სარჩელი. კერძოდ, ბათილად იქნეს ცნობილი ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანება, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, 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.

სააპელაციო სასამართლომ ისე გადაწყვიტა დავა, რომ არ გაუქარწყლებია სააპელაციო საჩივრის მოტივაცია, არ გადმოუცია გადაწყვეტილებაში სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი არგუმენტაციის იურიდიული დასაბუთება, რითაც დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნა საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ ობიექტურად დადგენისა და კანონიერი შეფასებების თაობაზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შ. ხ-ე და მ. მ-ე 1988 წლის 24 თებერვლიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

ბათუმის სახლსაშენი კომბინატის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1988 წლის 25 აგვისტოს №19 ოქმის საფუძველზე 1993 წლის 22 იანვარს გამოწერილ იქნა საცხოვრებელი ბინის ორდერი №..., რომლითაც შ. ხ-ესა და მ. მ-ეს სარგებლობის უფლებით გადაეცათ ქ. ბათუმი, ... ქ. №9 ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ფართის ოროთახიანი ბინა.

მ. მ-ემ 2011 წლის 28 აპრილს განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის №73-ე ბრძანებულების საფუძველზე მოითხოვა კანონიერ სარგებლობაში არსებული ფართის, მდებარე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში, №17 ოროთახიანი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანებით მ. მ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმი, ... ქ. №9, ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ფართის წილი, რაზედაც გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №... .

საკასაციო სასამართლო იზიარებს, კასატორის შ. ხ-ის კასაციის მოტივს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის განხილვისას არ გაითვალისწინა შ. ხ-ის უარი მ. მ-ისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში, №17 ოროთახიანი ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ ბრძანებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელი ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობების მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებას.

ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ამავ მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრებაში გადაცემა ნიშნავს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ ბრძანებულების მე-4 მუხლი განსაზღვრავს საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წესს, რომლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივ თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში, ამავ მუხლში მითითებულია განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტის ჩამონათვალიც.

ამდენად, მითითებული წესი ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან.

აღნიშნული მუხლით განსაზღვრულია ასევე რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის არსებობის შემთხვევაში საკუთრების უფლების წესი და პირობები. მე-5 მუხლის მე-22 ქვეპუნქტის შესაბამისად, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თუ არის რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან/და არაიზოლირებული) ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. ანუ თუ ბინას რამდენიმე თანამოსარგებლე ჰყავს, მაშინ ეს ბინა მათი შეთანხმებით გადადის ან ყველას საერთო საკუთრებაში ან ერთი ან რამდენიმე პირის საკუთრებაში დანარჩენი მოსარგებლის სანოტარო წესით დამონებული თანხმობის საფუძველზე.

ბათუმის სახლსაშენი კომბინატის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1993 წლის 22 იანვრის საცხოვრებელი ბინის №... ორდერის, შესაბამისად, შ. ხ-ე და მ. მ-ე წარმოადგენენ ქ. ბათუმში, ... ქ. №9-ში, №17 ოროთახიანი ბინის კანონიერ მოსარგებლებს. შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ად-



გილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ ბრძანებულების მე-5 მუხლის მე-22 ქვეპუნქტის თანახმად, მ. მ-ისათვის ბინის უსასყიდლოდ გადაცემისათვის საჭირო იყო შ. ხ-ის თანხმობაც.

კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, ადმინისტრაციულმა ორგანომ – ქ. ბათუმის მერიამ ისე მიიღო 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანება მ. მ-ისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №9, ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ფართის წილის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რომ არ გაითვალისწინა ბინის მეორე მოსარგებლის – შ. ხ-ის უარი მ. მ-ისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №9, ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №9, ბ. №17-ში მდებარე 59,49 კვ.მ. ბინის კანონიერ მფლობელებს შ. ხ-ესა და მ. მ-ეს შორის არსებობს კონფლიქტი, ანუ სადავო ვითარებაა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანო – ქ. ბათუმის მერია, მხარეთა შორის კონფლიქტის პირობებში არ იყო უფლებამოსილი მიეღო სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მით უფრო იდეალური წილების განსაზღვრით, ვინაიდან, ადმინისტრაციული ორგანო დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის შესაბამისად, პირს ენიჭება რაიმე სახის უფლებები და მოვალეობები, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის ორ მხარეს შორის წამოჭრილი დავის გადაწყვეტი ორგანო, არც წილების განსაზღვრა შედიოდა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებაში, მით უფრო მაშინ, როცა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ ბრძანებულება არ განსაზღვრავს როდესაც ბინის რამოდენიმე კანონიერი დამკვირვებლის არსებობის შემთხვევაში, ბინის ერთ-ერთი მფლობელის (ამასთან, აღნიშნული ზემოაღნიშნული ბრძანებულება არ ითვალისწინებს ქონების ნილობრივ პრივატიზაციას), თანხმობის არ არსებობის პირობებში განცხადების გადაწყვეტის სამართლებრივ შედეგს. რაც გულისხმობს, რომ ამგვარ ვითარებაში ანუ თანამფლობელთა შორის უთანხმოების პირობებში ორგანო არ არის უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს – ქ. ბათუმის მერიას მ. მ-ის განცხადების განხილვისას უნდა გამოეყენებინა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერიას უარი უნდა ეთქვა მ. მ-ისათვის განცხადების დაკმაყოფილებაზე და განემარტა მისი უფლებების სასამართლო წესით დაცვის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირთა შორის კონფლიქტის გადაწყვეტა სასამართლო ხელისუფლების კონსტიტუციურ ფუნქციას წარმოადგენს და მმართველობით ორგანოებს, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა, სადავო საკითხების გადაწყვეტის კომპეტენცია არ გააჩნიათ.

საქმეში მონაწილე ფიზიკური პირების შეუთანხმებლობა სადავო ბინის საკუთრებაში მიღებასთან დაკავშირებით უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო წესით, სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე, რის შედეგადაც განისაზღვრება ბინათმფლობელთა სამართლებრივ უფლებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქვედა ინსტანციის სასამართლების დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, სსსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად, სახეზეა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები და შ. ხ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, ქ. ბათუმის მერია უნდა დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლებით და

#### გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. შ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 მაისის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. შ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 23 სექტემბრის №... ბრძანება, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით;
5. ქ. ბათუმის მერიას დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციასთან დაკავშირებით ხანდაზმულობა

### ბანჩინება

№ბს-384-381(კ-11)

4 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ატელიე „...-ის“ პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, შპს „...ს“ რეგისტრაციის გაუქმება, ობიექტის პირდაპირი წესით შესყიდვის უფლების აღდგენა.

აღწერილობითი ნაწილი:

რ. შ-მა, ნ. შ-მ და სხვებმა სარჩელით მიმართეს ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს მოპასუხე – შპს „...ს“ მიმართ, მოსარჩელების ნ. ლ-ის, ე. შ-ს, მ. შ-ს შპს „...ს“ პარტნიორებად ცნობის, საზოგადოების პარტნიორთა შემადგენლობიდან გ. ბ-ის, გ. ყ-ის, ლილ. პ-ის, ნ. ჯ-ს, ნ. პ-ის, ლ. ნ-ის და ლია. პ-ის ამორიცხვის, საზოგადოების პარტნიორთა შორის წილების თანაბრად გადანაწილების შესახებ. მოსარჩელები აღნიშნავენ, რომ 1994 წლის 28 ივნისს სახელმწიფო საწარმო „...-ის“ თანამშრომლებმა გადანაწილება, სახელმწიფო მეთაურის 29.05.94წ. №178 ბრძანებულების შესაბამისად, ობიექტის პირდაპირი წესით პრივატიზება. საპრივატიზებო ამხანაგობის წევრად მათ მიერ მოწვეულ იქნა ზ. ც-ე, რომელთანაც დადებული ჰქონდათ ზეპირი გარიგება, რომ ობიექტის ღირებულება მთლიანად უნდა გადაეხადა ზ. ც-ეს, ხოლო პრივატიზების შემდეგ ზ. ც-ე გამოიყოფდა 40% წილს შენობის პრივატიზებული ფართიდან, ხოლო დანარჩენზე შრომითი კოლექტივის წევრები თანაბარწილად შექმნიდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. ზ. ც-ემ თავისი პირობა შეასრულა და შეთანხმებისამებრ, გამოიყო შენობის ნაწილი. მაგრამ, შრომითი კოლექტივის წარმომადგენელმა, ატელიე „...-ის“ დირექტორმა, ან გარდაცვლილმა ნ. პ-მა, საწარმოს პირდაპირი წესით მიყიდვისას დროებით საპრივატიზებო ამხანაგობაში, ხოლო შემდგომ შპს „...ში“ არ შეიყვანა შრომითი კოლექტივის ყველა წევრი, არათანაბრად გაანაწილა წილები და მის შემადგენლობაში შეიყვანა ისეთი პირები, რომლებსაც საპრივატიზებო ობიექტთან არ ჰქონიათ რაიმე შემხებლობა.

მოპასუხე – შპს „...ს“ დირექტორმა ნ. პ-მა 1999 წლის 16 აპრილს შეგვებულები სარჩელით მიმართა რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და წილის გამოყენებასა და გასხვისებაზე სასამართლოს მიერ დადებული ყადაღის გაუქმება, ვინაიდან მოსარჩელები არიან არა მხოლოდ შპს „...ს“ პარტნიორები, არამედ შპს „...ში“ დასაქმებული მუშაკები – მკერავები, მათ არ სურთ საწარმოს და მუშაკს შორის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად სამართალურთიერთობის, საზოგადოების ბუღალტერიის მონესრიგება.

ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილებით რ. შ-ის, ნ. შ-ს, ლ. გ-ის, ა. გ-ის, დ. მ-ის, ე. შ-ს, მ. შ-ს სარჩელს დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი უსაფუძვლოდ გამო.

მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა თბილისის საოლქო სასამართლოში. აპელანტები მოითხოვდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც ზ. ც-ისათვის 40% წილის მიკუთვნების შესახებ, დარჩენილი 60% წილის ყველა თანამშრომელზე თანაბრად გადანაწილებას, შპს „...ს“ სარეგისტრაციო რეესტრში ცვლილების შეტანას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტების საქმეთა სააპელაციო პალატის 1999 წლის 6 და 14 ივლისის განჩინებებით დაკმაყოფილდა აპელანტების შუამდგომლობები დავის საგნის შეცვლის თაობაზე, აპელანტებმა მოითხოვეს ატელიე „...-ის“ პრივატიზაციის ბათილად ცნობა, შპს „...ს“ რეგისტრაციის გაუქმება, შესაბამისად, საქმეში მოპასუხედ ჩაეხა თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველო, ხოლო მესამე პირად მოპასუხის მხარეზე დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე ზ. ც-ე. 2000 წლის 2 მარტის დაზუსტებული სააპელაციო საჩივრით აპელანტებმა დამატებით მოითხოვეს აგრეთვე თბილისის ს.ქ.მ. სამმართველოსათვის დავალების მიცემა, რათა შრომით კოლექტივს მიეცეს ორთვიანი ვადა ობიექტის ხელახალი პრივატიზაციის ჩასატარებლად.

სააპელაციო პალატის 1999 წლის 28 ივლისის განჩინებით მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება და საქმის წარმოება შეწყდა. აღნიშნულ განჩინებაზე კერძო საჩივარი შეიტანეს შპს „...ს“ პარტნიორებმა გ. ყ-მა, ლ. პ-მა, გ. ბ-მა, ლ. პ-მა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება იმ მოტივით, რომ მორიგების აქტით იზღუდება მათი, როგორც პარტნიორთა უფლებები, ვინაიდან ასეთი გადაწყვეტილება შპს პარტნიორთა კრებას არ მიუღია. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1999 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა სააპელაციო პალატის 1999 წლის 28 ივლისისა და 11 აგვისტოს განჩინებები.

სააპელაციო პალატის 2000 წლის 16 მარტის განჩინებით დაკმაყოფილდა მხარეთა შუამდგომლობა, საქმეზე დაინიშნა განმეორებითი, კომისიური კალიგრაფიული ექსპერტიზა. იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის ექსპერტის დასკვნით ამხანაგობის დამფუძნებელთა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერები შესრულებულია არა ხელშეკრულების ხელმოწერი, არამედ სხვა პირის მიერ.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2000 წლის 17 აპრილის განჩინებით საქმე განსჯადობით გადაეცა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატას, რომლის 2001 წლის 8 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება.

შრომითი კოლექტივის წევრების წარმომადგენელმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 8 იანვრის განჩინება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 26 ივნისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება, საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე პალატას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით რ. შ-ის, ნ. შ-ს, მ. შ-ს და სხვათა სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს 1999 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რ. შ-ის, ნ. შ-ს, მ. შ-ს და სხვათა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

სააპელაციო სასამართლოს 2003 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გასაჩივრდა რ. შ-ის, ე. შ-ს, მ. შ-ს, ნ. შ-ს, ლ. ლ-ის, ნ. გ-ის, ა. გ-ის, დ. მ-ის, კ. გ-ის, რ. ხ-ის, მ. ხ-ის, შ. ბ-ის, ვ. კ-ის წარმომადგენლის მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 27 ივლისის განჩინებით რ. შ-ის, ე. შ-ს, მ. შ-ს და სხვათა საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; უცვლელად დარჩა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა ზ. ც-ის კუთვნილი წილის შესაბამისი ქონების ნაწილში 1996 წლის 27 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმებაზე უარის თქმას; გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში გაუქმდა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

აპელანტების წარმომადგენლის შუამდგომლობის საფუძველზე სააპელაციო პალატის მიერ დაზუსტდა საქმეში მონაწილე პირთა სტატუსი და პალატის 2009 წლის 28 იანვრის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირებად მონაწილე გ. ბ-ი, გ. ყ-ი, ლილ. პ-ი, ნ. პ-ი და ლია. პ-ი მიჩნეულ იქნენ, მოპასუხეებად. ამასთანავე, ე. შ-ს, ნ. ჯ-ს, ლ. ნ-ის და შ. ბ-ის გარდაცვალების გამო მათ მიმართ შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; 1999 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. შ-ის, მ. შ-ს, ნ. შ-ს და სხვათა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა შემდეგი საფუძველით:

სააპელაციო პალატის მითითებით, არსებითად აპელანტებმა მოთხოვნა – თბილისში, ... ქ. №40-ში მდებარე ატელიე „...-ის“ პრივატიზაციის ბათილად ცნობის თაობაზე, საბოლოო სახით ჩამოაყალიბეს სააპელაციო სასამართლოს 1999 წლის 14 ივლისის სხდომაზე. საქართველოს 1997 წლის 30 მაისის კანონის „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის ვადა იყო 3 წელი. აპელანტების მიერ პრივატიზაცია სადავო გახდა პრივატიზების განხორციელებიდან 1996 წლის 25 მაისიდან, 3 წლისა და 45 დღის, ე.ი. კანონით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ.

სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ობიექტის პრივატიზების თაობაზე მათთვის ცნობილი გახდა მოგვიანებით. ატელიე „...-ის“ მუშაკთა მიერ შექმნილი დროებითი ამხანაგობის თხოვნა დაკმაყოფილდა თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 1996 წლის 7 მაისის №1-4/180 ბრძანებით, რომლითაც ამხანაგობას მიეცა ობიექტის პირდაპირი შესყიდვით პრივატიზების უფლება, ხოლო საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომელშიც მითითებულია, რომ ეძლევა ატელიე „...-ის“ შრომით კოლექტივს, გაიცა 1996 წლის 28 მაისს. მოწმობის ერთი ეგზემპლარი გადაეცა შრომითი კოლექტივის წარმომადგენელს ნ. პ-ს. ამასთან, საქმეში არ მოიპოვებოდა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ პრივატიზაცია კოლექტივისგან ფარულად განხორციელდა.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, მოცემულ საქმეზე მოსარჩელეებმა გაუშვეს თბილისში, ... ქ. №40-ში მდებარე ქონების პრივატიზაციისას მათ მიერ დარღვეულია მიჩნეულ უფლებათა სასამართლოს მეშვეობით დაცვის ვადა. ამდენად, სათანადო სამართლებრივი შედეგის მიუღწევლის გამო, პალატას მიზანშეწონილად არ მიაჩნია პრივატიზაციის პროცესში დაშვებულ, მოსარჩელეთა მიერ დარღვეულად მიჩნეულ გარემოებათა არსებითი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს რ. შ-მა, კ. გ-მა, ლ. გ-მ, ნ. შ-მ, ნ. ლ-მა, რ. ხ-მა, დ. მ-მა, მ. ჩ-მა და ა. გ-მა, რომლებმაც მოითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივით:

კასატორების განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მხოლოდ ხანდაზმულობის ვადის გასვლას ეფუძნება და არ შეხებია საქმის არსებითი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებას. მაშასადამე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრის მოტივების გათვალისწინებით არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი თვალსაზრისით არ შეუმონებია. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა „აღადმიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის მიხედვით, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძველიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

კასატორების მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა და არ იმსჯელა სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილ საფუძველიან პრეტენზიებთან დაკავშირებით, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონის დარღვევით გამოტანილად მიჩნევისა და მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 27 ივლისის განჩინებაში მითითებულ დასადგენ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მათი უგულვებლყოფით გამოიტანა მოცემულ საქმეზე თბილისის საოლქო სასამართლოს 2001 წლის 8 იანვრის განჩინების იდენტური გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ განსახილველი დავის გადაწყვეტისას გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ, სსსკ-ის 144-ე მუხლი და ამ ნორმიდან გამომდინარე დაასკვნა, რომ მოსარჩელებმა გაუშვეს თბილისში, ... ქ. №40-ში მდებარე ქონების პრივატიზაციისას მათ მიერ დარღვეულად მიჩნეულ უფლებათა სასამართლოს მეშვეობით დაცვის ვადა. აღსანიშნავია, რომ მითითებული ნორმით განსაზღვრულია მოწმის მოვალეობა, დასაბუთოს უარის თქმა ჩვენების მიცემაზე და არა სასარჩელო ხანდაზმულობის შესახებ. ამდენად, სასამართლომ სარჩელის უარყოფა არასწორად დააფუძნა ზემოაღნიშნულ ნორმაზე.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ რ. შ-ის, კ. გ-ის, ლ. გ-ის, ნ. შ-ს, ნ. ლ-ის, რ. ხ-ის, დ. მ-ის, მ. ჩ-ისა და ა. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შესაბამისად გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 აპრილის 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 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 გადაწყვეტილ იქნა საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულვებლყოფით, სასამართლო აქტი საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, არ არის გაქარწყლებული აპელანტების მოსაზრებები, ისე არის მიჩნეული დაუსაბუთებლად და კანონშეუსაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას დაადგინა და შეაფასა მხოლოდ ერთადერთი ფაქტი – სარჩელი იყო თუ არა ხანდაზმული და მხოლოდ ამ ფაქტის დადგენისა და შეფასების საფუძველზე გამოიტანა გადაწყვეტილება, მაშინ როცა სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი სასამართლო ვალდებულია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება საქმის ყველა გარემოების ობიექტური და კანონიერი შეფასების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო სრულებით არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის თაობაზე და მიაჩნია, რომ კასატორების მიერ სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე წარმოდგენილია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, საქმის მასალების მიხედვით სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ აპელანტებმა მოთხოვნა – თბილისში, ... ქ. №40-ში მდებარე ატელიე „...-ის“ პრივატიზაციის ბათილად ცნობის თაობაზე, საბოლოო სახით ჩამოაყალიბეს სააპელაციო სასამართლოს 1999 წლის 14 ივლისის სხდომაზე, ანუ აპელანტების მიერ პრივატიზაცია სადავო გახდა პრივატიზების განხორციელებიდან 1996 წლის 25 მაისიდან, 3 წლისა და 45 დღის, ე.ი. კანონით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ. ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ობიექტის პრივატიზების თაობაზე მათთვის ცნობილი გახდა მოგვიანებით, სასამართლომ არ შეაფასა სააპელაციო საჩივარში ჩამოყალიბებულ მოტივები და მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე განმარტავს, რომ სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციასთან დაკავშირებულ სამართალურთიერთობაზე ვრცელდება ხანდაზმულობის სპეციალური ვადა, გამომდინარე სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი სპეციალური კანონმდებლობიდან. კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლით დადგენილია, რომ მითითებული კანონი განსაზღვრავს საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძვლებს, პრივატიზაციის განხორციელების ძირითად პირობებს და უზრუნველყოფს ფიზიკური თუ იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენის პროცესს, ხოლო, ამავე კანონის მე-11 მუხლი ადგენს, რომ პრივატიზაციასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავს სასამართლო, ხოლო, პრივატიზირებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა სამი წელი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ გამომდინარე სადავო სამართალურთიერთობის ხასიათიდან, რაც სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო განხილვას უკავშირდება, ამ უკანასკნელზე გავრცელებულ უნდა იქნეს ზემოაღნიშნული კანონით დადგენილი სპეციალური ხანდაზმულობის ვადა – სამი წელი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელების მიერ გაშვებული არ არის.

საკასაციო სასამართლო ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 26 ივნისის განჩინებას, რომლის თანახმად: „ვიჩინებთ სარჩელი სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე იყო შეტანილი სასამართლოში (ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს მიერ სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში 12.11.98წ), ხოლო სარჩელის სასამართლოში შეტანა წყვეტს ხანდაზმულობის ვადის დინებას, უმართებულოდ იქნა მიჩნეული სააპელაციო პალატის მიერ ხანდაზმულობის ვადის დინების შეწყვეტის მომენტის დადგენა არა სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე, არამედ განახლებული სააპელაციო საჩივრის წარდგენამდე“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ზემომითითებული განჩინებით ცალსახად განიმარტა, რომ სარჩელი არ იყო ხანდაზმული და, შესაბამისად, საქმე ექვემდებარებოდა ხელახლა განხილვას საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შესაბამისი დასკვნების ჩამოყალიბების მიზნით, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ შესრულდა სააპელაციო სასამართლოს მიერ. მეტიც, სააპელაციო სასამართლომ მიზანშეუწონლად მიიჩნია პრივატიზაციის პროცესში დაშვებულ მოსარჩელეთა მიერ დარღვეულად მიჩნეულ გარემოებათა არსებითი შეფასება, სწორედ სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის საფუძვლით, რაც სრულიად დაუსაბუთებელია.

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 დარღვეულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, 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 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 ღ ბ ი ნ ა :

1. რ. შ-ის, კ. გ-ის, ლ. გ-ის, ნ. შ-ს, ნ. ლ-ის, რ. ხ-ის, დ. მ-ის, მ. ჩ-ისა და ა. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

პრივატიზაციასთან დაკავშირებულ სადავო და გათილად ცნობის საკითხის განხილვის  
წესი

გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმთრო

№ბს-876-870(2კ-11)

20 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 27 მაისს დ. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მო-  
პასუხეების – აჭარის ა/რ მთავრობისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის  
სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2007 წლის 18 ივლისს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ  
გაზეთ „...“-ში გამოაცხადა აუქციონი ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზე-  
ბული კოლონა №...-ის 421,1 კვ.მ ადმინისტრაციული შენობისა და მასზე მიმაგრებული 934 კვ.მ მიწის ნაკ-  
ვეთის პრივატიზების მიზნით. მოსარჩელემ აუქციონში მონაწილეობის თაობაზე წარადგინა შესაბამისი  
განაცხადი. 2007 წლის 16 აგვისტოს აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა დ. ბ-ე, რის თაობაზეც შედ-  
გა შესაბამისი ოქმი და დამტკიცდა მინისტრის ბრძანებით. 2007 წლის 6 ოქტომბერს აჭარის ა/რ ფინანსთა  
და ეკონომიკის სამინისტროსა და მოსარჩელეს შორის შემოსენებულ ქონებასთან დაკავშირებით შედგა  
მიღება-ჩაბარების აქტი. 2007 წლის 28 დეკემბერს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ გას-  
ცა №717 საკუთრების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში მის საკუთრე-  
ბად დარეგისტრირდა.

მოსარჩელის განმარტებით, შემოაღნიშნულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან დაკავშირე-  
ბით შ. ვ-ემ, ო. მ-ემ, მ. ჩ-მა, მ. ზ-ემ და ი. ა-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს აჭარის ა/რ მთავრო-  
ბას. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2008 წლის 18 აპრილის №36 ბრძანე-  
ბით მისი მიღების დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი „ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი  
მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის ადმინისტრაციული შენობის (421,) კვ.მ და მასზე მიმაგრებული  
934 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ“ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007  
წლის 17 ივლისის №803 ბრძანება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის 16 აგ-  
ვისტოს სააუქციონო ვაჭრობის ოქმი (ლოტი №6), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007  
წლის 16 აგვისტოს №925 ბრძანება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და დ. ბ-ეს შორის  
2007 წლის 16 ოქტომბერს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი და დ. ბ-ეზე გაცემული 2007 წლის 28 დე-  
კემბრის №717 საკუთრების მოწმობა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხე-  
ბის გადაწყვეტაზე აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარე არ წარმოადგენდა საგნობრივად უფლებამოსილ  
ორგანოს, ვინაიდან, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრი-  
ვატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (2008 წლის 18 აპ-  
რილს მოქმედი რედაქცია) მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სა-  
დავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავდა სასამართლო.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეუ-  
ლის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონში  
2007 წლის 18 დეკემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილება ვერ გავრცელდებოდა, აღნიშ-  
ნული ცვლილების ამოქმედებამდე გამოცემულ აქტებზე, ვინაიდან, მას უკუძალა არ მინიჭებია.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ბრძანების მიღებისას ასევე დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმი-  
ნისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, ვინაიდან, ადმინისტრაციული სა-  
ჩივრის წარდგენის დროისათვის (22.02.2008წ.) სასამართლოს წარმოებაში იყო საქმე იგივე მხარეებს შო-  
რის, იგივე საგანზე და იმავე საფუძველზე.

ყოველივე შემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ „ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე  
ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის ადმინისტრაციული შენობის (421.1 კვ. მ) და მასზე მიმაგ-  
რებული 934. კვ.მ მეტრი მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სა-  
მინისტროს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ ად-  
მინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე“ აჭარის ა/რ მთავრობის 2008 წლის 18 აპრილის  
№36 ბრძანებისა და მის საფუძველზე ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებუ-  
ლი ჩანაწერების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 13 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მოცემულ საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ შ. ვ-ე, ო. მ-ე, მ. ზ-ე, მ. ჩ-ი, ი. ა-ე და ხ. ჩ-ი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 3 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაება აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა დ. ბ-ემ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინებით დ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს შ. ვ-ემ, ო. მ-ემ, მ. ზ-ემ, მ. ჩ-მა, ი. ა-ემ და ხ. ჩ-მა. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ა/რ მთავრობამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 ივნისის განჩინებით შ. ვ-ის, ო. მ-ის, მ. ჩ-ის, ი. ა-ისა და ხ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 ივლისის განჩინებით მ. ზ-ისა და აჭარის ა/რ მთავრობის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით დ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი „ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის ადმინისტრაციული შენობის (421.1 კვ. მ) და მასზე მიმაგრებული 934. კვ.მ მეტრი მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე“ აჭარის ა/რ მთავრობის 2008 წლის 18 აპრილის №36 ბრძანება; საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის დაუშვებლობის გამო შეწყდა საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შ. ვ-ემ, ო. მ-ემ, მ. ზ-ემ, მ. ჩ-მა, ი. ა-ემ და ხ. ჩ-მა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ა/რ მთავრობამ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1993-1995 წლებში შ. ვ-ე, ო. მ-ე, მ. ზ-ე, მ. ჩ-ი, ი. ა-ე და ხ. ჩ-ი შესახლდნენ ხელვაჩაურის რაიონის, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის 421,1 კვ.მ ადმინისტრაციულ შენობაში, რის შემდეგაც ცხოვრობდნენ ხსენებულ შენობაში. 2007 წლის 18 ივლისის აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ გაზეთ „...“-ში გამოაცხადა აუქციონი ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის 421,1 კვ.მ ადმინისტრაციული შენობისა და მასზე მიმაგრებული 934 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით. დ. ბ-ემ აუქციონში მონაწილეობის თაობაზე წარადგინა შესაბამისი განაცხადი. 2007 წლის 16 აგვისტოს აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა დ. ბ-ე, რის თაობაზეც შედგა შესაბამისი ოქმი და დამტკიცდა მინისტრის ბრძანებით. 2007 წლის 6 ოქტომბერს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და დ. ბ-ეს შორის ზემოხსენებულ ქონებასთან დაკავშირებით შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი. 2007 წლის 28 დეკემბერს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ გასცა №... საკუთრების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დ. ბ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან დაკავშირებით შ. ვ-ემ, ო. მ-ემ, მ. ჩ-მა, მ. ზ-ემ და ი. ა-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს აჭარის ა/რ მთავრობას. აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის 2008 წლის 26 მარტის №26 ბრძანების საფუძველზე ჩატარდა მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება, ხოლო 2008 წლის 14 აპრილს

გაიმართა ზეპირი მოსმენა. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2008 წლის 18 აპრილის №36 ბრძანებით მისი მიღების დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი „ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის ადმინისტრაციული შენობის (421,1 კვ.მ) და მასზე მიმდგრებული 934 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ“ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 17 ივლისის №803 ბრძანება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის 16 აგვისტოს სააუქციონო ვაჭრობის ოქმი (ლოტი №6), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 16 აგვისტოს №925 ბრძანება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და დ. ბ-ეს შორის 2007 წლის 16 ოქტომბერს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი და დ. ბ-ზე გაცემული 2007 წლის 28 დეკემბრის №... საკუთრების მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების გადაწყვეტაზე აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარე არ წარმოადგენდა საგნობრივად უფლებამოსილ ორგანოს, ვინაიდან, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (2008 წლის 18 აპრილს მოქმედი რედაქცია) მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავდა სასამართლო, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად პრივატიზებული სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების დოკუმენტაციის კანონიერებას ამოწმებდა მხოლოდ საქართველოს კონსტროლის პალატა, სათანადო სპეციალისტების მონაწილეობით. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ხსენებული ნორმების შინაარსი მიუთითებდნენ იმაზე, რომ აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარე არ იყო უფლებამოსილი განეხილა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებასთან დაკავშირებული დავა, რამეთუ ეს უფლებამოსილება მხოლოდ საქართველოს საერთო სასამართლოების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ შემთხვევაში „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის გამოყენება განპირობებული იყო იმით, რომ ხსენებული კანონი სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციასთან და მასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტასთან დაკავშირებით წარმოადგენდა სპეციალურ კანონს, განსხვავებით „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონისაგან, რომელიც ზოგადი ხასიათის კანონი იყო და აჭარის ა/რ მთავრობისა და მისი თავმჯდომარის საქმიანობის ზოგად საფუძველს იძლეოდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ მნიშვნელოვანი იყო „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2007 წლის 18 დეკემბერს შეტანილი ცვლილების შინაარსი და ამ ცვლილების შეტანის დრო. აღნიშნული ცვლილების თანახმად, ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართობების საკუთრებაში გადაცემა უნდა განხორციელებულიყო საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის ბრძანება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის 16 აგვისტოს სააუქციონო ვაჭრობის ოქმი (ლოტი №6), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 16 აგვისტოს №925 ბრძანება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და დ. ბ-ეს შორის 2007 წლის 16 ოქტომბერს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი ბათილი ვერ იქნებოდა იმის გამო, რომ ისინი ეწინააღმდეგებოდნენ უფრო გვიან, კერძოდ, 2007 წლის 18 დეკემბერს მიღებულ კანონს, ვინაიდან, ხსენებულ კანონს უკუძალა არ მიანიჭებია.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ბრძანების მიღებისას ასევე დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, ვინაიდან, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის დროისათვის (22.02.2008წ.) სასამართლოს წარმოებაში იყო საქმე იგივე მხარეებს შორის, იგივე საგანზე და იმავე საფუძველით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აგრეთვე უკანონო იყო აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერები. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეესტრის ჩანაწერების უკანონობაზე დამოუკიდებლად ასევე მიუთითებდა ის გარემოებაც, რომ აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის სადავო აქტის საფუძველზე სადავო ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად, მაშინ, როდესაც სახელმწიფო საკუთრებად ამ ქონების აღრიცხვისათვის კვლავ ის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები უნდა გამოყენებულიყო, რომლებიც პრივატიზაციის განხორციელებამდე იყო ამ ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვას და განკარგვას ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი არ იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს მიმართვის საფუძველზე განეხორციელებინა ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია, ვინაიდან, მას ამისათვის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული სამსახურების მიმართვა და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უნდა ჰქონოდა.



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს შ. ვ-ემ, ო. მ-ემ, მ. ზ-ემ, მ. ჩ-მა, ი. ა-ემ და ხ. ჩ-მა. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორმა მ. ზ-ემ აღნიშნა, რომ უსაფუძვლო იყო სასამართლოთა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ პრივატიზებასთან დაკავშირებით მთავრობის თავმჯდომარეს უფლება არ ჰქონდა მიეღო გადაწყვეტილება, რადგან განსახილველ შემთხვევაში მთავრობის თავმჯდომარემ ბათილად ცნო მისი ქვემდებარე ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციული აქტი, რისი უფლებამოსილებაც მას გააჩნდა. ამასთან, არ არსებობდა სამართლებრივი ნორმა, რაც უზღუდავდა მას ამ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების უფლებას.

კასატორის მ. ზ-ის განმარტებით, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის დროისათვის სადავო ქონება სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა. შესაბამისად, კანონით დადგენილი უფლება უკვე წარმოშობდა მათ კანონიერ ინტერესს აღნიშნული ქონებისადმი და კასატორი ითვლებოდა დაინტერესებულ პირად. ამასთან, კასატორის მოსაზრებით, დადგენილი იყო, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ა/რ მთავრობამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის აჭარის ა/რ მთავრობის განმარტებით, აჭარის ა/რ მთავრობაში გამართული ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოირკვა, რომ 1993-1995 წლებში მოხდა შ. ვ-ისა და სხვათა (საჩივრის ავტორების) სადავო ფართში განუსაზღვრელი ვადით შესახლება.

კასატორის აჭარის ა/რ მთავრობის მოსაზრებით, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2007 წლის 17 ივლისის №803 ბრძანებით აუქციონი გამოაცხადა ისე, რომ არ მომხდარა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება. სამინისტრომ აუქციონის გამოცხადებამდე არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, რაც აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

კასატორმა აჭარის ა/რ მთავრობამ აღნიშნა, რომ 2007 წლის 18 დეკემბერს „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონში შევიდა ცვლილება და დამატება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში. ამდენად, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სადავო ქონების პრივატიზებისას დაარღვია მითითებული კანონის მოთხოვნები.

კასატორის აჭარის ა/რ მთავრობის მოსაზრებით, მართალია, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავდა სასამართლო, მაგრამ აღნიშნული ჩანაწერი იყო ზოგადი ხასიათის ნორმა და პირს ანიჭებდა უფლებას მიემართა სასამართლოსათვის, ხოლო რაც შეეხებოდა სასამართლომდე დავის განხილვას, აღნიშნულს აწესრიგებდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

კასატორმა აჭარის ა/რ მთავრობამ აღნიშნა, რომ „აჭარის ა/რ მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ აჭარის ა/რ კანონის მე-20 მუხლის შესაბამისად ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო შექმნილი იყო ამ კანონის საფუძველზე. ამავე კანონის 32-ე მუხლის შესაბამისად, გათვალისწინებული იყო აჭარის ა/რ აღმასრულებელი ორგანოების სისტემაში სამსახურებრივი ზედამხედველობის ინსტიტუტი, რომელიც გულისხმობდა ქვემდგომი ორგანოების მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებათა გადასინჯვას. შესაბამისად, აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარე უფლებამოსილი იყო კანონის შესაბამისად, გაუქმებინა აჭარის ა/რ მინისტრების მიერ მიღებული ნებისმიერი აქტები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შ. ვ-ის, ო. მ-ის, მ. ზ-ის, მ. ჩ-ის, ი. ა-ისა და ხ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი მ. ზ-ის ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 27 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შ. ვ-ის, ო. მ-ის, მ. ზ-ის, მ. ჩ-ის, ი. ა-ისა და ხ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი მ. ზ-ის ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით განუხილველი დარჩა შ. ვ-ის, ო. მ-ის, მ. ზ-ის, მ. ჩ-ის, ი. ა-ისა და ხ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი შ. ვ-ის, ო. მ-ის, მ. ჩ-ის, ი. ა-ისა და ხ. ჩ-ის ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვე-



შინაარსიდან გამომდინარე, აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარე არ იყო უფლებამოსილი განეხილა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებასთან დაკავშირებული დავა, რამეთუ ეს უფლებამოსილება მხოლოდ საქართველოს საერთო სასამართლოების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოების მიერ მართებულად იქნა გამოყენებული „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ვინაიდან, ხსენებული კანონი სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციასთან და მასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტასთან მიმართებაში წარმოადგენდა სპეციალურ კანონს, განსხვავებით „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონისაგან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების შესაბამისად, აღნიშნული კანონი მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტი საერთოდ იქნა ამოღებული. საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ 2010 წლის 21 ივლისის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ძალადაკარგულად გამოცხადდა „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამასთან, ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი და „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ აკეთებს სპეციალურ დათქმას პრივატიზებასთან დაკავშირებული სადავო და ბათილად ცნობის საკითხების მხოლოდ სასამართლოს მიერ განხილვის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების ინსტრუმენტი და ამიტომ ის უნდა განიმარტოს მიზანმიმართულად. სასამართლომ უნდა გამოიყენოს განმარტების ისეთი წესები, რომლის მიხედვით კანონი უნდა იყოს განმარტებული კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში. ამდენად, კანონის განმარტებისას, დადგენილ უნდა იქნეს კანონმდებლის ნება და მიზანი, რაც მხოლოდ გრამატიკული განმარტებით ვერ მიიღწევა. სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონმდებლის განზრახვით, როგორც ნორმის განმარტების საშუალებით. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამომხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს – ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს არა ამოგლეჯილად, არამედ სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჩრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს – გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებით, ასევე, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ ახალი კანონითა და „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ ახალი კანონით, კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება და ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს (მოცემულ შემთხვევაში აჭარის ა/რ მთავრობას) მიანიჭა პრივატიზებასთან დაკავშირებული სადავო და ბათილად ცნობის საკითხების განხილვის უფლებამოსილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, სასამართლოს აძლევს შესაძლებლობას, რომ მან სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შეფასებისა და გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. მსგავსი გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა დისკრეციული უფლებამოსილება, შეფასებისა და მოქმედების თავისუფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, რაც მან ჯეროვნად ვერ გამოიყენა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების კანონიერებაზე სასამართლოს კონტროლის შენარჩუნებას, რაც ეფექტური მართლმსაჯულების ერთ-ერთ უმთავრეს წინაპირობას წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ახალი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყურადღება უნდა მიაქციოს იმ გარემოებას, რომ მესამე პირების (შ. ვ-ის, ო. მ-ის, მ. ზ-ის, მ. ჩ-ის, ი. ა-ისა და ხ. ჩ-ის) მიერ არ გასაჩივრებულა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის „დამატებითი საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ 2006 წლის 13 მარტის №1-1/204 ბრძანება და ამ ბრძანებით დამტკიცებულ ობიექტთა ნუსხა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აჭარის ა/რ მთავრობამ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის საფუძველზე, სრულყოფილად უნდა

გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ყოველმხრივ და ობიექტურად უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ყურადღება მიაქციოს ზემოაღნიშნულ გარემოებას, რომლის თანახმად, სადავო ობიექტი დღესაც ირიცხება საპრივატიზაციო ობიექტთა ნუსხაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აჭარის ა/რ მთავრობის და მ. ზ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 თებერვლის განჩინება და მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, დ. ბ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი „ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის ადმინისტრაციული შენობა 421,1 კვ.მ და მასზე მიმაგრებული 934 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე“ აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის 2008 წლის 18 აპრილის №36 ბრძანება და აჭარის ა/რ მთავრობას უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

#### გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. აჭარის ა/რ მთავრობის და მ. ზ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 23 თებერვლის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. დ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი „ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე ყოფილი მოძრავ-მექანიზებული კოლონა №...-ის ადმინისტრაციული შენობა 421,1 კვ.მ და მასზე მიმაგრებული 934 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე“ აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის 2008 წლის 18 აპრილის №36 ბრძანება;
5. აჭარის ა/რ მთავრობას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### არაპრივატიზებული ფართის კანონიერ მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

#### ბ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-257-254(კ-12) 18 ივლისი, 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 1 აგვისტოს სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ა. ა-მა მოპასუხეების სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვდა სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2011 წლის 20 მაისის №994 ბრძანებისა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 1 ივლისის №31 განკარგულების ბათილად ცნობასა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტის დავალდებულებას გამოეცა ინდივიდუალური

ლური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ა. ა-ის სახელზე ქ. სიღნაღში, ... ქ. №...-ში მდებარე ბინის (საერთო ფართობი 64.6 კვ.მ.) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 6 ოქტომბრის განჩინებით ა. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ 2011 წლის 20 მაისის სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგებლის №994 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა განმცხადებლის, ა. ა-ის მოთხოვნა, ქ. სიღნაღში, ... ქ. №...-ში არსებული ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ბრძანებას საფუძვლად დაედო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-4 მუხლი.

სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 1 ივლისის №31 განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა ა. ა-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ძალაში დარჩა სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 20 მაისის №994 ბრძანება.

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. სიღნაღში, ... ქ. №...-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის (საერთო ფართობი 64.6 კვ.მ., საკადასტრო კოდი №56.14.19.033) მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო.

სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელე ა. ა-ი რეგისტრირებულია ქ. სიღნაღი ... ქ. №...-ში. ის 1981 წლის 20 ივლისს ჩაწერილი იქნა ქ. სიღნაღში, ... №...-ში.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით განისაზღვრა „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“.

აღნიშნული ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე წარმოადგენს ფიზიკური პირს, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე, კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით.

დასახელებული ბრძანებულების მე-4 მუხლის 1-ლ პუნქტსა და ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენისას, პრეზიდენტის №73 ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ შემთხვევაში გამგეობას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით, მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ქონება, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო საბინაო ფონდის საკუთრებაში არსებული ზემოდასახელებული უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება არა ნებისმიერ მოსარგებლეს, არამედ მხოლოდ კანონიერ მოსარგებლეს მიენიჭა. ამასთან, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს მიეკუთვნა ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა დოკუმენტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარი №73 ბრძანებულებაში მითითებულ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ სხვა სახის დოკუმენტში იგულისხმება როგორც სასამართლოს გადაწყვეტილება, ისე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით განსაზღვრული წესით გაცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომლითაც ცალსახად დგინდება უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის მართლზომიერი მფლობელობა, რაც, სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს არ გააჩნია. სასამართლოს მსჯელობით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია მხოლოდ ჩაწერის ბარათი, რაც ვერ მიიჩნევა უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ გარემოებად. ზემოაღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი, მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებულ დანაწესზე და ჩათვალა, რომ ა. ა-ის განცხადებაზე, როგორც სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ასევე სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგება კანონს.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ა-მა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინებით ა. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 6 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ა-მა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ მოსარჩელე არ შეიძლება ჩაითვალოს სიღნაღში ... ქ. №...-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლედ. მოსარჩელის დედას გადაეცა სიღნაღში ... ქ. №...-ში მდებარე სახლის პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა, ფარ-

თით 64,6 კვ.მ. აღნიშნულ ბინაში წლების განმავლობაში ცხოვრობდა კასატორი დედასთან და ძმასთან ერთად და მათი გარდაცვალების შემდეგ ბინის ერთადერთ კანონიერ მოსარგებლედ დარჩა იგი, რომელიც აღნიშნულ ბინას დღეის მდგომარეობითაც კანონიერად ფლობს და სარგებლობს. მისი კანონიერი სარგებლობა დასტურდება ბინაში ჩანერის ბარათით, ვინაიდან 1972 წელს, ბინების განაწილების პერიოდში, არც მოსარჩელის დედისათვის და არც აღნიშნულ ბინაში მცხოვრებ სხვა მოქალაქეებისათვის ჩანერის ბარათების გარდა სხვა დოკუმენტაცია არ გადაუციათ. ბინების გაცემის თაობაზე სხვა არანაირი დოკუმენტაცია რომ არ არსებობდა, ამიტომ აღნიშნული ბინების კანონიერ მოსარგებლეებად ითვლებოდნენ პირები, რომლებსაც ჰქონდათ ჩანერის ბარათები. აქედან გამომდინარე, მისი მოსაზრებით, მოსარჩელე ითვლება ბინის კანონიერ მოსარგებლედ, ჩანერის ბარათის საფუძველზე. აღნიშნულ ბინაში იგი დღემდე ჩანერილია, რაც დასტურდება პირადობის მოწმობით, ფორმა 1-ით და მოსარჩელის მიერ გადახდილი გადასახადებით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად 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 ა. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 20 მაისის №994 ბრძანების თანახმად ა. ა-ს (მცხ. ქ. სიღნაღში, ... №...-ში) უარი ეთქვა მის სარგებლობაში არსებული ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე.

სიღნაღის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2011 წლის 1 ივლისის №31 განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა ა. ა-ის ადმინისტრაციული საჩივარი სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 20 მაისის №994 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე.

ა. ა-ის პირადობის მოწმობისა და პირადობის მოწმობის გაცემის ბარათით ირკვევა, რომ ა. ა-ი 1981 წლის 20 ივლისს ჩანერილ იქნა ქ. სიღნაღში, ... №...-ში.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი პრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების გამოყენების მართებულობას და კანონშესაბამისად მიიჩნევს ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე მითითებას, რომლის შესაბამისადაც: „კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნის და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე“.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს რა მითითებული ნორმის ბოლო წინადადებას, მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ სიღნაღის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მიერ 2011 წლის 17 აპრილს გაცემულ №3 ცნობაზე. აღნიშნული ცნობის თანახმად, გარდაცვლილი ა. ა-ი ჩანერილი იყო და მუდმივად ცხოვრობდა ქალაქ სიღნაღში, ... ქ. №...-ში, მისი გარდაცვალებისთანავე მის ქონებას დაეუფლნენ მისი შვილები მ. და ა. ა-ები.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საბჭოური „ჩანერის ინსტიტუტი“ განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩანერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. ამდენად, ის გარემოება, რომ კასატორის დედა ჩანერილი იყო მითითებულ საცხოვრებელ სადგომში, ქმნიდა საცხოვრებელ ფართზე მის კანონისმიერ უფლებებს.

მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებით მოსარჩელის დედა ჩანერილი იყო სადავო ბინაში და მოსარჩელე მისი გარდაცვალებისთანავე დაუფლებულია აღნიშნულ ბინას, მითითებული გარემოება მაინც არ ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს, ვინაიდან საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული ცნობის საფუძველზე უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მ. ა-ი მოსარჩელე ა. ა-თან ერთად წარმოადგენს ა. ა-ის პირველი რიგის მემკვიდრეს.

მემკვიდრეობის უფლება კონსტიტუციური უფლებაა. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დადგენილია, რომ საკუთრება, და მემკვიდრეობა აღიარებულია და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისებისა ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, სამკვიდრო შეიცავს მამკვიდრებლის ქონებრივი უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.

დღეს მოქმედი კანონმდებლობით, მოქალაქეს და ასევე მის მემკვიდრეებს, რომლებსაც დაკავებული აქვთ საცხოვრებელი ფართი სახელმწიფო ან მუნიციპალურ საცხოვრებელ ფონდში, უფლება აქვთ მოითხოვონ მისი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამასთან, უსასყიდლოდ გადაცემის წესი საცხოვრებელი ბინის სამკვიდროს შემადგენლობაში შესვლისათვის, მოითხოვს ერთდროულად ორი კუმულაციური პირობის არსებობას, კერძოდ, როგორც მამკვიდრებლის ასევე მემკვიდრის მიერ საცხოვრებელი ფართის კანონიერ სარგებლობასა და მფლობელობას. აღნიშნული პირობების გათვალისწინებით კი, მ. ა-ს, ა. ა-თან ერთად წარმოადგენს მითითებული ბინის ერთ-ერთ კანონიერ მოსარგებლეს, რომელსაც უფლება აქვს მოითხოვოს ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამასთან, სასამართლოსათვის უცნობია სხვა შესაძლო მემკვიდრეების არსებობის ფაქტი, თუმცა, მხარეთა ახსნა-განმარტებით, ბინას ასევე დაუფლებული არიან კასატორის ან. გარდაცვლილი ძმის ვ. ა-ის ოჯახის წევრები.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესში“ 2007 წლის 5 ოქტომბრის №563 ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, ოჯახის ერთი რომელიმე წევრის სახელზე ბინის პრივატიზაციისათვის საჭიროა ოჯახის ყველა წევრის თანხმობა, კერძოდ მე-5 მუხლის 22-ე პუნქტის მიხედვით, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე, მათ ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. წესის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლებების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასაგებ-ლოდ, საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის შესახებ განცხადებას უნდა დაერთოს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები).

საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს ზემოაღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად გამგეობაში არ წარუდგენია საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ კანონიერი მოსარგებლის – მ. ა-ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულ მოტივებზე მითითებით საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინებით დავა გადანყვეტილია არსებითად სწორად, რის გამოც არ არსებობს მისი გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა ღ ბ ი ნ ა :

1. ა. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერების შემოწმება**

**განჩინება**

№ბს-1658-1630(კ-11) 6 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი  
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. ქადაგიძე,  
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; საჯარო რეესტრის ჩანაწერის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 5 ივნისს ზ. ნ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქ. თბილისის მთავრობისა და ნ. ნ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 22 იანვარს მოპასუხეს – ქ. თბილისის მთავრობას ჩაბარდა ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, რომლის შესაბამისად მოპასუხეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად დაევალა ზ. ნ-ზე, როგორც №... საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრზე საქართველოს პრეზიდენტთან წარსადგენად ინფორმაციის მომზადება, რომელსაც უნდა მოეცვა ინფორმაცია თბილისში, ... გზის მიმდებარედ (ამჟამინდელი... ქ. №66 და №68) ნაკვეთი №46-ის მიმდებარედ (ამჟამად ... ქ. №38) გადასაცემი მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობისა და ღირებულების შესახებ. მოსარჩელის მითითებით, კანონიერი გადაწყვეტილების აღსრულების ნაცვლად მოპასუხემ 2008 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაასხვისა მიწის ნაკვეთების ნაწილი, კერძოდ, ქ. თბილისში, ... ქუჩისა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ, ნაკვეთი №18 და №19 (იგივე ... ქ. №66 და №68).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 და 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილებების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლითაც ძალაში დარჩა ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულება (ქ. თბილისში, ... ქუჩისა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებასა და სარგებლობაში გადაცემაზე მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის შემადგამებელი სხდომის ოქმის დამტკიცების შესახებ). მოსარჩელემ ასევე მოპასუხეებს შორის 2008 წლის 25 დეკემბრის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, 2006 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების მის ნაწილში აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 4 დეკემბრის სარეგისტრაციო ჩანაწერის აღდგენა (ქ. თბილისში, ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ ნაკვეთი №18 და №19 სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ) და გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 1 ნოემბრის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ თანამოპასუხედ დაასახელა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 აპრილის გადაწყვეტილებით ზ. ნ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ნ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით ზ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის მერიის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 2001 წლის 9 ნოემბრის №27 საოქმო გადაწყვეტილებით ქ. თბილისი, ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ არსებულ ორ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 525-525 კვ.მ.) აუქციონზე გამარჯვებულად აღიარებულ იქნა ნ. ნ-ი, რომელსაც დაევალა ორი თვის ვადაში ქონების ღირებულების – 5000-5000 ლარის გადახდა თითოეულ ნაკვეთზე. აღნიშნული საოქმო გადაწყვეტილება დამტკიცდა ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულებით. ამავე განკარგულებით კონკურსში გამარჯვებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს დაევალათ წარედგინათ ტოპოგრაფიული გეგმა 1:500 მასშტაბით, პროექტი შესათანხმებლად, ტექნიკური დოკუმენტაცია ობიექტის რეგისტრაციაში გასატარებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 4 მაისის №09.17.287 დადგენილებით დაინყო ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისის მთავრობის და ქ. თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესწავლასთან დაკავშირებით; მათ შორის ქ. თბილისის პრემიერის 2011 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულებასთან დაკავშირებით. ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებით ძალაში დარჩა ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულება და ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და სარგებლობის უფლება არა ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში უნდა გაფორმებოდათ ხელშეკრულებები, თუ წარმოადგენდნენ ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემულ დადებით ქალაქგეგმარებით დასკვნას, კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დამზადებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილებით ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს



№18.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტში, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 დადგენილებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არა ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მინის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და საკუთრების ან სარგებლობის უფლება არ ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და რომელთა ნაწილშიც არ გაუქმებულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, უნდა გაფორმებოდნენ სათანადო ხელშეკრულებები ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, 2009 წლის 1 იანვრამდე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ქ.თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებისა და ქ.თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 2008 წლის 25 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. თბილისში, ... ქუჩასა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი/064) არსებული 1050 კვ.მ. (525-525 კვ.მ. ორი მინის ნაკვეთი №18 და №19) მინის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა ნ. ნ-ს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/1476-06) ზ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისის მთავრობას დაევალა მოემზადებინა და საქართველოს პრეზიდენტისთვის წარედგინა მოსარჩელეზე მინის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებები, რომლებსაც უნდა მოეცვა ინფორმაცია მოსარჩელეზე, №... საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრზე ზ. ნ-ზე – ქ. თბილისში, ... გზის მიმდებარედ (ამჟამინდელი ... ქ. №66 და №68 ნაკვეთი №46-ის მიმდებარედ (ამჟამად ... ქ. №38) გადასაცემი მინის ნაკვეთების საერთო ფართისა და ღირებულების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ 2008 წლის 9 იანვარს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> 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-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებისა და 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილების მიმართ ნ. ნ-ს აქვს კანონიერი ნდობა, შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობა დაუშვებელია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა გასაჩივრებული 2008 წლის 25 დეკემბერის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მოქმედ „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლ პუნქტზე, რომლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას და სარგებლობის უფლებით გადაცემას ახორციელებდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულების, ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებისა და 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მთავრობა უფლებამოსილი იყო დაედო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ნ. ნ-თან. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ქ. თბილისის მთავრობას კანონმდებლობის მოთხოვნები არ დაურღვევია, ასევე, ხელშეკრულებაც გაფორმდა კანონმდებლობის სრული დაცვით.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ნ-ის მიერ დარღვეულ იქნა მოპასუხე თბილისის მთავრობის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულებით დადგენილი თანხის გადახდის ორთვიანი ვადა. საქმის მასალების თანახმად, ქ. თბილისის მერიამ 2007 წლის 27 აგვისტოს მიიღო დადგენილება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 დადგენილებით გათვალისწინებული იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მინის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და რომელთა ნაწილშიც არ იყო გაუქმებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, უნდა გაფორმებოდნენ სათანადო ხელშეკრულებები 2007 წლის 1 დეკემბრამდე განსაზღვრული პირობების შესრულების შემთხვევაში. ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილებები და დამატებები ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებაში და დადგენილებითვე განსაზღვრული პირობების საფუძველზე, სათანადო ხელშეკრულებების გაფორმების ვადად განისაზღვრა 2009 წლის 1 იანვრამდე პერიოდი. აღნიშნული აქტებით განსაზღვრული პირობების: ქ. თბილისის

მერიის ურნაბული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული დადებითი ქალაქდაგეგმარებითი დასკვნის წარდგენის; მიწის ნაკვეთის საზღვრების დამდგენი დოკუმენტისა და მიწის ნაკვეთის საფასურის დამადასტურებელი ქვითრის საფუძველზე, 2008 წლის 25 დეკემბერს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადავო ქონებაზე, ნ. ნ-თან. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ნ. ნ-ი არის სადავო უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი, ვინაიდან, აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე უფლებამოსილი ორგანოსგან შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქუჩასა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი/064) არსებული 1050 კვ.მ. (525-525 კვმ. ორი მიწის ნაკვეთი №18 და №19) მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მთავრობას მართალია დაევალა ქმედების განხორციელება ... გზის მიმდებარედ, ... ქ. №66 და №68 ნაკვეთებთან დაკავშირებით (საქართველოს პრეზიდენტს უნდა გაგზავნოდა ინფორმაცია აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფართისა და ღირებულების შესახებ და ზ. ნ-შვილის მიმართ არსებული სახელმწიფო-სამინაო ვალის ოდენობის შესახებ), თუმცა, აღნიშნული უნდა განხორციელებულიყო მას შემდეგ, რაც ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახური უზრუნველყოფდა მიწის ფართობების საზღვრებისა და მოცულობების დადგენას და მათ საჯარო რეესტრში აღრიცხვას. მიწის ფართობები შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო ზ. ნ-ის მიმართ არსებულ სახელმწიფო-სამინაო ვალის ოდენობასთან. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებიდან დგინდება, რომ კონკრეტული მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენა და მათი სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა არ მომხდარა. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ აპელანტს არ ჰქონდა წარმოდგენილი მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ ... ქ. №66 და №68 მიწის ნაკვეთების საზღვრები დადგენილი იყო ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ, უცნობია აღნიშნული მიწის ნაკვეთების კონკრეტული ფართობი, არ დგინდება მათი საბაზრო ღირებულება შესაბამეობა თუ არა სახელმწიფო-სამინაო ვალის ოდენობას ზ. ნ-ის მიმართ. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ის რომ №66 და №68 მიწის ნაკვეთები, რომელიც მოხსენიებულია 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაში, სრულად უნდა გადასცემოდა აპელანტს, არ დგინდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმ გარემოებასთან მიმართებაში, რომ საქმის მასალებით ვერ დგინდება ... მიმავალი გზის მიმდებარე №18 და №19 მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია ... ქ. №66 და №68 მიწის ნაკვეთებთან. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 26 მარტის №3.5.50 დადგენილება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 13 თებერვლის №03.04.30 დადგენილებით ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ... ქუჩიდან ... მიმავალი გზის მონაკვეთი ჩაითვალა ... ქუჩის გაგრძელებად ნაკვეთი №18-ს მიენიჭა ... ქ. №66 მისამართი, ხოლო ნაკვეთი №19 მიენიჭა ... ქ. №68. აქვე, სააპელაციო სასამართლომ მართებულიად მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმ გარემოებასთან მიმართებაში, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას ვერ ექნება პრეიუდიციული ძალა მოცემულ საქმეზე, ნ. ნ-ის მიმართ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის დავაზე, ვინაიდან, იგი არ წარმოადგენდა მხარეს ზემოთ აღნიშნულ საქმეში. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილება და 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილება, ასევე, თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 2008 წლის 25 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ ეწინააღმდეგება კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლოს გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება და მითითება 25.12.2008 წლის ხელშეკრულების მე-5 მუხლზე, რომელიც ადასტურებს, რომ ნ. ნ-ის მიერ სრულად არის დაფარული აუქციონის შედეგებით ნაკისრი თანხა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სადავო უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებისა და გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად, არ არსებობს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის 2008 წლის 4 დეკემბრის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის აღდგენის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები სარჩელის უსაფუძვლობის შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ნ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დარღვეულია „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტები, რომლის თანახმად, სასამართლოს აქტი სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირის, სახელმწიფოსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის. კასატორის მითითებით, მისი სარჩელი ემყარებოდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების საწინააღმდეგო ქმედებებს, რასაც ადგილი ჰქონდა ქ. თბილისის მთავრობის მხრიდან და რაც გამოვლინდა ქმედებათა საწინააღმდეგობრივ ხასიათში მოქმედ კანონმდებლობასთან. კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება ძალაში შევიდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 14 ნოემბრის განჩინების საფუძველზე და ამდენად, სავალდებულო გახდა აღსასრულებლად.

კასატორის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ ქ. თბილისის მთავრობას სააღსრულებო ფურცელი ჩაბარდა 2008 წლის იანვარში, მან კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლითაც დაირღვა როგორც მისი კანონიერი უფლება და ინტერესი, ასევე, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ყურადღება არ მიაქციეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 14 ნოემბრის განჩინების სამართლებრივ საფუძველებს. კასატორის განმარტებით, განსახილველ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით სადავო გახდა სამი ინსტანციის სასამართლოთა მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები და მათი სამართლებრივი საფუძველები. უფრო მეტიც, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა შეფასება არ მისცა მტკიცებულებებით გამყარებულ ფაქტს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება აღსრულდა დანარჩენი მოსარჩელების მიმართ და არ აღსრულებულა მხოლოდ მის მიმართ, რითაც ასევე დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 და მე-5 მუხლების მოთხოვნები.

კასატორის განმარტებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილად ცნეს 2001 წლის 9 ნოემბრის №27 საოქმო გადაწყვეტილებით და 2001 წლის 29 ნოემბრის ქ. თბილისის პრემიერის №1073 განკარგულებით ნ. ნ-ის კონკურსში გამარჯვების და ორთვიან ვადაში მის მიერ თანხის გადახდის ვალდებულების ფაქტი. ამასთან, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილად ცნეს ნ. ნ-ის მიერ 2008 წლის 25 დეკემბერს (7 წლის შემდეგ და არა 2 თვის ვადაში) 2001 წლის 9 ნოემბერს შეძენილი ქონების ღირებულების გადახდის ფაქტი. ამდენად, ორივე ინსტანციის სასამართლო ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ჯერ კიდევ 2001-2002 წლებში, როგორც თბილისის მთავრობის, ასევე, ნ. ნ-ის მიერ დარღვეულია კანონი – საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით დამტკიცებული წესი.

კასატორის განმარტებით, ქ. თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 2008 წლის 25 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების უკანონობას ადასტურებს ისიც, გააჩნდა თუ არა ქ. თბილისის მთავრობას სამართლებრივი საფუძველები საიმისოდ, რომ იუსტიციის მინისტრის 10.05.2000 წლის №65 ბრძანებით დამტკიცებული წესისაგან განსხვავებული სამართლებრივი საფუძველით, ჯერ კიდევ 2001-2002 წლებში ბათილად ცნობილი კონკურსის შედეგის მიუხედავად დაედო ადმინისტრაციული გარიგება.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი. აღნიშნული კანონი ადგენს სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემას იმ შემთხვევაში თუ ქონება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაა. კასატორის მითითებით, მთავარი ის არის, რომ აღნიშნული კანონი არსებული სახით (ძალადაკარგულია 07.24.2010 წლის №3512 საქართველოს კანონით) ჩამოყალიბდა 2007 წლის 11 ივლისიდან, როდესაც ცვლილებები შევიდა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონში; ანუ მას შემდეგ რაც გამოტანილ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება. ამ გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველს სხვა საფუძველებთან ერთად წარმოადგენს „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონები. კასატორის განმარტებით, სასამართლოს მიერ გამოყენებული კანონი მართალია ადგენს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას და სარგებლობის უფლებით გადაცემას (მათ შორის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის) ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო, მაგრამ სასამართლომ არ გაითვალისწინა 2007 წლის 11 ივლისამდე მოქმედი საკანონმდებლო აქტები, რომლებიც ითვალისწინებდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ვალდებულებას ქმედების განხორციელებაზე, კერძოდ, კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით გამოწვეული ზიანის საკომპენსაციოდ, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების გადაცემის მიზნით, ამ ორგანოთა მიერ საქართველოს პრეზიდენტისათვის წინადადებების წარდგენას, რაც ქ. თბილისის მთავრობამ არ განახორციელა მის მიმართ 2001-2005 წლებში და მისი უმოქმედობა საფუძველად დაედო თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებას და სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოს განჩინებებს.

კასატორის განმარტებით, ქ. თბილისის მთავრობამ ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მიიღო ქონების გასხვისების (პრივატიზების) გადაწყვეტილება ისე, რომ ქონება არ იყო მისი საკუთრება, ანუ ნ. ნ-ისათვის კონკურსის ბათილად ცნობილი შედეგის მიუხედა-

ვად მიწის ნაკვეთების მიყიდვის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა მანამდე, ვიდრე ეს ნაკვეთები საჯარო რეესტრში თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე აღირიცხებოდა, კერძოდ, 2008 წლის 4 დეკემბერს. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, ქ. თბილისის მთავრობას არ გააჩნდა არავითარი მატერიალური საფუძველი 2008 წლის 4 დეკემბრამდე დაენყო ადმინისტრაციული წარმოება და გამოეცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ამ ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 29 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 თებერვლის განჩინებით ზ. ნ-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 17 მაისს 12:00 საათზე.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლომ იმის ნაცვლად, რომ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არსებითად განეხილა საქმე, დამატებით გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სამართლებრივი შეფასება მიეცა სადავო საკითხისათვის და მიეღო სათანადო გადაწყვეტილება, სრულად გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავი სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე მიიღეს გადაწყვეტილება განსახილველ საქმეზე, რომ არ იმსჯელეს მოსარჩელის არგუმენტებზე და ვერ დაასაბუთეს ზ. ნ-ის მოთხოვნის უსაფუძვლობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: თბილისის მერიის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 2001 წლის 9 ნოემბრის №27 საოქმოდ გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ... ქუჩისა და ... მიმდებარედ არსებულ ორ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 525-525 კვ.მ.) აუქციონზე გამარჯვებულად აღიარებულ იქნა ნ. ნ-ი, რომელსაც დაევა-ლა ორი თვის ვადაში ქონების ღირებულების – 5000-5000 ლარის გადახდა თითოეულ ნაკვეთზე. აღნიშნული საოქმოდ გადაწყვეტილება დამტკიცდა ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულებით. ამავე განკარგულებით კონკურსში გამარჯვებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს დაევალით წარედგინათ ტოპოგრაფიული გეგმა 1:500 მასშტაბით, პროექტი შესათანხმებლად, ტექნიკური დოკუმენტაცია ობიექტის რეგისტრაციაში გასატარებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 4 მაისის №09.17.287 დადგენილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისის მთავრობის და ქ. თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესწავლასთან დაკავშირებით; მათ შორის ქ. თბილისის პრემიერის 2011 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულებასთან დაკავშირებით. ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებით ძალაში დარჩა ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 განკარგულება და ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და სარგებლობის უფლება არ ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში უნდა გაფორმებოდათ ხელშეკრულებები, თუ წარმოადგენდნენ ურბანულ დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემულ დადებით ქალაქგეგმარებით დასკვნას, კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დამზადებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილებით ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტში, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის პრემიერის 2001 წლის 29 ნოემბრის №1073 დადგენილებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გა-

დაცემის შესახებ ან/და საკუთრების ან სარგებლობის უფლება არ ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და რომელთა ნაწილშიც არ გაუქმებულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, უნდა გაფორმებოდათ სათანადო ხელშეკრულებები ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, 2009 წლის 1 იანვრამდე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებისა და ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 2008 წლის 25 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. თბილისში, ... ქუჩასა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი/064) არსებული 1050 კვ.მ. (525-525 კვმ. ორი მიწის ნაკვეთი №18 და №19) მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა ნ. ნ-ს.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №3/1476-06), რომლითაც სხვა მოსარჩელებთან ერთად დაკმაყოფილდა ზ. ნ-ის სასარჩელო მოთხოვნა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მთავრობის 2006 წლის 14 მარტის №05.07.124 დადგენილება მისი ძალაში შესვლის დღიდან და ქ. თბილისის მთავრობას დაევალა მოემზადებინა და საქართველოს პრეზიდენტისთვის წარედგინა მოსარჩელებზე მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებები, რომლებსაც უნდა მოეცა ინფორმაცია მოსარჩელებზე – №... საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრზე ზ. ნ-ზე ქ. თბილისში, ... გზის მიმდებარედ (ამჟამინდელი ... ქ. №66 და №68 ნაკვეთი №46-ის მიმდებარედ (ამჟამად ... ქ. №38) გადასაცემი მიწის ნაკვეთების საერთო ფართისა და ღირებულების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით (საქმე №ბს-637-606(კ-07)).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2008 წლის 9 იანვარს ზ. ნ-ის ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლითაც ქ. თბილისის მთავრობას დაევალა მოემზადებინა და საქართველოს პრეზიდენტისათვის წარედგინა მოსარჩელებზე მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადება, რომლებსაც უნდა მოეცა ინფორმაცია მოსარჩელებზე – №... საბინაო კოოპერატივის წევრზე ზ. ნ-ზე ქ. თბილისში ... გზის მიმდებარედ (ამჟამინდელი ... ქ. №66 და №68, ნაკვეთი №46-ის მიმდებარედ (ამჟამად ... ქ. №38) გადასაცემი მიწის ნაკვეთების საერთო ფართისა და ღირებულების შესახებ. სააღსრულებო ფურცელში გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღად 2007 წლის 14 ნოემბერი მიეთითა, ხოლო მოვალედ – ქ. თბილისის მთავრობა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც 2008 წლის 9 იანვარს ზ. ნ-ის ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, ქ. თბილისის მთავრობამ ნაცვლად იმისა, რომ უზრუნველყო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება, ნ. ნ-თან 2008 წლის 25 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. თბილისში ... ქუჩასა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი/064) არსებული 1050 კვ.მ. (525-525 კვმ. ორი მიწის ნაკვეთი №18 და №19) მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა ნ. ნ-ს.

საკასაციო სასამართლო უდავოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთებზე დაევალა ქ. თბილისის მთავრობას მოემზადებინა და საქართველოს პრეზიდენტისათვის წარედგინა ზ. ნ-ზე მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებები, ქ. თბილისის მთავრობის მხრიდან ზ. ნ-ის ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება არ აღსრულებულა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებლობაზე თავად ქ. თბილისის მთავრობის წარმომადგენელმა მიუთითა სასამართლო პროცესზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება აღსრულებულია სხვა მოსარჩელების ნაწილში. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა განსახილველ შემთხვევაში ადგილი ხომ არ აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ზ. ნ-ის მიმართ არაიდენტური ქმედების განხორციელებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის №3/1476 გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებები, რომლითაც მოსარჩელებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის №3/1476 გადაწყვეტილების შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაეცათ მიწის ნაკვეთები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-4 მუხლის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სავალდებულოა საქართველოს

მთელ ტერიტორიაზე, ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულები-სათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ის უნდა შესრულდეს. საკა-საციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის შეხედულებაზე არ არის დამოკიდებული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების საკითხი. აღნიშნული არღვევს მითითებული ნორმებით დადგენილ წესს და ეწინააღმდეგება სასამართლო აქტის აღსრულებას სავალდებულო ხასიათს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ისე ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ იგნორირებულია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, ხოლო განსახილველ საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანისას – ქ. თბილისის მთავრობის მიერ კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის №3/1476 გადაწყვეტილების აღსრულებლობის ფაქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას №3/1476-06 ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებულ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებისათვის პრეიუდიციუ-ლი ძალის მინიჭებასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ აღნიშნულ საკითხს სასამართლო ფორმა-ლურად მიუდგა, შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ ადმინისტრაციულ საქმეებში სხვადასხვა მხარეების არსებობა გამორიცხავს გადაწყვეტილებისათვის პრეიუდიციული ძალის მინიჭებას და მოცე-მულ შემთხვევაში არ გაითვალისწინა და არ დაასაბუთა თუ რა არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა აღნიშნულ ადმინისტრაციულ საქმეს განსახილველი სამართალურთიერთობის მიმართ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპრო-ცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტზე და განმარტავს, რომ მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებუ-ლებათა წარდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთ-ხოვნები თუ შესაგებელი, მაგრამ მტკიცებას არ საჭიროებს. ამგვარ ფაქტებს განეკუთვნება ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობდნენ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, №3/1476-06 ადმინისტრაციულ საქმეში ნ. ნ-ი არ წარმოადგენდა მხარეს, მაგრამ საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გა-დამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ ფაქტს, რომ კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამარ-თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება სწორედ განსახილ-ველ ადმინისტრაციულ საქმეში სადავოდ ქცეულ მინის ნაკვეთებს ეხება. შესაბამისად, თბილისის საქალა-ქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება პრეიუდი-ციულ ძალას იძენს თავად სადავო მინის ნაკვეთების მიმართ.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას იმას-თან დაკავშირებით, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებისა და ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 3 აპრილის №05.27.212 დადგენილების მიმართ ნ. ნ-ს აქვს კანონიერი ნდობა, რის გამოც დაუშვებელია მითითებული დადგენილებების ბათილად ცნობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმი-ნისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღ-მდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევები-სა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებ-რივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპე-ლაციო სასამართლომ განსახილველ შემთხვევაში არ იმსჯელა და არ შეაფასა, გასაჩივრებული აქტები არსებითად არღვევდა თუ არა ზ. ნ-ის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს; მით უფრო იმ პირობებში, რო-დესაც მოსარჩელე საქმის განხილვის ყველა ეტაპზე აპელირებდა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მისი კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დარღვევაზე და მიუთითებდა კანონიერ ძალაში შესულ გა-დაწყვეტილებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა შეფასება არ მისცეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ქონების გასხვისების საფუძვლიანობას; სასამართლოს სათა-ნადოდ არ უმსჯელია რის საფუძველზე გაასხვისა ქ. თბილისის მთავრობამ სადავო ქონება, იმ პირობებში, როდესაც არსებობდა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამარ-თლო შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ ქ. თბილისის მთავრობას ზოგადად გააჩნია პრივატი-ზაციის ხელშეკრულების დადების უფლებამოსილება და არ იმსჯელა მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის მთავრობას გააჩნდა თუ არა აღნიშნული უფლებამოსილება. ასევე, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ ზ. ნ-ი საქმის განხილვის ყველა ეტაპზე აპელირებდა ნ. ნ-ის მიერ თანხის გადახ-დის წესის დარღვევაზე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ყურადღება არ გაამახვილეს მოსარჩელის არგუმენტებზე და შეფასების გარეშე დატოვეს ნ. ნ-ის მიერ მინის ნაკვეთების საფასურის დაგვიანებით გადახდის ფაქტი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილად ცნეს, როგორც 2001 წლის 9 ნოემბრის №27 საოქმო გა-დაწყვეტილებით და 2001 წლის 29 ნოემბრის ქ. თბილისის პრემიერის №1073 განკარგულებით ნ. ნ-ის კონ-კურსში გამარჯვების ფაქტი და მისი ვალდებულება თანხის ორ თვიან ვადაში გადახდის შესახებ, ასევე, დადგენილად მიიჩნიეს ნ. ნ-ის მიერ 2008 წლის 25 დეკემბერს (7 წლის შემდეგ და არა 2 თვის ვადაში) 2001

წლის 9 ნოემბერს შექმნილი ქონების ღირებულების გადახდის ფაქტი; ხოლო აღნიშნულის მიუხედავად, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა კანონშესაბამისად მიიჩნიეს გასაჩივრებული აქტები და ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.

ამასთან, საყურადღებოა ნ. ნ-ის მიერ გადახდილი თანხის ოდენობა. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს ასევე არ უმსჯელიათ ნ. ნ-ის მიერ გადახდილი თანხა შესაბამებოდა თუ არა იმუამად დადგენილ მინის ნორმატიულ ფასს. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ 2008 წელს ნ. ნ-მა სადავო მინის ნაკვეთები 2001 წელს დადგენილი ნორმატიული ფასის შესაბამისად შეიძინა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს თავად ნ. ნ-ის კეთილსინდისიერების ფაქტს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს კასატორის განმარტებაზე, სადაც იგი აღნიშნავს, რომ ნ. ნ-ისათვის ცნობილი იყო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების თაობაზე; ხოლო აღნიშნულის საწინააღმდეგო მოსაზრება საქმეზე არ დაფიქსირებულა. აქვე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოწინააღმდეგე მხარე – ნ. ნ-ი საკასაციო სასამართლოში გამართულ სასამართლო სხდომებზე არ გამოცხადებულა (იგი სათანადო წესით იყო გაფრთხილებული სასამართლო პროცესების თაობაზე). შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოა თავად ნ. ნ-ის კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის ფაქტი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სათანადო შეფასება არ მისცეს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ქ. თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 2008 წლის 25 დეკემბერს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერებას. თავის მხრივ სააპელაციო სასამართლომ განსახილველი დავის გადაწყვეტისას სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 სექტემბრის განჩინება და 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 საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ საქმის ხელახლა განხილვისას საკასაციო სასამართლოს მიუთითებების 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 დ გ ი ნ ა:

1. ზ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2011 წლის 13 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### ბინის პრივატიზაციის საფუძვლები

#### ბანჩინება

№ბს-308-304(კ-12)

28 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

23.10.096. გ. გ-ემ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიისა და ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის მიმართ, ვაკე-

საბურთალოს გამგეობის 16.06.09წ. №1234 განკარგულების ბათილად ცნობისა და მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის მოთხოვნით.

მოსარჩელის მითითებით, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 20.11.1998წ. №1-3/722 ბრძანების საფუძველზე, საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და დარგობრივ მუშაკთა რესპუბლიკური პროფკავშირის ცენტრალური საბინაო-საყოფაცხოვრებო კომისიის მიერ ქ. თბილისში, ... ქ. №95-ში მდებარე შენობის 1-ლი და მე-2 სართულები საცხოვრებელ ბინებად განაწილდა 16 ოჯახზე, მათ შორის მოსარჩელის ოთხსულიან ოჯახზე. საბურთალოს რაიონის გამგეობის 16.06.1999წ. №6.8.73 გადაწყვეტილებით შენობა ჩაირიცხა კომუნალურ საცხოვრებელ ფონდში. ორდერები გაიცა რვა ბინაზე, ხოლო დანარჩენ ბინებზე ორდერების გაცემა არ მოხდა იმის გამო, რომ ბინები უკანონოდ დაიკავეს აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებულმა და საქართველოს სხვადასხვა კუთხიდან ჩამოსულმა პირებმა. მოსარჩელემ 12.06.09წ. ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით მიმართა ვაკე-საბურთალოს გამგეობას, რაზეც უარი ეთქვა ვაკე-საბურთალოს გამგეობის 16.06.09წ. №1234 განკარგულებით, ხოლო ქ. თბილისის მერიის 01.09.09წ. №1133 განკარგულებით გ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელემ უკანონოდ მიიჩნია აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტები. ადმინისტრაციული საჩივრის თაობაზე მიღებული №1133 განკარგულებაში განიმარტა, რომ მოქალაქისათვის საცხოვრებელი სადგომის გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ უნდა გაიცეს ორდერი, რაც წარმოადგენს ბინაში შესახლების სათანადო საბუთს, მაგრამ არ იქნა გათვალისწინებული, რომ მოსარჩელის სახელზე ორდერის გაცემა არ მოხდა იმის გამო, რომ ბინა უკანონოდ დაკავებული ჰქონდათ სხვა პირებს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 25.11.09წ. გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 20.11.1998წ. №1-3/722 ბრძანებით საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული, ქ. თბილისში, ... ქ. №95-ში მდებარე ლაბორატორიულ-კამერალური შენობა გადაეცა ქ. თბილისის მერიას მუნიციპალურ დაქვემდებარებაში. 27.11.1998წ. №2 ოქმით საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და დარგობრივ მუშაკთა რესპუბლიკური პროფკავშირის ცენტრალური საბინაო-საყოფაცხოვრებო კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება ..., ... ქ. №95-ში მდებარე ლაბორატორიულ-კამერალურ შენობაში დროებით შესახლებულ თანამშრომელთა სიის ხელახალი განხილვისა და მათთვის გამოყოფილი ბინების მუდმივ საცხოვრებლად გადაცემის შესახებ. №2 ოქმის მიხედვით, გ. გ-ეს 7 სულისაგან შემდგარ ოჯახთან ერთად გამოეყო პირველ სართულზე მდებარე, 80 კვ.მ საერთო ფართის სამოთახიანი ბინა №15.16.06.1999წ. ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის გამგეობის №6.8.73 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება და ქ. თბილისის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს 01.06.1999წ. №4-19/1094 წერილისა და ქონების მართვის სამინისტროს 20.11.1998წ. №1-3/722 ბრძანების საფუძველზე, ... ქ. №95-ში მდებარე 2571,74კვ.მ ფართის სამსართულიანი შენობა ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში. შპს საბინაო მეურნეობის სამმართველოს უფროსის 06.07.1999წ. №2-20/44 წერილის მიხედვით, საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის ადმინისტრაციისა და პროფკავშირის საერთო სხდომის საოქმოდ გადაწყვეტილების შესაბამისად, ორდერები გაიცა მხოლოდ იმ ოჯახებზე, რომელთა ბინებიც იმ დროისათვის თავისუფალი იყო, ხოლო დანარჩენ ოჯახებზე ორდერები გაინერგებოდა თვითნებურად დაკავებული ბინების გამოთავისუფლების შემდეგ. მოსარჩელე გ. გ-ის სახელზე ორდერი არ გაცემულა.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №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“ პუნქტით და აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში 27.11.1998წ. №2 ოქმით საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და დარგობრივ მუშაკთა რესპუბლიკური პროფკავშირის ცენტრალური საბინაო-საყოფაცხოვრებო კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართით კანონიერი სარგებლობის უფლების დადასტურება, რამდენადაც ორდერის გაწერა გ. გ-ზე რეალურად არ განხორციელებულა. ორდერი წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინაში შესახლების ერთადერთ საფუძველს და მისი გაცემა უკავშირდება მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობას. ამასთან, ქ. თბილისის საკრებულოს 20.12.2000წ. №15-5 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისში, საცხოვრებელი ფონდის შექმნისა და განკარგვის წესი“, რომლითაც განსაზღვრული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სადგომების შექმნისა და განკარგვის ერთიანი წესი და რომელიც სავალდებულო იყო ქ. თბილისის რაიონული გამგეობებისა და საბინაო სამსახურებისათვის, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის საკრებულოს 17.12.07წ. №71 გადაწყვეტილებით, ხოლო მითითებული ნორმატიული აქტის მოქმედების პერიოდში მოსარჩელეს არ განუხორციელებია კანონით მისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზაცია.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ



შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს. აღნიშნული ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად ფიზიკური პირისათვის საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ ამ წესით განსაზღვრულ შემთხვევებში, რასაც მოსარჩელე არ აკმაყოფილებს.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. გ-ემ, რომელმაც საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.10წ. გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, საქალაქო სასამართლოს 25.11.09წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. გ-ის საჩივრი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის ვაკე-საბურთალოს გამგეობის 16.06.09წ. №1234 განკარგულება და ქ. თბილისის მერიის 01.09.09წ. №1133 განკარგულება და ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას დაევალა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გ. გ-ის მიმართ ქ. თბილისში, ... ქ. №95-ში მდებარე კორპუსის №15 ბინის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ.

საკასაციო სასამართლოს 08.12.10წ. განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.10წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.10.11წ. განჩინებით აპელანტ გ. გ-ის გარდაცვალების გამო მის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაება რ. გ-ე.

სააპელაციო სასამართლოს 15.11.11წ. საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება შ. გ-ე, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის შესაბამისად – ბ. კ-ა და თ. გ-ა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.02.12წ. განჩინებით რ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 25.11.09წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორად შეაფასა ისინი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 27.11.1998წ. №2 ოქმით საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და დარგობრივ მუშაკთა რესპუბლიკური პროფკავშირის ცენტრალური საბინაო-საყოფაცხოვრებო კომისიის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ... ქ. №95-ში მდებარე ლაბორატორიულ შენობაში დროებით შესახლებულ თანამშრომელთა სიის ხელახალი განხილვისა და მათთვის გამოყოფილი ბინების მუდმივ საცხოვრებლად გადაცემის შესახებ. ოქმის მიხედვით, გ. გ-ის 7 სულიან ოჯახს გამოეყო სამოთახიანი ბინა №15 და მოიხსნა ბინების მიღების აღრიცხვიდან. გ. გ-ეს სხვა ბინა არ გამოჰყოფია.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №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“ მიზნებიდან გამომდინარე, კანონიერი მოსარგებლის სტატუსით პირის აღჭურვა დაკავშირებულია ერთდროულად ორი წინაპირობის არსებობასთან: უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ფიზიკურ პირზე გაცემული სათანადო დოკუმენტის ქონა (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.), რომელიც პირს ანიჭებს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით სარგებლობის უფლებას და პირი ასეთი დოკუმენტის არსებობის პარალელურად, ფაქტობრივად დაუფლებულია აღნიშნულ ფართს. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ. გ-ის ოჯახისათვის სადავო ბინის გამოყოფის შესახებ კომისიის ოქმი წარმოადგენს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულებით გათვალისწინებულ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ უფლებადამდგენ დოკუმენტს. ადმინისტრაციისა და პროფკავშირის ერთობლივი გადაწყვეტილების მიღების მომენტისათვის ... ქ. №95-ში არსებული 2571,74 კვ.მ ფართი ირიცხებოდა გეოლოგიის დეპარტამენტის ბალანსზე.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №107 დადგენილების მე-4, მე-6 პუნქტებით და აღნიშნა, რომ საწარმო-დანესებულებებსა და ორგანიზაციებს მინიჭებული ჰქონდათ მათ ბალანსზე არსებული საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება, რაც გამორიცხავს იმავე პირობებში სარგებლობაში გადაცემის უფლების შეზღუდვას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის და დარგობრივ მუშაკთა რესპუბლიკური პროფკავშირის ცენტრალური საბინაო-საყოფაცხოვრებო კომისიის

სსდომის საოქმო გადაწყვეტილება წარმოადგენს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ შესაბამის სამართლებრივ დოკუმენტს, რომლითაც შესაძლებელია პრივატიზაციის უფლების მოპოვება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, უნდა დადგინდეს არსებობდა თუ არა პრეზიდენტის №73 ბრძანებულებით გათვალისწინებული მეორე პირობა – ნივითი სარგებლობის უპირატესი უფლება. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 16.01.126. №05/01-14/257 და 23.01.126. №02/02-02/514 წერილების თანახმად, მონაცემთა ბაზის მიხედვით, ქ. თბილისში, ... ქ. №95-ში (... სანარმო) არსებული შენობა 1999 წლიდან ირიცხება დევნილთა ორგანიზებული განსახლების ობიექტად, მასში დარეგისტრირებულია 29 ოჯახი (83 პირი), მათ შორის საქმეში მესამე პირებად ჩაბმული მოქალაქეები – ბ. კ-ა და თ. გ-ა. დევნილთა რეგისტრაციისა და ჩასახლების საფუძვლები სამინისტროს არ გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით, ამავე კანონის 53.2 მუხლით და მიიჩნია, რომ მესამე პირები აღჭურვილი არიან სადავო უძრავი ნივითი სარგებლობის უპირატესი უფლებით, რაც გამორიცხავს საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულებით გათვალისწინებული აუცილებელი პირობის – ბინათსარგებლობის ფაქტის არსებობას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. გ-ემ, რომელმაც სააპელაციო სასამართლოს 07.02.126. განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რამდენადაც ქ. თბილისში, გ-ის ქ. №95-ში არსებულ შენობაში შესახლებული პირები არ არიან კომპაქტურად ჩასახლებულები, არ გააჩნიათ შესახლების არანაირი საფუძველი, არიან თვითნებურად შეჭრილები, საქმეში ჩაბმულ მესამე პირებს არ წარმოუდგენიათ ბრძანება, რაც აუცილებელია კომპაქტურად ჩასახლებისათვის. ამასთან, არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.04.076. გადაწყვეტილება ... ქ. №95-დან იძულებით გადაადგილებულ პირთა გამოსახლების შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს 20.06.126. განჩინებით რ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაშვებულ იქნა განსახილველად.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე კვლავაც ადასტურებს საკუთარი პოზიციის მართებულობას და თვლის, რომ საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის და დარგობრივ მუშაკთა რესპუბლიკური პროფკავშირის ცენტრალური საბინაო-საყოფაცხოვრებო კომისიის სსდომის ოქმი, რომლითაც ან გარდაცვილი გ. გ-ის შვიდ სულიან ოჯახს ქ. თბილისში, ... დასახლებაში ... ქ. №95-ში გამოეყო სამოთახიანი ბინა, წარმოადგენს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ შესაბამის სამართლებრივ დოკუმენტს, რაც იძლევა სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების გამოყენების 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-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზირებული 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 არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამდასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში აგრეთვე მემკვიდრეობის დამდასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი.

როგორც საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს, ქ. თბილისში, ვაშლიჯვრის დასახლება, ... ქ.95-ში არსებული 2571,74 კვ/მ კომუნალურ საცხოვრებელ ფართში ჩაირიცხა 1999 წლის 16 ივნისს, ანუ ადმინისტრაციისა და პროფკავშირის ერთობლივი გადაწყვეტილების მიღების დროს ფართი ირიცხებოდა გეოლოგიის დეპარტამენტის ბალანსზე.

„საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 107-ე დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, სანარმო-დანესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

იმავე დებულების მე-6 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო სანარმოს, დაწესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

საკასაციო სასამართლო კვლავაც მიუთითებს, რომ იმ საკანონმდებლო სივრცის პირობებში, როდესაც სანარმო-დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებს მინიჭებული ჰქონდათ მათ ბალანსზე არსებული საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება, შეუძლებელია, ორგანიზაცია-დაწესებულებებს შეეზღუდოთ იმავე პირობებში სარგებლობაში გადაცემის უფლება.

ყოველივე აღნიშნულის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო საქმის განხილვის პირველივე ეტაპზე უდავოდ მიიჩნევდა რა იმ გარემოებას, რომ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები ქმნიდა ბინის პრივატიზაციის განხორციელების საკმარის საფუძველს, საქმის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნება საჭიროდ მიიჩნია მხოლოდ ერთ მოტივით, დადგენილიყო დავის განხილვის მომენტში ვინ ფლობდა სადავო ბინას და რა სამართლებრივი საფუძველით.

სააპელაციო სასამართლომ გ. გ-ის სარჩელის უარყოფა მოახდინა იმ მოტივით, რომ მე-3 პირებს, გ. გ-ის ოჯახთან შედარებით, გააჩნდათ სადავო უძრავი ნივთით სარგებლობის უპირატესი უფლება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი არგუმენტაცია არ იძლევა სარჩელის უარყოფის საკმარის საფუძველს და არ ემყარება საქმის სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგებს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი მოსაზრება ეფუძნება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 23.01.2012 №02/02-02/514 წერილს, რომელიც მიუთითებს, რომ ..., ... ქ. №95 1999 წლიდან ირიცხება დევნილთა ორგანიზებული განსახლების ობიექტად.

„საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს წარმოადგენს – დევნილთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილი, სადაც ისინი ორგანიზებულად იქნენ განსახლებული.

საქმეში წარმოდგენილია ვაკე-საბურთალოს რ-ნული სასამართლოს 2000 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომელშიც ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო სარგებლობდა მე-3 პირის სტატუსით. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის სარჩელი დაკმაყოფილდა და 56 პირი, მათ შორის მე-3 პირი ბ. კ-ა, გამოსახლებულ იქნა გეოლოგიის დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული შენობიდან მდებარე ..., ... ქ. №95.

როგორც აღნიშნა გადაწყვეტილება მიღებულია 2000 წელს, რაც ეჭვქვეშ აყენებს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მითითებას ... ქ. №95-ში მდებარე ფართის 1999 წლიდან დევნილთა კომპაქტურად ჩასახლების ადგილად მიჩნევის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ზოგადად ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ადგილიდან დევნილთა გამოსახლების დაუშვებლობის თაობაზე, მაგრამ აქვე ყურადღებას მიაქცევს „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 53 მუხლის მე-2 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის დანაწესს, რომლის შესაბამისადაც, საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე არ ხდება დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტიდან დევნილის გამოსახლება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა დევნილს ფართი თვითნებურად, კანონის დარღვევით აქვს დაკავებული.

კანონის აღნიშნული რეგულაციის პირობებში და იმ ვითარებაში, როდესაც სახეზეა სასამართლო გადაწყვეტილება გამოსახლების თაობაზე, საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დადგინდეს, მოცემული ეტაპისათვის არსებობს თუ არა სადავო ფართში მე-3 პირთა შესახლების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ წინამდებარე შემთხვევაში სახეზეა უფლებათა კონფლიქტი, რომლის გადაწყვეტაც შესაძლებელია მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება, ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება მოპასუხეთა არგუმენტაციას იმის თაობაზე, რომ ან გარდაცვლილი გ. გ-ის ოჯახი არ აკმაყოფილებს საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულებით ბინის პრივატიზირებისათვის დადგენილ მე-2 მოთხოვნას, კერძოდ საცხოვრებელი ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტს, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულის თაობაზე კვლავაც განმარტავს: მხოლოდ ის გარემოება, რომ პირი საკუთარი ნების საწინააღმდეგოდ ვერ დაეუფლა ნივთს მე-3 პირის არამართლზომიერი, განგრძობადი ქმედების გამო, ვერ იქცევა იმ უფლების მინიჭებაზე უარის თქმის მოტივად, რომელიც მას კანონიერი საფუძველით აქვს მოპოვებული.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, იმ გარემოების დადგენისა და გამოკვლევის გარეშე, თუ რის საფუძველზე იმყოფებიან მე-3 პირები სადავო ბინაში, შეუძლებელია საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება, რისი შესწავლის მიზნითაც საქმე უნდა დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:  
საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხ-  
ლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

#### და ა დ გ ი ნ ა:

1. რ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 თებერვლის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზაცია

#### ბანჩინება

№ბს-496-490(კ-12)

26 თებერვალი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: მ. მ-ი;

მოპასუხე: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

სარჩელის სახე: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე ად-  
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება.

სარჩელის საგანი:

1) თბილისის ქონების მართვის სამმართველოს 1999 წლის 8 მარტის №... საკუთრების უფლების მონმო-  
ბის ბათილად ცნობა;

2) 1998 წლის 24 ივლისის ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მოვა-  
ლეობის შემსრულებლის ი. მ-ის №1-4/484 ბრძანების, 1998 წლის 20 ივლისის კონკურსის შედეგების დამ-  
ტკიცების შესახებ, ნაწილობრივ, კერძოდ, ბრძანების 1 და 1.1 პუნქტების, რომლითაც საბურთალოს რაი-  
ონში, ... ქუჩა №8-ში მდებარე 28,5 კვ.მ სარდაფის საწყისი ფასი განისაზღვრა 1068 აშშ დოლარად და 1117  
აშშ დოლარად მ. დ-ზე და ლ. ხ-ზე იჯარა გამოსყიდვით პრივატიზების შესახებ, ბათილად ცნობა;

3) 1998 წლის 13 აგვისტოს იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით დადებული პრივატიზების ხელშეკრულების  
ბათილად ცნობა;

4) ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის №1-3/268 ბრძანების, რომლითაც შეიქ-  
მნა საპრივატიზაციო კომისია, ... №8-ში შენობის სარდაფ-სართულზე მდებარე 28,5 კვ.მ არასაცხოვრებელ  
ფართობის კონკურსის ფორმით იჯარით გამოსყიდვის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, ბათი-  
ლად ცნობა;

5) საკონკურსო კომისიის №502-ე საოქმო განაცხადების, რომლის საფუძველზე დაიდო 1998 წლის  
13 აგვისტოს იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

6) 1999 წლის 8 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტის, რომლის საფუძველზეც გაიცა №... საკუთრების უფ-  
ლების მონმოება, ბათილად ცნობა

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელე მ. მ-ი 1967 წლიდან დღემდე ცხოვრობს ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში, ბინა №1-ში.  
1992 წლიდან პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. მ-ს საცხოვრებელ ფართთან ერთად სა-  
კუთრებაში გადაეცა სარდაფი საერთო ფართით – 33 კვ.მ., რაზედაც რეგისტრირებულია მ. მ-ის უფლება.

მან ზემოაღნიშნული სარდაფი სარგებლობის უფლებით გადასცა მეზობელს – ლ. ხ-ს, რომელმაც არა-  
საცხოვრებელ ფართში გახსნა საცხოვრებელი და მოსარჩელე ველარ იყენებს მის საკუთრებაში არსებულ ფართს.

2011 წლის 6 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი გან-  
ვითარების სამინისტროს, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების მონმოება და 1998 წლის 13 აგვის-  
ტოს იჯარა გამოსყიდვის ხელშეკრულება, ასევე მოითხოვა №1 ბრძანება, აღნიშნული დოკუმენტები მო-  
სარჩელეს ჩაბარდა 2011 წლის 16 ივნისს.

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის №1-3/268 ბრძანებით შეიქმნა საპრივატი-  
ზაციო კომისია ... ქ. №8-ში შენობის სარდაფ სართულზე მდებარე 28,5 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის  
კონკურსის ფორმით იჯარით გამოსყიდვის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, კომისიას დაევალა ...  
ქ. №8-ში მდებარე შენობის სარდაფ სართულზე მდებარე ფართის – 28,5 საპრივატიზაციო ღირებულების

დადგენა და საპრივატიზაციო ღირებულების დამტკიცება. აღნიშნული ბრძანება გაიცა იმ სარდაფზე, რომელიც პრივატიზაციის უფლებით ეკუთვნოდა მ. მ-ს.

საპრივატიზაციო კომისიამ 1998 წლის 20 ივლისს №502-ე ოქმის თანახმად, საბურთალოს რაიონში, ... ქ. №8-ში მდებარე 28,5 კვ.მ. სარდაფის საწყისი ფასი განსაზღვრა 1068 აშშ დოლარად, ხოლო შემდგომ 1117 აშშ დოლარის სანაცვლოდ გადაეცათ ფიზიკურ პირებს – მ. დ-სა და ლ. ხ-ს.

1998 წლის 13 აგვისტოს შემოაღნიშნული ოქმის საფუძველზე ქონების მართვის სამმართველოსა და მ. დ-სა და ლ. ხ-ს შორის გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

აღნიშნული ხელშეკრულების, №1-4/484 ბრძანებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე კი გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა. №... .

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 23 თებერვლის დადგენილებით სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროში ჩატარდა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის დასკვნის თანახმად, მ. მ-ს დაკავებული აქვს 5,82 კვ.მ. სარდაფი, რაც მის საჯარო რეესტრის ამონაწერით კუთვნილ ფართზე 27,18 კვ.მ. ნაკლებია, ხოლო მ. დ-სა და ლ. ხ-ს დაკავებული აქვთ – 39,93 კვ.მ. სარდაფი, რაც მათ საჯარო რეესტრის ამონაწერით კუთვნილ ფართზე 11,43 კვ.მ. მეტია, ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ... ქ. №8-ში მდებარე კორპუსს მათ მიერ დაკავებული სარდაფების გარდა სხვა სარდაფი არ გააჩნია, შესაძლებელია, რომ მოსარჩელის და მ. დ-ისა და ლ. ხ-ის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან გაცემული იყოს ერთსა და იმავე ფართზე.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, მე-17, 53-ე მე-60' მუხლების, 96-ე მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად მოითხოვა სადავო აქტების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ასკ-ის 16.2 მუხლის თანახმად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ლ. ხ-ი და მ. დ-ი.

მოპასუხეებს და მესამე პირებს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

საქმის გარემოებები: მ. მ-ი 1967 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში, ბინა №1-ში, 1992 წლის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საცხოვრებელ ფართთან ერთად გადაეცა სარდაფი საერთო ფართით – 33 კვ.მ.. აღნიშნული სარდაფი მოსარჩელემ სარგებლობის უფლებით გადასცა მეზობელს – ლ. ხ-ის მეუღლეს – გ. მ-ეს, რომელმაც არასაცხოვრებელ ფართში გახსნა საცხოვრი.

2011 წლის 6 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების მოწმობა და 1998 წლის 13 აგვისტოს იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, ასევე მოითხოვა №1 ბრძანება, აღნიშნული დოკუმენტები მოსარჩელეს ჩაბარდა 2011 წლის 16 ივნისს.

ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 23 თებერვლის დადგენილებით სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროში ჩატარდა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის დასკვნის თანახმად, მ. მ-ს დაკავებული აქვს 5,82 კვ.მ. სარდაფი, რაც მის საჯარო რეესტრის ამონაწერით კუთვნილ ფართზე 27,18 კვ.მ. ნაკლებია, ხოლო მ. დ-სა და ლ. ხ-ს დაკავებული აქვთ – 39,93 კვ.მ. სარდაფი, რაც საჯარო რეესტრის ამონაწერით კუთვნილ ფართზე 11,43 კვ.მ. მეტია, ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ... ქ. №8-ში მდებარე კორპუსს მათ მიერ დაკავებული სარდაფების გარდა სხვა სარდაფი არ გააჩნია, შესაძლებელია, რომ მოსარჩელისა და მ. დ-ისა და ლ. ხ-ის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან გაცემული იყოს ერთსა და იმავე ფართზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის დადგენილებით შესაბამისად, მ. მ-ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი მმართველობის კუთვნილი ბინა №1 და სარდაფი 33 კვ.მ.

2011 წლის 20 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში მ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... ქუჩა №8-ში 33 კვ.მ. სარდაფი (საკადასტრო კოდი №...) უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღია 2007 წლის 25 ივლისი.

2011 წლის 20 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში ლ. ხ-ისა და მ. დ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... ქუჩა №8-ში სარდაფ-სართულზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართის – 28.50 კვ.მ. უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 1999 წლის 8 მარტს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა №...;

საბინაო მეურნეობის სამმართველოს 1991 წლის №... ორდერით, დასტურდება, რომ ... ქ. №8-ში 25 კვ.მ. სარდაფში განთავსებულია მწვანე მშენებლობისა და კომპლექსური კეთილმოწყობის კოოპერატივი „...“.

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 21.06.1998წ. №1-3/268 ბრძანებით დამტკიცდა საბურთალოს რაიონში ... ქ. №8-ში შენობის სარდაფ-სართულზე მდებარე 28.5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით გაცემასთან დაკავშირებით საპრივატიზაციო კომისია. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 1998 წლის 24 ივლისის №1-4/484 ბრძანებით დამტკიცდა საკონკურსო კომისიის 1998 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებები და მათ შორის ოქმი №502-საბურთალოს რაიონში, ... ქ. №8-ში მდებარე 28.5 კვ.მ. სარდაფის მ. დ-სა და ლ. ხ-ზე იჯარა-გამოსყიდვით

პრივატიზების შესახებ. 1998 წლის 13 აგვისტოს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს და მ. დ-სა და ლ. ხ-ს შორის გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება, ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ... ქ. №8-ში შენობის სარდაფ-სართულზე განთავსებული 28.5 არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემის თაობაზე.

... ქ. №8 პირველი სადარბაზოს მობინადრეთა განმარტებით, 1967 წლიდან, ბინის ექსპლუატაციაში შესვლის დღიდან პირველი სადარბაზოს პირველი სართულის №1 ბინაში მცხოვრებ მ. ო. ძე მ-ს ეკუთვნოდა აღნიშნული ბინის სარდაფ-სართული და დღესაც ეკუთვნის.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მ. მ-ისთვის გადაცემული და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ მესამე პირებზე მ. დ-ზე და ლ. ხ-ზე გასხვისებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტების შეფასება:

სასამართლოს განმარტებით, არ დასტურდება 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მ. მ-ისთვის გადაცემული და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ გასხვისებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით მ. მ-ის საკუთრებად აღრიცხულ სარდაფს აქვს სხვა საკადასტრო კოდი, მესამე პირთა საკუთრებად აღრიცხულ ფართს – განსხვავებული საკადასტრო კოდი, განსხვავებულია სარდაფების ფართებიც. პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მ. მ-ისთვის გადაცემული ფართია – 33 კვ.მ., ხოლო სადავო აუქციონის გზით გასხვისდა – 28.5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნის თანახმად, მესამე პირებს დაკავებული აქვთ მ. მ-ის ბინის ქვეშ მდებარე – 39.93 კვ.მ. სარდაფი, ხოლო მ. მ-ს – 5.82 კვ.მ., რაც ჯამში აღემატება მოსარჩელისათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაცემული სარდაფის ფართს. მოსარჩელისათვის გადაცემული სარდაფის გარდა სხვა სარდაფი კორპუსს არ გააჩნდა.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება: /კვალიფიკაცია/:

სასამართლოს მითითებით, ვერ დადგინდა 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მ. მ-ისათვის გადაცემული და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ გასხვისებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, კი აუქციონის ბათილად ცნობის სხვა საფუძველი არ ყოფილა მოსარჩელის მიერ მითითებული ან საქმის განხილვის დროს გამოვლენილი. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის გასხვისების პროცედურას, სარჩელის საფუძველი არის ის გარემოება, რომ არაუფლებამოსილი პირის მიერ განიკარგა უძრავი ნივთი, რომელიც მის საკუთრებას წარმოადგენდა.

სასამართლოს დასკვნები – საქმის მასალების გაცნობის, მხარის ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. მ-ის სარჩელი არ უნდა უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტი – მ. მ-ი

მონინალმდგე მხარე (მოპასუხე): საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

მესამე პირები – მ. დ-ი; ლ. ხ-ი

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის მსჯელობით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 29 აპრილის დასკვნა, რომლის შესაბამისად, მ. მ-ს დაკავებული აქვს 5.82 კვ.მ სარდაფი, რაც მის საჯარო რეესტრის ამონაწერით კუთვნილ ფართზე  $33.2 - 5.82 = 27.38$  კვ.მ-ით ნაკლებია. ხოლო მ. დ-სა და ლ. ხ-ს დაკავებული აქვთ  $39.93 - 28.5 = 11.43$  კვ.მ-ით მეტი, ასევე ექსპერტმა განცხადების-მტკიცების საფუძველზე იმის გათვალისწინებით, რომ ... ქუჩა №8-ში მდებარე კორპუსს მათ მიერ დაკავებული სარდაფების გარდა სხვა სარდაფი არ გააჩნია, სავარაუდოდ შესაძლებლად მიიჩნია, რომ მ. მ-ის საკადასტრო კოდი ... და მ. დ-ის და ლ. ხ-ის საკადასტრო კოდი ... ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან გაცემული იყოს ერთსა და იმავე ფართზე.

სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სასამართლო პროცესზე თავად მესამე პირთა (მ. დ-ის და ლ. ხ-ის) წარმომადგენელმა განმარტა, რომ აღნიშნულ საცხოვრებელ კორპუსს გააჩნია მხოლოდ ერთი სარდაფი.

სასამართლომ ასევე შეფასების გარეშე დატოვა ... ქუჩა №8-ში 1-ლი სადარბაზოს მობინადრეთა განმარტება იმის თაობაზე, რომ 1967 წლიდან ბინის ექსპლუატაციაში შესვლის დღიდან, პირველი სადარბაზოს პირველი სართულის №1 ბინაში მცხოვრებ მ. ო. ძე მ-ს ეკუთვნოდა და ეკუთვნის დღესაც.

სამართლებრივი: აპელანტის აზრით სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. მან არ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე, მე-60<sup>1</sup> და 96-ე მუხლები. ასევე, არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილი და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი.

მონინალმდგე მხარეს და მესამე პირებს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 აპრილის განჩინებით მ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის შესაბამისად, აპელანტის მიერ სააპელაციო ინსტანციაში ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, აპელანტის მიერ ასევე ვერ იქნა დადასტურებული, რომ სადავო ხელშეკრულებითა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მ. დ-ისა და ლ. ხ-ისათვის სახელმწიფოს მიერ გადაცემული 28,5კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (თბილისი, ... №8) ამავე დროს წარმოადგენს 1992 წლის 30 მაისში აპელანტსა და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №85 საბინაო საქესპლუატაციო ორგანიზაციას შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის, აპელანტ მ. მ-ისათვის, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემულ თბილისი, ... №8-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა №1-ის (ორი ოთახი საცხ. ფართი 29,11 კვ.მ. საერთო ფართი 33კვ.მ. სარდაფი 33 კვ.მ.) შემადგენელ 33კვ.მ. ფართის სარდაფს. სააპელაციო პალატის განმარტებით, მტკიცებულებად ვერ იქნება მიჩნეული ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 29 აპრილის დასკვნას, ვინაიდან აღნიშნულით არ დასტურდება, რომ სადავო ხელშეკრულებისა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე გასხვისებული იქნა აპელანტის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი (თბილისი, ... ქ. №8-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა №1-ის შემადგენელი 33 კვ.მ. სარდაფი)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ (ძალადაკარგულია საქართველოს 21.07.2010წ. №3512 კანონით) საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა: ა) „სახელმწიფო ქონება“ – საწარმოები, ამ საწარმოთა ქვედანაყოფები, რომელთა გამოყოფა შეიძლება დამოუკიდებელ საწარმოებად; ლიკვიდირებას დაქვემდებარებული ან უკვე ლიკვიდირებული საწარმოების ან მათი ქვედანაყოფების შენობები, ნაგებობები, მოწყობილობები, სხვა მატერიალური და არამატერიალური აქტივები; სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციები, წილი; ბ) „პრივატიზება“ – ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნა, რის შედეგად სახელმწიფო კარგავს პრივატიზებული ქონების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები – მისი მართვის უფლებებს.

მითითებული კანონის 2.1. მუხლის შესაბამისად, საქართველოში სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, სამოქალაქო კოდექსის, ამ კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების საფუძველზე. ეს კანონი არ აწესრიგებს მინისა და სახელმწიფო საბინაო ფონდების პრივატიზების საკითხს., ხოლო 3.6. მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას ახორციელებს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, სახელმწიფო მუნიციპალური დაქვემდებარების ქონებისა – მისი ტერიტორიული ორგანო. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ სახელმწიფო საკუთრების ქონების (აქციების გარდა) პრივატიზების უფლება შესაძლებელია გადასცეს თავის ტერიტორიულ ორგანოებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: ა) უძრავი ნივთი – მინის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა; მ) საკადასტრო მონაცემების ზედდება – უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

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

კასატორი: მ. მ-ი

მონინალმდევე მხარეები: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო  
მესამე პირები: მ. დ-ი; ლ. ხ-ი;

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 აპრილის განჩინების გაუქმება და მისი სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს აფუძნებდა ძირითადად იმავე გარემოებებზე, რაზეც მიუთითებდა სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარში.

კასატორი უთითებდა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე, ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ განმარტებებსა და სასამართლო დასკვნებზე და სადავო პრივატიზაციით კანონიერების პრინციპებსა და კანონიერი ნდობის უფლების შელახვაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები: (სასკ 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ კასატორის მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული 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 კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 აპრილის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობა მიუთითებს, საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის დადგენილების შესაბამისად, მ. მ-ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი მმართველობის კუთვნილი ბინა №1 და სარდაფი 33 კვ.მ.

2011 წლის 20 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში მ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... ქუჩა №8-ში 33 კვ.მ. სარდაფი (საკადასტრო კოდი №...), უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღია 2007 წლის 25 ივლისი.

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 21.06.1998წ. №1-3/268 ბრძანებით დამტკიცდა საბურთალოს რაიონში ... ქ. №8-ში შენობის სარდაფ-სართულზე მდებარე 28.5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით გაცემასთან დაკავშირებით საპრივატიზაციო კომისია. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 1998 წლის 24 ივლისის №1-4/484 ბრძანებით დამტკიცდა საკონკურსო კომისიის 1998 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებები და მათ შორის ოქმი №502-საბურთალოს რაიონში, ... ქ. №8-ში მდებარე 28.5 კვ.მ. სარდაფის მ. დ-სა და ლ. ხ-ზე იჯარა-გამოსყიდვით პრივატიზების შესახებ. 1998 წლის 13 აგვისტოს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს და მ. დ-სა და ლ. ხ-ს შორის გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება, ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ... ქ. №8-ში შენობის სარდაფ-სართულზე განთავსებული 28.5 არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემის თაობაზე.

1999 წლის 8 მარტს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული №... საკუთრების მოწმობით მ. დ-ისა და ლ. ხ-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსთან 1998 წლის 13 აგვისტოს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე გამოსყიდული ქონება, ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში განთავსებული 26,5 კვ. არასაცხოვრებელი ფართი.

2011 წლის 20 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში ლ. ხ-ისა და მ. დ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... ქუჩა №8-ში სარდაფ სართულზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართის – 28.50 კვ.მ. უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 1999 წლის 8 მარტს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა №...;

საბინაო მეურნეობის სამმართველოს 1991 წლის №1523 ორდერით დასტურდება, რომ ... ქ. №8-ში 25 კვ.მ. სარდაფში განთავსებულია მწვანე მშენებლობისა და კომპლექსური კეთილმოწყობის კოოპერატივი „...“.

კონკრეტულ შემთხვევაში როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელის საფუძველია 1998 წლის 13 აგვისტოს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს პრივატიზების ხელშეკრულება, რომლითაც მ. დ-სა და ლ. ხ-ს გადაეცათ ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ... ქ. №8-ში შენობის სარდაფ-სართულზე განთავსებული 28.5 არასაცხოვრებელი ფართი და შემდგომ აღნიშნულის საფუძველზე 1999 წლის 8 მარტს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული №... საკუთრების მოწმობა, მოსარჩელის განმარტებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით განიკარგა და მესამე პირებს – მ. დ-სა და ლ. ხ-ს საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე, ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა მიუთითებს, მ. მ-მა სარჩელით (თბილისის ქონების მართვის სამმართველოს 1999 წლის 8 მარტის №... საკუთრების უფლების მოწმობის, 1998 წლის 24 ივლისის ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის ი. მ-ის №1-4/484 ბრძანების, 1998 წლის 13 აგვისტოს იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით დადებული პრივატიზების ხელშეკრულების, 1999 წლის 8 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტის, რომლის საფუძველზეც გაიცა №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნით) სასამართლოს 2011 წელს მიმართა.



საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით განსაზღვრულია სასარჩელო ხანდაზმულობის საერთო ვადები, სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა – ექვს წელს, ხოლო ამავე კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა განისაზღვრება 10 წლით. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხანდაზმულია, მიუხედავად იმისა პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს სხვათა უფლების შელახვას.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის შესაბამისად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობის განმარტებით, მართალია ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, მაგრამ კონკრეტულ შემთხვევაში არ გამორიცხავს სუბიექტურ მომენტს – იცოდა თუ არა მ. მ-მა 2011 წლამდე ანუ სარჩელის აღძვრის მომენტამდე ან უნდა სცოდნოდა თუ არა საკუთარი უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მ. მ-ის განმარტებას, რომ მისთვის სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესახებ ცნობილი გახდა 2011 წლის 16 ივნისს, როდესაც მან სადავო აქტები ჩაიბარა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსგან, ვინაიდან, მართალია მოსარჩელე მ. მ-ს 1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე ბინა, ორი ოთახი საცხოვრებელი ფართი 29,11 კვ.მ., საერთო ფართი – 33 კვ.მ., ასევე სარდაფი 33 კვ.მ., რის საფუძველზეც 2007 წლის 4 აგვისტოს აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მის საკუთრებად, მაგრამ საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოსარჩელე – მ. მ-ი როდესმე სარგებლობდა სადავო სარდაფით, პირიქით საქმეში არსებული მასალებიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან, რასაც თავად მ. მ-ი ადასტურებს, მან სადავო სარდაფი 1990 წლებში სარგებლობის უფლებით გადასცა მეზობელს – ლ. ხ-ის მეუღლეს გ. მ-ეს, რომელმაც აღნიშნულ ფართში გახსნა საცხოვრებელი და იმ დღიდან მოყოლებული დღემდე მესამე პირები სარგებლობდნენ სადავო ფართით და მ. მ-ს 2011 წლამდე არ გასჩენია არანაირი პრეტენზია აღნიშნულზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, მ. მ-ი 1990 წლიდან არ სარგებლობდა სადავო ფართით და ამ ფართით წლების განმავლობაში სარგებლობდნენ მესამე პირები, მას უნდა ევარაუდა და გამოერკვია ხომ არ დაირღვა მისი საკუთრების უფლება რაიმე ფორმით, მით უფრო იმ პირობებში, როცა მას არასდროს უსარგებლია სადავო ფართით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა მიიჩნია, რომ მ. მ-ის სარჩელი ხანდაზმულია, მით უფრო მაშინ როცა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის თანახმად პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის ვადა 3 წელს შეადგენს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით ეთანხმება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების შეფასებებს მ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნების უსაფუძვლობასთან მიმართებაში, ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილი მთელი რიგი ზემოხსენებული მტკიცებულებებით სარწმუნოდ არის დადასტურებული, რომ სადავო ფართი ჯერ კიდევ 1991 წლის ოქტომბრის თვეში (1992 წლის 30 მაისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებამდე), იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საბურთალოს რაისაბჭოს აღმასკომის 04.02.91 №53 განკარგულებით, როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი, თბილისის მერიის საბინაო მეურნეობის სამმართველოს არასაცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვა-განაწილების სამმართველოს 1991 წლის 1 ოქტომბრის №1523 ორდერით (მუდმივი) გადაცემული ჰქონდა მწვანე მშენებლობისა და კომპლექსური კეთილმოწყობის კოოპერატივი „...“ ეს გარემოება შემდგომ საფუძვლად დაედო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას, ამასთან, საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ მ. მ-ის მიერ მტკიცების სახით წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №12029773/3 2012 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებით არ დასტურდება, რომ 1991 წლის ოქტომბრის თვეში მწვანე მშენებლობისა და კომპლექსური კეთილმოწყობის კოოპერატივი „...“ არ არსებობდა, ამასთან, მითითებული ორდერი სადავო არ გამხდარა. ამასთან, კასატორი არც აუქციონის ჩატარებისა და ფართის გასხვისების პროცედურებს ხდის სადავოდ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით მიაჩნია, რომ მ. მ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოებისა და ხანდაზმულობის მოტივით, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 აპრილის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243.2, 408-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა ა ღ ბ ი ნ ა:

1. მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## ა უ ც ი ლ ე ბ ე ლ ი სა ზ ო გ ა დ ო ე ბ რ ი ვ ი საჭ ი რ ო ე ბ ის ა თ ვ ის სა კ უ თ რ ა ბ ის ჩ ა მ ო რ თ მ ე ვ ა

ბ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-658-644(კ-12)

19 მარტი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტის განხორციელების მიზნით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება

აღწერილობითი ნაწილი:

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 2012 წლის 26 მარტს განცხადებით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე (დაინტერესებული პირი) რ. ჩ-ას მიმართ და მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მინიჭებოდა ექსპროპრიაციის უფლება რ. ჩ-ას საკუთრებაში არსებულ ნინონმინდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 20 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზედ მდებარე 664 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განცხადება რ. ჩ-ას მიმართ ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე დაკმაყოფილდა; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება რ. ჩ-ას (პირადი №...) საკუთრებაში არსებული, ნინონმინდის რაიონის სოფ. .... მდებარე 20 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მასზედ მდებარე 664 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართით (საკადასტრო კოდით №..., პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო ფართობი – 20 000 კვ.მ.).

რაიონულმა სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის 1950 წლის 4 ნოემბრის კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციით, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 23 იანვრის №1-1/194 ბრძანებით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით მიენიჭა რ. ჩ-ას კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის განხორციელების უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების, ისევე როგორც სხვა ძირითადი უფლებების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში წარმოადგენს კონსტიტუცია. უშუალოდ საკუთრების უფლების კონკრეტული კონსტიტუციური გარანტია ასახულია კონსტიტუციის 21-ე მუხლში. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საქართველოში „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისთვის საკუთრებაში ჩარევის შესაძლებლობას, კერძოდ კი, საკუთრების უფლების შეზღუდვას და საკუთრების ჩამორთმევას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის 1-ლ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადანყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული საკუთრების ჩამორთმევაში იგულისხმება ექსპროპრიაცია, რომლის პირობები და წესი დადგენილია საქართველოს კანონით „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, კონსტიტუციის მეხედვით, საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა დასაშვებია მხოლოდ 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ფარგლებში. ეს არის სახელმწიფოსთვის ვალდებულება, თავისი პოლიტიკა, კონკრეტულ სფეროში დაუქვემდებაროს მე-2 და მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსს, იმავდროულად, ეს არის ყოველი მესაკუთრის ვალდებულება, ითმინოს მის საკუთრებაში სახელმწიფოს ასეთი ჩარევები – ეს მისი საკუთრების კონსტიტუციური უფლების თანმდევი კონსტიტუციური ვალდებულებაა. მართალია, საქართველოს კონსტიტუციით 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების შეზღუდვა და მე-3 პუნქტით დაშვებული საკუთრების ჩამორთმევა წარმოადგენენ 1-ლი პუნქტით დადგენილ საკუთრების გარანტიას ჩარევას, მაგრამ ისინი თავისი შინაარსით პრინციპულად განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან. უმნიშვნელოვანესი სხვაობა ჩარევის ამ ორ ფორმას შორის არის ის, რომ არსებობს განსხვავებული მოთხოვნები მათი კონსტიტუციურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით განმარტებისათვის.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ექსპროპრიაციის უფლება შეიძლება შეეხოს, როგორც პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მთლიანად, ასევე მის ნაწილს, ამ შემთხვევაში განმსაზღვრელ კრიტერიუმს წარმოადგენს მისი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონში მოცემულია გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება, კერძოდ: ექსპროპრიაციის დეფინიცია, რაც წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონით განსაზღვრული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის ერთგვარად უფლებას სათანადო კომპენსაციის უზრუნველყოფით. ამასთან, განსაზღვრულია, რომ ექსპროპრიაცია წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევას, ჩამორთმეული ქონების კომპენსაციით. ხოლო კომპენსაცია განმარტებულია, როგორც მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ სათანადო საკომპენსაციო თანხის გადახდა ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით უდავოა, რომ ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტი მასშტაბურია და მნიშვნელოვანი ქვეყნის ისტორიაში. ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტი ითვალისწინებს ახალი სარკინიგზო მონაკვეთის მშენებლობას, რომელიც საქართველოს გავლით დაუკავშირდება თურქეთის რესპუბლიკას. აღნიშნული ცალსახად ადასტურებს საზოგადოებრივი საჭიროების აუცილებლობას, რაც შესაბამისი კანონით არის დადგენილი და უზრუნველყოფილი.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით დადგენილია, ექსპროპრიაციის აუცილებელი წინაპირობები. კერძოდ, ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შექენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დამხმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დამხმარებით.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გაანალიზების შედეგად სასამართლომ მიიჩნია, რომ განცხადება ექსპროპრიაციის მინიჭების თაობაზე საფუძვლიანია.

აღნიშნული გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. ჩ-ამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 ივნისის განჩინებით რ. ჩ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 23 აპრილის გადანყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და დამატებით აღნიშნა შემდეგი: საკუთრების უფლება არ არის შეუზღუდავი უფლება. მართალია, საქართველოს კონსტიტუცია იცავს საკუთრების უფლებას, მაგრამ იქვე მიუთითებს, რომ ეს უფლება შეიძლება შეიზღუდოს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, საკუთრების უფლების არსის

დაცვის პირობით. ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს კანონის შესაბამისად მის საკუთრებაზე ზემოქმედება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი უფლებას ანიჭებს მესაკუთრეს, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (წილით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა და თავისუფლად განკარგოს ეს ქონება, მაგრამ იმავე ნორმის მიხედვით, მესაკუთრის ეს უფლება შეიძლება შეიზღუდოს კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში, ანუ, აღნიშნულიც ადასტურებს, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური, არ არის შეუზღუდავი და ეს უფლება შეიძლება შეიზღუდოს კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საკუთრების ჩამორთმევისათვის აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: 1. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება; 2. კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევა; 3. სასამართლოს გადაწყვეტილება ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობა; 4. წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტი მასშტაბურია და მნიშვნელოვანი ქვეყნის ისტორიაში. ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტი ითვალისწინებს ახალი სარკინიგზო მონაკვეთის მშენებლობას, რომელიც საქართველოს გავლით დაუკავშირდება თურქეთის რესპუბლიკას. აღნიშნული ცალსახად ადასტურებს საზოგადოებრივი საჭიროების აუცილებლობას, რაც შესაბამისი კანონით არის დადგენილი და უზრუნველყოფილი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. ჩ-ამ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განცხადების (მოთხოვნის) დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება, რის გამოც მისი ქონების ექსპროპრიაციის უფლება მიენიჭა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს. მართალია, ზოგადად რკინიგზის მშენებლობა არის საზოგადოებრივი საჭიროება, მაგრამ აუცილებელია, რომ თითოეულ შემთხვევაში დადგინდეს, შესაძლებელია თუ არა ამ საზოგადოებრივი მნიშვნელობის მქონე მიზნის მიღწევა ისე, რომ ვინმეს საკუთრება არ ჩამოერთვას. მოცემულ შემთხვევაში, სამინისტროს ამ მიზნის მიღწევა შეეძლო და შეუძლია, ისე რომ მისი საკუთრების უფლება არ შელახოს. პროექტით ნათლად ჩანს, რომ რკინიგზის ხაზი მის ნაკვეთს არ კვეთს, ხოლო ტერმინალის მშენებლობა (ანუ რა მიზნითაც სურთ ექსპროპრიაცია) არ არის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლში ამომწურავად არის ჩამოთვლილი, თუ რა შემთხვევაშია შესაძლებელი ექსპროპრიაცია და ტერმინალის მშენებლობა აღნიშნულ ჩამონათვალში არ შედის. ეს ტერმინალი შესაძლებელია აშენდეს სხვა ადგილას და შესაბამისად, მისი საკუთრების ჩამორთმევის აუცილებლობა არ არსებობს.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. კასატორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, რის გამოც არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით რ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა განმარტებების მოსმენისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ რ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 ივნისის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, კერძოდ, სსსკ-ის 105.2 მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ

განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას საქმის მასალები სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებებით დადგენილი, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები ობიექტურად შეფასებული, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები დასაბუთებულია.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2007 წლის 7 თებერვლის „ბაქო-თბილისი-ყარსის ახალი სარკინიგზო ხაზის შესახებ“ საქართველოს, თურქეთისა და აზერბაიჯანის რესპუბლიკის მთავრობებს შორის დადებული საერთაშორისო შეთანხმების, რომელიც რატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 2007 წლის 28 მარტის №4568 დადგენილებით, ასევე „ბაქო-თბილისი-ყარსის“ ახალი სარკინიგზო ხაზის პროექტის რეალიზაციის ფარგლებში მარაბდა-თურქეთის რესპუბლიკის საზღვრამდე (კარნახი) სარკინიგზო მონაკვეთის ფინანსირების, პროექტირების, მშენებლობის, რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციისა და ექსპლუატაციის პირობებისა და პრინციპების შესახებ საქართველოსა და აზერბაიჯანის რესპუბლიკის მთავრობებს შორის დადებული საერთაშორისო შეთანხმების ფარგლებში იგეგმება ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის მშენებლობის პროექტის განხორციელება, რაც გულისხმობს მარაბდა-ახალქალაქის მონაკვეთის რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციას და ახალქალაქი კარნახის მონაკვეთზე ახალი სარკინიგზო ხაზის მშენებლობას საჭირო ინფრასტრუქტურით. ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის მშენებლობის დერეფანში მოჰყვა რ. ჩ-ას (პირადი №...) საკუთრებაში არსებული, ნინონმინდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 20 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, 664 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდით №...), პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო ფართობი – 20 000 კვ.მ. 2012 წლის 26 მარტს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ განცხადებით მიმართა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტის განხორციელების მიზნით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების მოთხოვნით. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2012 წლის 23 იანვრის №1-1/194 ბრძანებით, სამინისტროს მიენიჭა ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების ზონში მდებარე რ. ჩ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის განხორციელების უფლება.

ასევე დადგენილია, რომ ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონებისა და მისი მესაკუთრის შესახებ ინფორმაცია გამოქვეყნდა სსიპ „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ საშუალებით, ასევე 2012 წლის 27 იანვრის გაზეთ „...“ №2926 (19) და 2012 წლის 19 მარტის გაზეთ „...“ №01(352) მეშვეობით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებს სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, კერძოდ, საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების გარანტია, პირველ რიგში, ნიშნავს თითოეული მესაკუთრის უფლებას, თავი დაიცვას სახელმწიფოს გაუმართლებელი ჩარევისაგან. საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება. კონსტიტუციის 21-ე მუხლი უარყოფს იმგვარ საკუთრებით წესრიგს, რომელშიც კერძო ინტერესი საჯარო ინტერესთან მიმართ უპირობო, აბსოლუტური უპირატესობით სარგებლობს.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისთვის საკუთრებაში ჩარევის შესაძლებლობას, კერძოდ კი, საკუთრების უფლების შეზღუდვას და საკუთრების ჩამორთმევას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული საკუთრების ჩამორთმევაში იგულისხმება ექსპროპრიაცია, რომლის პირობები და წესი დადგენილია „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლებაში ჩარევის კონსტიტუციურობის შეფასებისთვის აუცილებელია შემდეგი საკითხების გაანალიზება: რა არის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება“. არ არსებობს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების დეფინიცია. ეს არის აბსტრაქტული სამართლებრივი ტერმინი, რომელიც კონკრეტულ შინაარსს იძენს სხვადასხვა დროსა და ისტორიულ ვითარებაში, ცვალებადია განსხვავებული და დინამიური სოციალური, ეკონომიკური თუ პოლიტიკური მოთხოვნილებების ადეკვატურად. საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების კონკრეტული რეგლამენტაციის უფლებამოსილება გააჩნია მხოლოდ კანონმდებელს, სწორედ მისი გადასაწყვეტია, თუ რა ღონისძიებების გატარებაა აუცილებელი საზოგადოების ინტერესებიდან გამომდინარე. ის შესაბამის დასკვნებს აკეთებს ეკონომიკური, სოციალურ-პოლიტიკური შეხედულებებისა და მიზნების საფუძველზე. საკუთრების უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის მიერ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების განსაზღვრის დიაპაზონი გაცილებით ფართოა. ამ დროს, კანონმდებლის მიერ, პირველ რიგში, მხედველობაში მიიღება საკუთრების მიერ შესასრულებელი ფუნქცია. რაც უფრო მეტად არის საზოგადოება, მისი ნორმალური არსებობა და განვითარება

სხვის საკუთრებაზე დამოკიდებული, კანონმდებელს მით მეტი უფლებამოსილება აქვს საკუთრების უფლების შეზღუდვის სფეროში. ამავდროულად, აუცილებლად გასათვალისწინებელია თავად საკუთრების უფლების ობიექტის არსი, მისი შესაძლო სოციალური დავითობა. რაც მნიშვნელოვანწილად განსაზღვრავს მასთან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოების „აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებად“ მიჩნევის საკითხს. საკუთრების ჩამორთმევისას კი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევები ამომწურავად არის განსაზღვრული „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით ექსპროპრიაციად ჩაითვლება მხოლოდ ისეთი ჩამორთმევა, რომელიც ფორმითა და შინაარსით სრულად დააკმაყოფილებს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. საკუთრების ჩამორთმევისას, კანონმდებელი პირი საკუთრების მიმართ მოქმედებს ინდივიდუალურად, მიზანმიმართულად, ანუ განსაზღვრული საჯარო ინტერესის მიღწევა ხდება კონკრეტული პირის (პირების) საკუთრების ჩამორთმევის ხარჯზე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ექსპროპრიაციის უფლება შეიძლება შეეხოს, როგორც პირის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მთლიანად, ასევე მის ნაწილს, ამ შემთხვევაში განმარტვრულ კრიტერიუმს წარმოადგენს მისი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება.

განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნებს სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ჩამორთმევისას აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ანაზღაურება. მართალია, საზოგადოებრივი საჭიროების გამო შესაძლოა შეზღუდვა გამართლებულია, მაგრამ ეს შეზღუდვა ზომამდე შეტად იწვევს პირის საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ასეთ დროს შეზღუდვის განონანსორების მიზნით, სახელმწიფოსთვის ფულადი ვალდებულების დაკისრება ემსახურება კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის თანაზომიერი დამოკიდებულების უზრუნველყოფას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის 1950 წლის 4 ნოემბრის კონვენციაზე და ადამიანის უფლებათა ეროვნული სასამართლოს მიდგომაზე. დასახელებული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლი აღიარებს რა ყოველი ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლებას საკუთრებით შეუფერხებელ სარგებლობაზე იმავდროულად ითვალისწინებს საკუთრებაზე კონტროლის დაწესების შესაძლებლობასაც. კერძოდ: „...წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლის ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“. ევროპული სასამართლოც, თავის გადაწყვეტილებებში ითვალისწინებს რა თითოეული სახელმწიფოს ასეთ შესაძლებლობას, მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი ფართო მიხედულების ზღვრით უნდა სარგებლობდეს ქვეყანაში არსებული პოლიტიკური, ეკონომიკური თუ სხვა პრობლემებიდან გამომდინარე, პატივს სცემს კანონმდებლის იმ გადაწყვეტილებას, რომელიც საერთო ინტერესით არის განპირობებული და აშკარა, გონივრულ საფუძველს არ არის მოკლებული.

საკასაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას იმასთან დაკავშირებით რომ, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონში მოცემულია გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება, კერძოდ: ექსპროპრიაციის დეფინიცია, რაც წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონით განსაზღვრული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის ერთჯერად უფლებას სათანადო კომპენსაციის უზრუნველყოფით. ამასთან, განსაზღვრულია, რომ ექსპროპრიაცია წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევას, ჩამორთმეული ქონების კომპენსაციით. ხოლო კომპენსაცია განმარტებულია, როგორც შესაძლოა საკუთრების ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ სათანადო საკომპენსაციო თანხის გადახდა ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული კანონის მიზანს წარმოადგენს, განისაზღვროს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი, რაც შესაბამისად ხორციელდება ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ, რომელსაც ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება. ამავე კანონის მეორე მუხლით დადგენილია, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება იმ სამუშაოების წარმოების მიზნით, როგორცაა – საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის რკინიგზის ხაზების გაყვანა, რაც შესაბამისად წარმოადგენს აღნიშნული კანონის თანახმად აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების ჩამორთმევისათვის აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება; კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევა; სასამართლოს გადაწყვეტილება ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობა; წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია იმ სამუშაოთა ჩამონათვალი, რომელიც სამუშაოთა წარმოების მიზნითაც, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭი-

როებისათვის, შესაძლებელია განხორციელდეს ექსპროპრიაცია ანუ საკუთრების ჩამორთმევა. მითითებული ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია შეიძლება განხორციელდეს ისეთი სამუშაოების წარმოების მიზნით, როგორცაა რკინიგზის ხაზების გაყვანა. ამდენად, კანონით პირდაპირ არის დადგენილი, რომ რკინიგზის ხაზების გაყვანა მიიჩნევა აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებად და ამ დროს შესაბამის უფლებამოსილ სუბიექტს შეუძლია მოახდინოს საკუთრების ჩამორთმევა.

საკასაციო პალატა უდავოდ მიიჩნევს და ეთანხმება სასამართლოების განმარტებას იმ გარემოებაზე, რომ ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტი მასშტაბურია და მნიშვნელოვანია ქვეყნის ისტორიაში. ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის პროექტი ითვალისწინებს ახალი სარკინიგზო მონაკვეთის მშენებლობას, რომელიც საქართველოს გავლით დაუკავშირდება თურქეთის რესპუბლიკას. აღნიშნული ცალსახად ადასტურებს საზოგადოებრივი საჭიროების აუცილებლობას, რაც შესაბამისი კანონით არის დადგენილი და უზრუნველყოფილი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ. ჩ-ას მიერ ვერ იქნა გაბათილებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ სასამართლოს განჩინებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს რ. ჩ-ას საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე, მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. რ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე სარგებლობის და საკუთრების უფლება

ბინაზე სარგებლობის უფლების მოპოვება

ბანჩინება

№ბს-1548-1527(კ-11)

28 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებისა და საცხოვრებელი ბინების გაცვლის ორდერის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

ვ. კ-ემ 05.10.09წ. სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ნ. კ-ის მიმართ და მოითხოვა 06.07.2000წ. პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. შემდგომში საქმეში მოპასუხედ ჩაერთო თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერია. მოსარჩელემ 06.07.2010წ. სასამართლოში წარადგინა დაზუსტებული სარჩელი. 19.10.10წ. განცხადებით მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნა, მოსარჩელემ მოითხოვა ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებისა და გაცვლის ორდერის ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ იყო საცხოვრებელი ბინის, მდებარე ქ. რუსთავი, მე-... მ/რ, ..., კანონიერი მფლობელი. ვ. კ-ის დედის – თ. ბ-ის ვალის გამო, მოსარჩელემ დროებითი გარანტიის სახით, გადასცა კრედიტორს დ. ც-ს ბინის გასაღები ვალის დაბრუნებამდე. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ რამოდენიმე თვის შემდეგ დაუბრუნა ვალი კრედიტორს და მოსთხოვა დ. ც-ს გასაღების დაბრუნება.

არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად კრედიტორმა არ დაუბრუნა ბინის გასაღები. შემდგომში ცნობილი გახდა, რომ ბინაში ცხოვრობდა მისთვის უცნობი ხალხი. აღნიშნულთან დაკავშირებით ვ. კ-ემ მიმართა სასამართლოდამცავ ორგანოებს, დადგინდა, რომ ვ. კ-ის ბინის პრივატიზაცია ნ. კ-ის სახელზე მოხდა ყალბი გაცვლის ორდერის საფუძველზე. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ნ. კ-ის მამის – ს. კ-ის სახელზე გაცემული საცხოვრებელი ბინის ორდერი ყალბია, რადგან მის გაცემამდე მოსარჩელეზე იყო ბინა ორდერით გაცემული, ამასთანავე, ს. კ-სა და ვ. კ-ეს შორის ბინების გაცვლის გარიგება არ დადებულია, როგორც ეს ორდერშია მითითებული. აღნიშნულის შესახებ ცნობილი იყო მოპასუხე ნ. კ-ისთვის, თუმცა მის მიერ მაინც განხორციელდა სადავო ბინის თავის სახელზე პრივატიზება.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 23.02.2011წ. გადაწყვეტილებით ვ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: რუსთავის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ 29.11.1990წ. გაცემული №796 ორდერით ვ. კ-ეს სარგებლობაში გადაეცა ქ.რუსთავში, მე-... მ/რ-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომელიც 1990-1991 წწ. გამოყენებულ იქნა მოსარჩელის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად. სასესხო ვალდებულების დროულად შეუსრულებლობის გამო, სადავო ბინა გადავიდა კრედიტორის ე. ქ-ის სარგებლობაში, რაც 2009 წლამდე მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. საქმეში დაცული 18.08.1995წ. საცხოვრებელი ფართების გაცვლის შესახებ ორდერის თანახმად, ს. კ-მა თავისი საცხოვრებელი ბინა გაცვალა ვ. კ-ის ბინაში, რომელიც იმჟამად ე. ქ-ის სარგებლობაში იყო. აღნიშნული ფაქტი დაადასტურა ქ.რუსთავის მერიის ბინების გაცვლის განყოფილების უფროსმა, რომლის მიერაც სადავო ორდერია ხელმოწერილი. ქ.რუსთავში მე-... მ/რ №...-ში მდებარე ბინას დღეის მდგომარეობით ფლობს მოპასუხე ნ. კ-ი – 21.03.2000წ. გარდაცვლილი ს. კ-ის შვილი. ნ. კ-მა 06.07.2000წ. განხორციელა აღნიშნული ფართის თავის სახელზე პრივატიზება და საჯარო რეესტრში საკუთრებაში აღრიცხვა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. კ-ესა და ს. კ-ს შორის უშუალოდ არ დადებულია ბინების გაცვლის ხელშეკრულება, აღნიშნული განხორციელდა ე. ქ-ისა და ს. კ-ის ინიციატივით ადგილობრივი მმართველობითი ორგანოების მიერ მსგავსი გარიგებისთვის იმ დროს მოქმედი ნესეების დარღვევით. სასამართლო მიიჩნია, რომ პრივატიზაციის განხორციელებისას მოპასუხე ნ. კ-ის არაკეთილსინდისიერება არ დასტურდება. საქალაქო სასამართლო დაეყრდნო რა სზაკ-ის 65-ე მუხლს, მიუთითა, რომ 06.06.2000წ. სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულება მიჩნეულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებად. შესაბამისად, მისი კანონიერების შემოწმებაც ერთგვარად სახელშეკრულებო ურთიერთობის შემოწმების ფარგლებში უნდა მოექცეს. მართალია, სადავო ხელშეკრულება ბათილია, რადგან დაცული არ იყო მისი საფუძვლის – გაცვლის ორდერის ნამდვილობის წინაპირობები, თუმცა აღნიშნული გარიგების შედეგად მესამე პირმა ისე მიიღო უფლებები უძრავ ნივთზე, რომ ის ამ მიღების მიმართ იყო კეთილსინდისიერი. სასამართლო დაეყრდნო მინისტრთა კაბინეტის 01.02.1992წ. №107 დადგენილების მე-5 პუნქტს და მიუთითა, რომ ნ. კ-ი, როგორც დამქირავებლის ოჯახის წევრი, ფაქტობრივად სარგებლობდა საცხოვრებელი ბინით, როგორც მამის სიცოცხლეში, ისე მისი გარდაცვალების შემდეგ. სკ-ის 1507-ე მუხლზე დაყრდნობით სასამართლომ მიუთითა, რომ მართალია, ს. კ-მა სადავო ბინაზე უფლებები მოიპოვა ამჟამად მოქმედი სკ-ის ამოქმედებამდე, მაგრამ სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებისას მოქმედებდა სამოქალაქო კოდექსი სრულად, რის გამოც ნ. კ-ის სასარგებლოდ მოქმედებდნენ სკ-ის 185-ე და 187-ე მუხლების დანაწესები. ამასთან, მოსარჩელემ ვერ შეასრულა ასკ-ის მე-17 მუხლისა და სსკ-ის 102-ე მუხლების მოთხოვნები: ვერ წარმოადგინა თავისი სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლების დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 13.07.2011წ. განჩინებით ვ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 23.02.2011წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასება. პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი ფართების გაცვლის შესახებ 18.08.1995 წ. №150 ორდერით გაფორმდა ... გამზ. №... ბინის გაცვლა ს. კ-სა და ვ. კ-ეს შორის მე-... მ/რ, №...-ში მდებარე ბინაზე. დადგენილად იქნა მიჩნეული აგრეთვე, რომ 06.07.2000 წ. დაიდო პრივატიზაციის ხელშეკრულება მუნიციპალიტეტსა და ს. კ-ის შვილს – ნ. კ-ს შორის, რომლის საფუძველზე უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა მე-... მ/რ №... ბინა. სასამართლო დაეყრდნო სადავო ბინის ვ. კ-ის მიერ ე. ქ-ისთვის დათმობის დროისთვის მოქმედი საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლს და აღნიშნა, რომ ვ. კ-ე 2000 წლის 6 ივლისისთვის სადავო ფართში არ ცხოვრობდა და არც რაიმე დავას აწარმოებდა ე. ქ-ესთან ბინის მის მფლობელობაში დაბრუნების მოთხოვნით, რის გამოც ავტომატურად დაეკარგა სადავო ფართით სარგებლობის უფლება, შესაბამისად, ვ. კ-ის იურიდიული ინტერესი მისი კანონიერი უფლების აღდგენის თვალსაზრისით, სამართლებრივად გაუმართლებელია, მიუხედავად საცხოვრებელი ფართების გაცვლის შესახებ №150 ორდერის სიყალბისა. გარდა ამისა, პალატამ სკ-ის 1507-ე, 129.1 და 128.3 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ სარჩელი ხანდაზმულია, რადგან მოსარჩელეს მოთხოვნა წარმოეშვა 90-იანი წლებიდან, ხოლო სარჩელი სასამართლოში წარედგინა 2009 წლის ოქტომბერში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 13.07.2011წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. კ-ემ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასაციური აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლი, რადგან სადავო ბინა მას არ მიუტოვებია, მხოლოდ მასთან ერთად ბინაში ცხოვრების უფლება მისცა ე. ქ-ეს (იგივე დ. ც-ს). არასწორად მოხდა ასევე სასარჩელო ხანდაზმულობის



ვადის ათვლა: მოსარჩელემ მხოლოდ საჯარო რეესტრის 08.07.08წ. წერილით შეიტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ, ხოლო პრივატიზაციის სადავო ხელშეკრულება 06.07.2000წ. გაფორმდა. აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა არასრული მასალების საფუძველზე, რაც სასამართლომ მოსარჩელის არაერთი შუამდგომლობის მიუხედავად, არ გამოიკვლია. კასატორი თვლის, რომ მოპასუხე ნ. კ-ი არ შეიძლება ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ შემძენად, რადგან პრივატიზაციის ხელშეკრულება თავისი ბუნებით ნივთის უსასყიდლო გადაცემაა. საქმეში არსებული არაერთი მტკიცებულებით, მათ შორის მონმეთა ჩვენებებით, მხარეთა ახსნა-განმარტებებითა და სისხლის სამართლის №012090243 საქმეზე პროკურატურის 17.08.09წ. დადგენილებით დასტურდება, რომ ნ. კ-ისათვის ცნობილი იყო სადავო ორდერის სიყალბის შესახებ.

კასატორმა წარმოადგინა პრეტენზიები საქმეზე დადგენილ გარემოებებთან დაკავშირებით. კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას, რომ 17.08.1995წ. გაცვლის შესახებ ორდერით გაფორმდა ბინის გაცვლა ს. კ-სა და ვ. კ-ეს შორის. ის, რომ რეალურად გაცვლა არ გაფორმებულა დასტურდება სისხლის სამართლის საქმეზე 17.08.09წ. დადგენილებით. კასატორი არ ეთანხმება აგრეთვე იმას, რომ ნ. კ-ისათვის არ იყო ცნობილი 17.08.95წ. ორდერის სიყალბის შესახებ. რუსთავის რაიონული პროკურატურის 17.08.09წ. დადგენილებით ნ. კ-ის მიმართ სისხლის სამართლის საქმე შეწყდა ხანდაზმულობის გამო. ის, რომ ნ. კ-ისათვის იყო ცნობილი ორდერის სიყალბის შესახებ დასტურდება აგრეთვე ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის დასკვნით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ რუსთავის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 28.11.1990წ. №2012 გადაწყვეტილების საფუძველზე ვ. კ-ის სახელზე გაიცა 29.11.94წ. №796 ორდერი. აღნიშნულით ვ. კ-ეს სარგებლობაში გადაეცა ქ. რუსთავში, მე-... მ/რ, №... სახლის №... ოთხოთახიანი ბინა. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, საქმეზე დადგენილი გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ 1990-91 წწ. საცხოვრებელი ბინა, მოსარჩელის დედის მიერ აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, სარგებლობაში გადაეცა ე. ქ-ეს. სესხი დათქმულ დროს არ დაუბრუნდა ე. ქ-ეს, რის გამოც უკანასკნელს საცხოვრებელი ბინა დარჩა სარგებლობაში. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ვ. კ-ის სახელზე გაცემული მე-... მ/რ №... სახლის №... ოთხოთახიანი ბინა, რ. კ-სა და ვ. კ-ეს შორის 16.08.95წ. გაფორმებული გაცვლის ორდერის საფუძველზე, გაიცვალა ... გამზირი №... სახლის №... ოროთახიან ბინაში, რომელიც 16.08.95 წ გაცვლის ორდერის შედეგის მომენტიდან ს. კ-ს ერთხელ უკვე გაცვლილი ჰქონდა და მეორედ ვერ გაცვლიდა. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და დავას არ იწვევს, რომ ქ. რუსთავში, ... გამზირი №... სახლის №... ბინას დღეის მდგომარეობით ფლობს გ. კ-ე, ხოლო ქ. რუსთავში მე-... მ/რ №... სახლის №... ბინა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, ირიცხება ნ. კ-ის სახელზე. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ვ. კ-ეს და ს. კ-ს შორის არ შემდგარა გარიგება საცხოვრებელი ბინის გაცვლის შესახებ, ვ. კ-ეს ბინების გაცვლაზე ნება არ გამოუვლენია. გაცვლის ორდერი გაფორმებულ იქნა ე. ქ-ისა და ს. კ-ის ინიციატივით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ქ-ემ, რომელიც მუშაობდა ქ. რუსთავის სამმართველოს ერთ-ერთ სამსახურში, გააფორმა 18.08.1995წ. გაცვლის ორდერი, რომლითაც სადავო საცხოვრებელი ბინა გაუცვალა ანგარდაცვლილ ს. კ-ს. ორდერი დამონმებულია ქ. რუსთავის მერიის ბინების გაცვლის განყოფილებაში და ხელმოწერილია ამავე განყოფილების უფროსის ო. ა-ის მიერ. ე. ქ-ის სარგებლობაში ბინა აღმოჩნდა ვ. კ-ის ოჯახის მიერ სესხის დაუბრუნებლობის გამო, თუმცა მხარეთა მიერ არ ყოფილა დაცული მსგავსი გარიგებისათვის იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის წესები. ამასთანავე, ვ. კ-ეს არ გამოუვლენია ბინის ს. კ-ისათვის გაცვლის ნება, მით უფრო, რომ 17.08.05წ. №150 გაცვლის ორდერში მითითებული ... გამზირი №... სახლში მდებარე ოროთახიანი №... ბინა, როგორც უკვე აღნიშნა, ს. კ-ს მიერ მანამდე გამოდენილ ნლით ადრე უკვე გაცვლილი ჰქონდა. აღნიშნული დასტურდება 17.10.1992 წ. №199 გაცვლის ორდერით, რომლის მიხედვით ... ქ. №... სახლის №... ოროთახიანი ბინა ს. კ-ის მიერ გაიცვალა ამავე (№57) სახლის №108 ერთოთახიან ბინაში, რომელშიც გ. კ-ე ცხოვრობდა. გ. კ-ის განმარტებით №101 ბინაში საცხოვრებლად ის გადავიდა ბინების გაცვლისთანავე, რომელშიც ამჟამადც ცხოვრობს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ანგარდაცვლილი ს. კ-ი სადავო ბინას დაეუფლა გაყალბებული გაცვლის ორდერის საფუძველზე.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ 06.06.2000წ. პრივატიზაციის ხელშეკრულება დაიდო ქ. რუსთავის მერიის მუნიციპალიტეტსა და ს. კ-ის შვილს – ნ. კ-ს შორის, რომლის საფუძველზე ნ. კ-ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო საცხოვრებელი ბინა. საჯარო რეესტრის ამონაწერი დასტურდება, რომ ქ. რუსთავში, მე-... მ/რ №... სახლის №... ბინა საკუთრების უფლებით ერიცხება ნ. კ-ს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ბინის პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების დადების პერიოდში მოქმედი საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.92წ. №107 დადგენილების მიხედვით ბინის პრივატიზაციის (უსასყიდლო გადაცემის) უფლება ენიჭებოდათ პირებს, რომლებსაც გააჩნდათ ბინით სარგებლობის უფლება. ნ. კ-ი არ იყო ბინის დამქირავებელი, გაყალბებული გაცვლის ორდერი არ ქმნიდა ბინით სარგებლობის და მაშასადამე მისი პრივატიზაციის უფლებას. დაუსაბუთებელია ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ნ. კ-ი ნივთზე უფლების მიღების მიმართ მოქმედებდა კეთილსინდისიერების ფარგლებში. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელსა და ნ. კ-ს შორის 06.07.2000 წ. ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებას საფუძველად დაედო 17.08.95წ. №150 გაცვლის ორდე-

რი, რომლითაც ქ. რუსთავში, ... გამზირი №... მდებარე №... ოროთახიანი ბინა გაიცვალა ... მ/რ №... სახლის №... ოთხოთახიან ბინაზე, ნ. კ-ისათვის შესაძლებელია უცნობი ყოფილიყო რომ ვ. კ-ეს ბინის გაცვლაზე ნება არ გამოუვლენია, მაგრამ მისთვის უნდა ყოფილიყო ცნობილი, რომ 17.08.05წ. №150 გაცვლის ორდერში მითითებული ... გამზ. №...-ში №... ბინა 17.10.92წ. უკვე გაცვლილი იყო მისი მშობლის - ს. კ-ის მიერ და მასში მათთანავე ცხოვრობდა გ. კ-ის ოჯახი. ის გარემოება, რომ ნ. კ-ისათვის ცნობილი იყო ... (ამჟამად...) გამზ. №... ბინის გ. კ-ისათვის გაცვლის შესახებ დასტურდება ნ. კ-ის 13.07.09წ. ჩვენებით, რომელიც მან მისცა რუსთავის რაიონულ პროკურატურას, სისხლის სამართლის №012090243 საქმეზე წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის კანონიერების შესახებ ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის 18.11.09წ. დასკვნით. აღნიშნულთან დაკავშირებით საფუძველს არის მოკლებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სკ-ის 185-ე, 187-ე მუხლებზე მითითება, ვინაიდან შემძენის კეთილსინდისიერება გამსხვიებლის მიმართ ანუ სადავო ბინის სახელმწიფო საკუთრებაში ყოფნა, დავას არ იწვევს და არ ადასტურებს უძრავ ნივთზე ნ. კ-ის მიერ საკუთრების უფლების შეძენის კანონიერებას, ვინაიდან დავა ეხება უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლების მოპოვების კანონიერებას, რაც შემდგომში გახდა სახელმწიფოსაგან უსასყიდლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების საფუძველი.

არ არის საჭიროსად დასაბუთებული სააპელაციო პალატის მოსაზრება მოსარჩელის მიერ სადავო ბინაზე უფლების დაკარგვის შესახებ. აღნიშნულს არ ადასტურებს იმჟამად მოქმედი საბინაო კოდექსის მე-100 მუხლი, ვინაიდან ექვსი თვის განმავლობაში ფართის მიტოვება ავტომატურად არ იწვევდა ფართზე უფლების დაკარგვას, ამგვარი სამართლებრივი შედეგის დადგომას იწვევდა მმართველობის ორგანოს მიერ ფართზე უფლებადაკარგულად ცნობის შესახებ გადანიყვეტილების მიღება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. დამქირავებლის ნების გარეშე საცხოვრებელ სადგომზე უფლებადაკარგულ პირად ცნობა, მისი ამ სადგომში დადგენილ ვადაზე მეტი ხნით არყოფნის გამო, საჭიროებდა სასამართლოს მიერ, დაინტერესებული პირის სარჩელის საფუძველზე, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლას. დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრთა ექვს თვეზე მეტი ხნით დროებით სხვაგან ყოფნა შესაძლოა განხილულიყო საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ სარჩელის საფუძველად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება ძალაში რჩებოდა მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება გასაჩივრებული არ იქნებოდა სასამართლო წესით. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ ექვსი თვის მანძილზე სხვაგან ყოფნა, რაც შესაძლოა საცხოვრებელ ფართზე უფლების დაკარგვის საფუძველი ყოფილიყო, განუწყვეტილ უნდა გაგრძელებულიყო, უკეთუ დამქირავებელი პერიოდულად ბრუნდებოდა, ხოლო შემდეგ კვლავ ტოვებდა ფართს, ასეთ არყოფნას არ შეეძლო რაიმე გავლენა მოეხდინა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებაზე იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ერთი წლის განმავლობაში სადგომში არყოფნის ვადა ექვს თვეზე მეტს შეადგენდა. ფართის მიტოვებას თან ახლავს დამქირავებლის მუდმივ საცხოვრებლად სხვა ადგილზე გადასვლა, აღნიშნულის დამადასტურებელი საბუთი შეიძლება იყოს საცხოვრებელი სადგომიდან დამქირავებლის მიერ ნივთების გატანა, საბინაო წიგნიდან ამონერა, სხვა საცხოვრებელი ფართობის მიღება, ბინის ქირის გადახდის შეწყვეტა, რაც საქმის მასალებში არ მოიძებნება. ამასთანავე, საქმეში დატყუილია 28.05.1998წ. ცნობა (ფორმა №1) მასზე, რომ სადავო ბინაში ვ. კ-ე ცხოვრობდა, აღნიშნული დასტურდება აგრეთვე ჩამოსვლის სამისამართო ფურცლის (ჩანერის ბარათის) ასლით. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე, რომ ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს ქმნის არასაპატიო მიზეზით ბინაში არ ცხოვრება, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ხელშემშლელი ფაქტორების არსებობა (პირთა არამართლზომიერი საქციელი, კონფლიქტური მდგომარეობა და სხვ.) ადასტურებს დამქირავებლის, მისი ოჯახის წევრის იძულებით დროებით სხვაგან ყოფნას და არ ქმნის ექვს თვეზე მეტი ხნის ვადით არყოფნის გამო საცხოვრებელ ფართობზე უფლების დაკარგულად ცნობის საფუძველს. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა საქმეზე დამატებით რიგი გარემოებების დადგენა. ვინაიდან უძრავი ნივთის დამქირავებელი არის მისი მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო უძრავი ქონების მფლობელობა, მასთან კავშირი, მისი ქირავნობა არ არის მოცული მხოლოდ ხელთაყრობით, არაპირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტის დასადგენად საქმეზე უნდა გაირკვეს მოსარჩელესა და ე. ქ-ის შორის ურთიერთობების ხასიათი (სესხის ოდენობა, მისი გასტუმრება, ბინის ღირებულება და სხვ.). დადგენას საჭიროებს აგრეთვე სადავო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებამდე და სარჩელის აღძვრამდე სადავო ბინაში მაცხოვრებელი პირები, სასამართლომ უნდა იქონიოს აგრეთვე მსჯელობა ე. ქ-ის, როგორც სავალო ურთიერთობის მონაწილის და სადავო ბინის გაცვლის ორდერის გამფორმებლის, საქმეში მესამე პირად ჩაბმის საჭიროებაზე. საკასაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ მას ბინა არ მიუტოვებია, მან მასთან ცხოვრების უფლება მისცა ე. ქ-ეს (დ. ც-ს), მას ჰქონდა ბინის გასაღები და ბინას პერიოდულად აკითხავდა, ბინაში 2008 წელს სხვა პირთა შესახლების შეტყობისთანავე მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს, სააპელაციო პალატა არ უთითებს თუ რის საფუძველზე მიიჩნია დადგენილად პალატამ, რომ ვ. კ-ე სადავო ბინით არ სარგებლობდა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხანდაზმულობის ვადა აითვლება იმ დროიდან, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. საქმის მასალებში არ მოიპოვება იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ვ. კ-ისათვის ცნობილი იყო ბინის პრივატიზების ხელშეკრულების შესახებ, საქმეზე დადგენილია აგრეთვე, რომ ვ. კ-ის ნების გამოვლენის გარეშე გაფორმდა მისი სახელით გაცვლის ორდერი, მისთვის უცნობი იყო ბინების გაცვლის გარიგება, გარიგება მასსა და ს. კ-ს შორის არ შემდგარა, ამასთანავე, ყალბი ორდერის გამოყენების ფაქტი გამოძიების მიერ მხოლოდ 17.08.09წ. დადგინდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე

სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად დაუბრუნდეს ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოს. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ყველა გარემოება და გამოიტანოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა ა ღ ბ ი ნ ა:

1. ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 13.07.11წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## უძრავი ნივთის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი

### ბანკინება

№ბს-1176-1165(კ-11)

6 დეკემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარეგებლობის) უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 6 ოქტომბერს შპს „...-ის“ დირექტორმა ვ. რ-ამ სარჩელი აღძრა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანების, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგვისტოს №214062 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება ქ. ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე შპს „...-ის“ მართლზომიერი მფლობელობის (სარეგებლობის) უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელის მითითებით, ადგილობრივი ორგანოების მიერ გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე, 1999 წლის ივნისში შპს „...-ის“ დამფუძნებლებმა დაასრულეს სავაჭრო-საწარმოო კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოები და ქონება შეიტანეს საწარმოს საწესდებო კაპიტალში. 2005 წლის 19 აპრილს შპს „...-სა“ და ზუგდიდის რაიონის გამგეობას შორის დაიდო მიწის ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულება 5 წლის ვადით. 2007 წლის 25 სექტემბრის ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქალაქმშენებლობისა და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის №01 დადგენილებით შენობა შევიდა ექსპლუატაციაში, ხოლო 2007 წლის 9 ნოემბერს შენობა დარეგისტრირდა შპს „...-ის“ საკუთრებად. სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი გამგეობასა და ვ. რ-ას შორის დადებული, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 2005 წლის 19 აპრილის №159 იჯარის ხელშეკრულება. ამავე ბრძანებით ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა შპს „...-ის“ საკუთრებად №1 შენობის რეგისტრაციის გაუქმება, მიწის ნაკვეთზე 2005 წლის 19 აპრილის №159 ხელშეკრულების ჩანაწერის გაუქმება და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგვისტოს №214062 გადაწყვეტილებით გაუქმდა შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ უძრავ ქონებაზე. რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველად მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილი იყო უძრავი ქონების ექსპლუატაციაში მიღების აქტი, რაც რეგისტრაციის განხორციელებისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ითვლებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტად. მარეგისტრირებელმა ორგანომ რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველად ასევე მიუთითა სარეგისტრაციო წარმოების დროს საქმის გარემოებების არაჯეროვნად გამოკვლევასა და რეგისტრაციის წესის დარღვევაზე. მითითებული ადმინისტრაციული აქტები ადმინისტრაციული საჩივრებით გასაჩივრდა შპს „...-ის“ მიერ, მაგრამ საჩივრები არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელემ დაუსაბუთებლად მიიჩნია სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 გასაჩივრებული ბრძანება და აღნიშნა, რომ ბრძანების გამოცემის სამართლებრივ საფუძველად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის 14.4 მუხლზე, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სამართლებრივი საფუძველის გარეშე დადებულად მიიჩნია იჯარა, ვინაიდან კერძო სამართლის პირის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონი. მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, რამდენადაც საწარმო არ იყო პრივატიზებული, მიწის ნაკვეთი არ იყო დადგენილი წესით გამოყოფილი ან საწარმო არ იყო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული.

მოსარჩელის მითითებით, საიჯარო ხელშეკრულების ბათილად ცნობა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელდა, რამდენადაც ხელშეკრულება დადებული იყო 2005 წელს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2005 წლის 24 ივნისამდე მოქმედი რედაქციის თანახმად, იგი განიხილებოდა ადმინისტრაციულ გარიგებად, ადმინისტრაციული ორგანოს კი არ გააჩნდა ადმინისტრაციული გარიგების ცალმხრივად ბათილად ცნობის უფლებამოსილება. სათანადო საფუძველების არსებობის პირობებში ხელშეკრულების ბათილად ცნობა შესაძლებელი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.3 მუხლის შესაბამისად უფლებამოსილების გადადამეტებით ცნო ბათილად იჯარის ხელშეკრულება.

მოსარჩელემ ასევე უკანონოდ მიიჩნია შენობაზე საკუთრების უფლების გაუქმება იმ საფუძველით, რომ მიწა არ იყო გამოყოფილი შპს „...-თვის“. მოსარჩელის მოსაზრებით, შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების გაუქმება არ შედიოდა სამეგრელო-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს უფლებამოსილებაში, შესაბამისად, საკუთრების უფლების გაუქმების ნაწილში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ არარა აქტს წარმოადგენდა.

მოსარჩელის მითითებით, შენობის მშენებლობა განხორციელდა შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე, იგი მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რითაც დასტურდება იურიდიული ფაქტი შპს „...-ის“ დამფუძნებლების მიერ საკუთარი სახსრებით განხორციელებული მშენებლობის დამთავრებისა და ობიექტის დადგენილი წესით აშენების შესახებ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების 2.1 მუხლის „ა“ და „ყ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ დადგენილებით დადასტურდა შპს „...-ის“ დამფუძნებლებისათვის გაცემული მშენებლობის ნებართვის პირობების შესრულება, რითაც დადასტურდა იურიდიული ფაქტი, რომ შენობა შპს „...-ის“ საკუთრებას წარმოადგენდა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სადავო ბრძანებით ფაქტობრივად მოთხოვნილ იქნა შპს „...-ის“ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების გაუქმება. ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანება გამოიცა საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ჯეროვანი, ობიექტური და ყოველმხრივი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ამასთან, ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მოწვევისა და მისთვის მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობის მიცემის გარეშე. ამასთან, აქტს არ გააჩნდა დასაბუთება.

მოსარჩელემ ასევე უკანონოდ მიიჩნია სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ იმ საფუძველით, რომ ექსპლუატაციაში მიღების აქტი არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რამდენადაც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 10.1 მუხლის შესაბამისად, უფლების რეგისტრაციის საფუძველია არა მხოლოდ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, არამედ ასევე სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომლითაც დასტურდება იურიდიული ფაქტი.

მოსარჩელის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, თუ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება გააჩნია შენობა-ნაგებობაზე, იგი ასევე ითვლება შენობის ქვეშ არსებული მიწის მართლზომიერ მფლობელად. ამავ კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით დაინტერესებულმა პირმა საჯარო რეესტრის სამსახურში უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოსარჩელის მოსაზრებით, ასეთ დოკუმენტად, მითითებული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, ასევე ჩა-

ითვლება ამ მიწაზე განთავსებული შენობის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურის დადგენილებით დასტურდება, რომ მშენებლობა განხორციელებულია შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე, რაც უნდა ჩაითვალოს სხვა დოკუმენტად, რომელიც მიუთითებს მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის კანონიერებაზე.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „...-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 6 ოქტომბრის №173 გადაწყვეტილებით სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიულ ფონდს კომერციული ობიექტის მშენებლობისათვის გამოეყო 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მასვე ნება დაერთო მშენებლობა ეწარმოებინა კომერციული სტრუქტურების მონაწილეობით. 1996 წლის 12 მარტის სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიის ზუგდიდის ფონდის დირექტორის ცნობით ვ. რ.-ას მიენიჭა უფლებამოსილება ემოქმედა ფონდის სახელით. 2005 წლის 1 თებერვლის აღწერილობის ოქმის მიხედვით, გამოყოფილი ტერიტორიის დასავლეთ ნაწილი ტროტუარი და გაზონი კეთილმოსახეობა. ოქმს ხელს აწერს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების რეგიონალური სამსახურის სპეციალისტი. სიტუაციური გეგმის მიხედვით, დემოგრაფიულ საზოგადოებას სადავო მიწის ნაკვეთზე უნდა აეშენებინა სავაჭრო ცენტრი. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 13 ივლისის დადგენილებით რეგისტრაციაში გატარდა შპს „...“. საწესდებო კაპიტალში ნატურის სახით შევიდა 1999 წლის 17 ივნისის აუდიტორული დასკვნის შედეგად შეფასებული სავაჭრო საწარმო კომპლექსი. 2005 წლის 19 აპრილს ზუგდიდის რაიონის გამგეობასა და ფიზიკურ პირ ვ. რ.-ას შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთის იჯარის №159 ხელშეკრულება. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქალაქმშენებლობისა და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის №01 გადაწყვეტილებით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე შპს „...-ის“ შენობა 168 კვ.მ ძირითადი და დამხმარე ფართით.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენის გარეშე მიიჩნია შენობა საზოგადოების საკუთრებად. სასამართლოს 1999 წლის დადგენილებაში საზოგადოების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მიეთითა აუდიტის მიერ შეფასებული ქონება. სავაჭრო ობიექტი ამ დროისათვის ექსპლუატაციაში მიღებული არ ყოფილა, შესაბამისად, მისი წესდებაში შეტანა დაუშვებელი იყო, მით უფრო, იგი არც ფიზიკური პირების საკუთრებას არ წარმოადგენდა. 2007 წლის 9 ნოემბერს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ №1 შენობაზე.

რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 149-ე, 150-ე, 158-ე, 311-ე მუხლებით, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონით, „უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონით, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონით, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ 1997 წლის 30 მაისის კანონით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონით და აღნიშნა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობებზე წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ამდენად პირი უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის ან შენობა-ნაგებობის მართლზომიერი მფლობელი. სასამართლომ ასევე იხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სარჩელი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, რამდენადაც მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად ვერ დაასაბუთა რატომ ეწინააღმდეგებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონს და კონკრეტულად რა გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომლის გამოკვლევისა და დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ზემოთ აღნიშნული კანონების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულება დადებულია არაუფლებამოსილი პირების მიერ, იჯარის ხელშეკრულების დადების საფუძველად მითითებულია ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 6 ოქტომბრის №173 გადაწყვეტილება, რომლითაც მიწა გამოეყო სახელმწიფო სტრუქტურას – სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიულ ფონდს და არა ფიზიკურ პირს – ვ. რ.-ას. სადავო შენობისათვის მიწის ნაკვეთი გამოიყო დემოგრაფიული ფონდის სახელზე, ნებართვა მშენებლობაზე და პროექტი გაიცა ამავე ფონდის სახელით. ამდენად, შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 2007 წლის 25 სექტემბრის №01 გადაწყვეტილება არ იყო კანონიერი საფუძველი საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე საზოგადოების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, რის გამოც რეგისტრაცია კანონის დარღვევით განხორციელდა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...-ის“ დირექტორმა ვ. რ-ამ, რომელმაც ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 თებერვლის განჩინებით შპს „...-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხთან დაკავშირებით, მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანება არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს და არსებითად არ დარღვეულა მისი მომზადებისა და გამოცემის წესი, შესაბამისად, არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც ბათილად იქნა ცნობილი მითითებული აქტით, ეწინააღმდეგებოდა კანონის მოთხოვნებს, რის გამოც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.2, 65.1.2 მუხლების შესაბამისად, სახეზე იყო მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის 3.4 მუხლით სახელმწიფო მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. ამავე კანონის 3.10 მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ან საკუთრების უფლება რეგისტრირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. 2005 წლის 19 აპრილს ზუგდიდის რაიონის გამგეობასა და ვ. რ-ას შორის იჯარის ხელშეკრულება დაიდო „არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის“ მოთხოვნათა დარღვევით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა და აღნიშნა, რომ შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა 2007 წლის 9 ნოემბერს ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 6 ოქტომბრის №173 გადაწყვეტილებისა და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქალაქმშენებლობისა და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის №01 დადგენილების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით და აღნიშნა, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 6 ოქტომბრის №173 გადაწყვეტილება ეხებოდა ზუგდიდის სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიული ფონდისათვის კომერციული ობიექტის მშენებლობის მიზნით 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამოყოფას. აღნიშნული გადაწყვეტილება რაიმე სამართლებრივ შედეგს ვერ წარმოშობდა შპს „...-ის“ მიმართ, შესაბამისად, აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კანონსაწინააღმდეგოდ განხორციელდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 13.1 მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. შპს „...-ს“ კანონით დადგენილი წესით მშენებლობის წარმოების მიზნით მიწის ნაკვეთი არ გამოყოფია. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები არ ადასტურებდა საწარმოს სახელზე მიწის გამოყოფის ფაქტს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...-ის“ დირექტორმა ვ. რ-ამ, რომელმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, სასამართლოს არ გაუქარწყლებია მხარის არგუმენტები. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, სასამართლოს არ დაუდგენია სადავო უძრავი ქონების მშენებლობის დაფინანსების წყაროები, მშენებლობის წარმოების ვადები და დემოგრაფიული ფონდის არსებობა მშენებლობის წარმოების პერიოდში. კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ შენობის საწარმოს საწესდებო კაპიტალში შეტანა დაუშვებელი იყო, რამდენადაც იმ პერიოდში არ იყო ექსპლუატაციაში მიღებული და არც კერძო პირების საკუთრებას წარმოადგენდა. კასატორის მითითებით, მართალია სავაჭრო ობიექტი ექსპლუატაციაში მიღებული არ ყოფილა შპს-ს დაფუძნებისას, მაგრამ შპს-ს დამფუძნებლების გარდა ობიექტს სხვა მესაკუთრე არ ჰყავდა, იგი აშენებული იყო დამფუძნებელთა სახსრებით. ამ პერიოდში დემოგრაფიული ფონდი არ არსებობდა. შპს-ს რეგისტრაციაში გატარებით სასამართლომ დაადასტურა ქონების დამფუძნებელთა საკუთრებაში არსებობა და ქონების საწესდებო კაპიტალში შეტანის მართლზომიერება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საქმის მასალების თანახმად, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 6 ოქტომბრის №173 გადაწყვეტილებით კომერციული ობიექტის მშენებლობისათვის ქ. ზუგდიდში მდებარე 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გამოეყო სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიულ ზუგდიდის ფონდს. სიტუაციური გეგმის მიხედვით, გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე დემოგრაფიულ საზოგადოებას უნდა ეწარმოებინა სავაჭრო ობიექტის მშენებლობა. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 13 ივლისის დადგენილებით რეგისტრაციაში გატარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „...“, რომლის სანესდებო კაპიტალში შეტანილ იქნა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული სავაჭრო ობიექტი. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქალაქმშენებლობისა და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის №01 დადგენილებით ექსპლუატაციაში შევიდა ქ. ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე, 168 კვ.მ ფართის შპს „...-ის“ შენობა. 2005 წლის 19 აპრილს ზუგდიდის რაიონის გამგეობასა და ვ. რ-ას შორის გაფორმდა ქ. ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე, 260 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება 5 წლის ვადით. 2007 წლის 9 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა ქ. ზუგდიდში, ... №43-ში მდებარე, 260 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძვლად მიეთითა შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 2007 წლის 25 სექტემბრის №01 დადგენილება. 2010 წლის 10 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ №1-3/105 ბრძანებით ბათილად ცნო ზუგდიდის რაიონის გამგეობასა და ვ. რ-ას შორის 2005 წლის 19 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. ამავე ბრძანებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ბათილად ეცნო შენობაზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლება და გაუქმებინა იჯარის ხელშეკრულების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერი. სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგვისტოს №214062 გადაწყვეტილებით გაუქმდა შპს „...-ის“ საკუთრების უფლება შენობაზე, ხოლო მიწის ნაკვეთი დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის მიზანს წარმოადგენს შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების აღდგენა სადავო შენობაზე, რაც ფაქტობრივად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანების საფუძველზე გაუქმდა, სარჩელის მიზანია, ასევე, შენობის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების მოპოვება.

რაიონულმა და სააპელაციო სასამართლოებმა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანებისა და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აგვისტოს №214062 გადაწყვეტილების კანონიერების დასაბუთებლად მიუთითეს იმ სამართლებრივი აქტების უკანონობაზე, რომლებიც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ და კანონიერ ძალაშია. კერძოდ, სასამართლოებმა უკანონოდ მიიჩნიეს შპს „...-ის“ სანესდებო კაპიტალში სავაჭრო ობიექტის შენობის შეტანა იმ პირობებში, როდესაც შენობა კომერციული ფართის მოსაწყობად გამოეყო დემოგრაფიულ ფონდს და არა შპს „...-ის“, ამასთან შენობის მშენებლობის დასრულების დროისათვის ფონდი აღარ ფუნქციონირებდა და შპს-ს დაფუძნებისას შენობა ექსპლუატაციაში მიღებული არ ყოფილა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „...-ის“ მიერ მშენებლობის წარმოება-დასრულება, შენობის სანესდებო კაპიტალში შეტანა და ექსპლუატაციაში მიღება სადავოდ არავის გაუხდია, მითითებული აქტები კანონიერ ძალაშია, შენობა შეტანილ იქნა შპს „...-ის“ სანესდებო კაპიტალში, რაც დასტურდება ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 13 ივლისის დადგენილებებით, ხოლო ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქალაქმშენებლობისა და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის №01 დადგენილებით მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რაც გულისხმობს წარმოებული მშენებლობის შესაბამისობის დადგენას სამშენებლო დოკუმენტაციასა და სამშენებლო ნორმებთან, ფაქტობრივად იგი განხორციელებული მშენებლობის კანონიერების აღიარება და შენობის შპს „...-ისადმი“ კუთვნილების დადასტურებაა. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მითითებული აქტები არ გასაჩივრებულა მათი გამოცემის მომენტიდან დღემდე, მათ კანონიერებაზე მსჯელობა მოცემული დავის ფარგლებში სცილდება სასამართლოს კომპეტენციის ფარგლებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული სამართლებრივი აქტებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით უნდა ემსჯელა სარჩელის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობაზე და შეეფასებინა არსებობდა თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 ბრძანებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ ბათილად ცნო შპს „...-თან“ გაფორმებული მიწის იჯარის ხელშეკრულება, როდესაც ხელშეკრულების ვადა ამოწურული იყო და იგი მხარეებს არ გაუგრძელებიათ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობა განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ შპს „...-ის“ სურდა ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება, ანდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, რის გამოც ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაამონა გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება. იჯარის ხელშეკრულების ბათი-

ლად ცნობის საფუძველად სადავო №1-3/105 ბრძანებაში მითითებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის 14.4 მუხლი და „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი. ფაქტობრივად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველი, თუმცა დაუსაბუთებელია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე, რამდენადაც იმ პირობებში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევდა, რომ მიწის შპს „...-ესათვის“ იჯარით გაცემით დაირღვა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები, ჯერ კიდევ ხელშეკრულების მოქმედების დროს შეეძლო გაუქმებისა იჯარის ხელშეკრულება ამ საფუძველით, რისი უფლებამოსილებასაც ხელშეკრულების 8.2 მუხლი ანიჭებდა მეიჯარეს. ასეთ პირობებში გაურკვეველია ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია გაუქმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, რაც მას მიღებული საიჯარო ქირის დაბრუნების ვალდებულებას წარმოუშობდა.

სააპელაციო სასამართლომ ამ ნაწილში გასაჩივრებელი აქტის კანონიერების შემოწმებისას მიუთითა მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადებით დაირღვა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის 3.4 მუხლით გათვალისწინებული მიწის განკარგვის წესი, თუმცა აღნიშნულთან დაკავშირებით არ უმსჯელია და შეუფასებია, რომ მითითებული კანონის 2.1 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას განეკუთვნება და მათ მიერ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით სახელმწიფო ქონების განკარგვა რამდენად წარმოადგენს დაინტერესებული მხარის უფლების უპირობოდ გაუქმების საფუძველს, მით უფრო, რომ მოქმედი კანონმდებლობა იცავს დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის უფლებას ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების მიმართ.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახრო სამმართველოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №1-3/105 სადავო ბრძანებით სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა შენობაზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების გაუქმება. ამ ნაწილში სადავო აქტი სრულიად დაუსაბუთებელია, ადმინისტრაციულ ორგანოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, არ მიუთითებია რის საფუძველზე ითხოვდა რეგისტრაციის გაუქმებას მით უფრო, როდესაც საქმე ეხებოდა საკუთრების უფლების გაუქმებას, სარეგისტრაციო სამსახურმა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართვის საფუძველზე გააუქმა მის მიერვე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ დასაბუთებით, რომ შპს „...-ის“ საკუთრებად შენობის აღრიცხვის საფუძველად წარდგენილი შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ დადგენილება არ წარმოადგენდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ უფლების დამდგენ დოკუმენტს, იგი არ ადასტურებდა შენობა-ნაგებობაზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლებას, შესაბამისად, რეგისტრაცია განხორციელდა უკანონოდ, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთება და უკანონოდ მიიჩნია შპს „...-ის“ სახელზე შენობის საკუთრების უფლებით აღრიცხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, ამასთან აღნიშნა, რომ შპს „...-ის“ მიწის ნაკვეთი არ გამოყოფია მშენებლობის მიზნით, ხოლო შენობის ცალკე უფლების ობიექტად რეგისტრაცია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევად ჩათვალა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს სადავო აქტების კანონიერების შემოწმებისას არ გამოუკვლევია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სასამართლო მხოლოდ გასაჩივრებულ აქტებში ჩამოყალიბებულ დასაბუთებაზე დაყრდნობით უარყოფს სარჩელს. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების როგორც ფორმალურ, ასევე მატერიალურ კანონიერებაზე.

საქმის მასალების მიხედვით, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 6 ოქტომბრის №173 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი გამოეყო სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიულ ფონდს, რომელიც 1993 წლის 10 თებერვლამდე ფუნქციონირებდა საქართველოს შრომის, სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიის სამინისტროსთან არსებულ დამოუკიდებელ იურიდიულ პირად, ხოლო საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 თებერვლის №70 დადგენილების მიხედვით, 1993 წლის 10 თებერვლიდან ჩამოყალიბდა დამოუკიდებელ ერთეულად. საქმეში წარმოდგენილია სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიის ზუგდიდის ფონდის დირექტორის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ გაცემულის 1996 წლის 12 მარტის ცნობა, რომლის მიხედვით ფონდი ანიჭებდა ვ. რ.-ას უფლებამოსილებას ემოქმედა ფონდის სახელით. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ შპს „...-ის“ დამფუძნებლები მუშაობდნენ სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიის ზუგდიდის ფონდში. საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 9 ნოემბრის №729 ბრძანებულებით ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საქართველოს რესპუბლიკის სოციალური დაცვისა და დემოგრაფიის ერთიანი სახელმწიფო ფონდის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 27 აპრილის №338 დადგენილება. შესაბამისად, 1996 წლიდან ფონდმა შეწყვიტა ფუნქციონირება, მაგრამ საქმის მასალებით არ დგინდება ფონდის ლიკვიდაციის შედეგად ქონება დაუბრუნდა სახელმწიფოს თუ



ფაქტობრივად მის ბაზაზე განაგრძეს საქმიანობა შპს „...-ს“ დამფუძნებლებმა და დაასრულეს ფონდისათვის გამოყოფილ მინაზე მშენებლობა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს აღნიშნული გარემოებები და იმსჯელოს არსებობდა თუ არა სადავო მინაზე შპს „...-ს“ კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევის საფუძველი და სწორედ აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით მოხდა თუ არა შპს „...-ს“ დამფუძნებლების მიერ წარმოებული მშენებლობის კანონიერების აღიარება.

გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გამოცემისას დაცულ იქნა თუ არა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. სადავო რეგისტრაციით შპს „...-ს“ წარმოეშვა საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობაზე. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია თუნდაც კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მითითებული ნორმა დაუშვებლად მიიჩნევს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ამ აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობისას. კანონიერი ნდობის უფლება არსებობს იმ შემთხვევაში, როდესაც დაინტერესებულმა მხარემ აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება. მისი ნდობა ამ ადმინისტრაციული აქტისადმი არის დაცვის ღირსი და აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღებება ზიანი. ამგვარი აქტის ბათილად ცნობას კანონმდებლობა დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ აქტის არსებობით სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების ან ინტერესების დარღვევის შემთხვევაში. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია არსებობდა თუ არა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მის მიერვე მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს „...-ს“ სახელზე შენობის საკუთრების უფლების უკანონოდ დარეგისტრირების პირობებშიც კი მისი ბათილად ცნობისას დაცული იყო თუ არა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე, სასამართლომ ისე გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოების დასაბუთება, რომ არ შეუმომწებია გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ფორმალური და მატერიალური კანონიერება. ამდენად, საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების დასადგენად.

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 ღ გ ი ნ ა :

1. შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### პინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა

#### ბანჩინება

№ბს-1118-1107(კ-11)

21 ნოემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. დ-მა 20.01.10წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-5 განყოფილების, შსს მიმართ და აღნიშნა, რომ შსს ვაკე-საბურთა-

ლოს სამმართველოს მეხუთე განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძიებელმა დაინყო წარმოება მოსარჩელის და მისი ოჯახის წევრების ბინიდან გამოსახლების თაობაზე, რასთან დაკავშირებითაც გასცა გაფრთხილება. აღნიშნულის შემდეგ ინსპექტორმა გამოსცა აქტი და ზემოხსენებულ ფართში შეუშვა თანამესაკუთრები. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ იყო №7 ბინის 34 კვ.მ.-ის მესაკუთრე, უძრავი ნივთი გაუმიჯნავი იყო, რაც გამორიცხავდა გაუმიჯნავი ფართიდან თანამესაკუთრის გამოსახლებას. მოსარჩელემ მოითხოვა უბნის ინსპექტორ-გამომძიებლის 21.10.09წ. №15 გაფრთხილების, შსს 24.11.09წ. №1428 ბრძანების, ხელშეშლის აღკვეთის №1 ოქმის ბათილად ცნობა – ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-5 განყოფილების დავალებულია აღადგინოს მანამდე არსებული მდგომარეობა. საქალაქო სასამართლოს 04.02.10წ. განჩინებით დაუშვებლობის გამო შეწყდა საქმის წარმოება აღკვეთის №1 ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, დანარჩენი მოთხოვნების მიმართ სარჩელი დასაშვებად იქნა ცნობილი. 12.02.10წ. საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა ხელყოფის აღკვეთის ღონისძიების მიღებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენის სასარჩელო მოთხოვნის გამოხმობის შესახებ. მოთხოვნის ეს ნაწილი დატოვებულ იქნა განუხილველად.

რ. ე-მა, დ. კ-ემ, მ. ხ-მა, მ. ჰ-მა 11.03.10წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს, რომლითაც აღნიშნეს, რომ მიმართული ჰქონდათ ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს მე-5 განყოფილებისათვის ... ქ. №... „ა“ კორპუსში, ბინა ...-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით. აღნიშნულთან დაკავშირებით გაიცა 21.10.09წ. №15 გაფრთხილება, რომლითაც ხელმყოფ პირს შესთავაზეს სხვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის შეწყვეტა და 08.01.10წ. განხორციელდა ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიება. მოსარჩელეებმა მიიჩნიეს, რომ აღნიშნული განხორციელდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით. ვაკე-საბურთალოს №5 განყოფილების ინსპექტორმა 08.01.10წ. შეადგინა აღკვეთის ოქმი, რომლითაც აღსრულებულად ჩაითვალა ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიება მაშინ, როდესაც არ მომხდარა ხელმყოფების ბინიდან გამოსახლება, ხელმყოფები გადასახლდნენ ბინის სხვა ოთახში, მიუხედავად იმისა, რომ ბინა მოსარჩელეთა საკუთრებაში იმყოფება, რასაც რეესტრის ამონაწერი ადასტურებს. ამონაწერი გარდა მოსარჩელებისა, ბინის მესაკუთრედ (160 კვ.მ) სხვა არავინაა რეესტრირებული. მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ ბინა ფაქტობრივად შედგება 227 კვ.მ. ფართისაგან, წარმოადგენს ერთ მთლიანობას, აქვს ერთი შემოსასვლელი კარები, სკ-ის 150-ე მუხლის თანახმად ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის განცალკევებაც შეუძლებელია ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. არარეესტრირებული ფართი არის ბინის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამონთავისუფლება სავალდებულოა. ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების მოთხოვნით მოსარჩელებმა მიმართეს შსს-ს, რომლის 12.02.10წ. №166 გადაწყვეტილებით მათ უარი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ ა. დ-ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა 34 კვ.მ. ფართი, რასაც მოსარჩელები არ დაეთანხმნენ და მოითხოვეს: 08.01.10 წ. ხელშეშლის აღკვეთის №01 ოქმის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა (აღნიშნული მოთხოვნა შემდგომში დაუშვებლად იქნა ცნობილი და საქმის წარმოება სარჩელის ამ ნაწილში 29.06.10წ. განჩინებით შეწყდა); შსს 12.02.10წ. №166 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი; უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მესაკუთრებისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება.

საქალაქო სასამართლოს 28.05.10წ. საოქმო განჩინებით ზემოხსენებული სარჩელები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 30.09.10წ. გადაწყვეტილებით ა. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო რ. ე-ის, დ. კ-ის, მ. ხ-ის, მ. ხ-ის, ი. ე-ის, მ. ჰ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის მოადგილის 12.02.10წ. №166 ბრძანება რ. ე-ისა და სხვა მესაკუთრეთა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს პოლიციის მე-5 განყოფილებას დაევალა უძრავი ნივთიდან მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. 29 „ა“, ბინა №7-დან ა., ლ., ი. და მ. დ-ებისა და ზ. ს-ის გამოსახლება და მესაკუთრებისათვის აღნიშნული უძრავი ნივთის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება. საქალაქო სასამართლომ ექსპერტიზის დასკვნის და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ... ქ. №... „ა“-ში მდებარე №... ბინის საერთო ფართობი 222, 86 კვ.მ., რომელიც არის ერთი მთლიანი ბინა და მზიდი კედლებით ესაზღვრება გვერდით არსებულ ბინას. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია აგრეთვე, რომ ხ. ც-თან ერთად თანასაკუთრებაში არსებული 111 კვ.მ-დან ა. დ-ის კუთვნილი 34 კვ.მ. ფართი არ შედიოდა №7 ბინის საერთო ფართში. სასამართლომ მიუთითა, რომ ექსპერტის დასკვნაში აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გამაბათილებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ იყო. სასამართლომ მიუთითა აგრეთვე, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებიდან დასტურდება, რომ ა. დ-ს საკუთრებაში არსებული 34 კვ.მ. წარმოდგენდა ც. ც-თან თანასაკუთრებაში არსებული 111კვ.მ. ფართის ნაწილს, რომელსაც მინიჭებული ჰქონდა სხვა საკანონმდებლო კოდი. შინაგან საქმეთა მინისტრის 24.05.07წ. №747 ბრძანებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე და 8.1 მუხლზე დაყრდნობით სასამართლომ მიუთითა, რომ აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა აღკვეთის ღონისძიების დასრულებამდე უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, შესაბამისად კანონიერად იქნა მიჩნეული უბნის ინსპექტორ-გამომძიებლის მიერ შედგენილი 21.10.09წ. №15 გაფრთხილება და შსს 24.11.09წ. №1428 ბრძანება ა. დ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ გაფრთხილების მიუხედავად ხელმყოფი პირების გამოსახლება №7 ბინიდან არ მომხდარა. ბინა №7-ის საკადასტრო კოდით დასტურდებოდა, რომ ბინა იმყოფებოდა დ. კ-ის, ი. ე-ის, მ. ხ-ის, მ. პ-ის, მ. ხ-ის, რ. ე-ის საკუთრებაში, შესაბამისად უბნის ინსპექტორ-გამომძიებელი ვალდებული იყო უძრავი ნივთი მესაკუთრისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაებარებინა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 30.09.106. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ა., ლ., ი., მ. დ-ებისა და ზ. ს-ის წარმომადგენლის მიერ, რომლებმაც მოითხოვეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება და რ. ე-ისა და სხვათა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. აპელანტები არ დაეთანხმნენ პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ ა. დ-ის კუთვნილი 34 კვ. მ. ფართი არ იყო მოქცეული №7 ბინაში, ხოლო რ. ე-ისა და სხვათა საკუთრებაში იმყოფებოდა 222, 86 კვ. მ. ფართი. აპელანტები მიუთითებდნენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც მე-3 სართულზე მდებარე ფართობი განაწილდა და აღნიშნეს, რომ საქმეში მესამე პირად უნდა ჩაბმულიყო ხ. ც-ი.

სააპელაციო სასამართლოს 24.02.116. განჩინებით სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში ჩაბმულ იქნა ხ. ც-ი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 31.03.11 წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება. პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნები მოცემულ საქმეზე.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა., ლ., ი., მ. დ-ებმა და ზ. ს-ემ, რომლებიც ითხოვენ სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმებას და საქმის ხელახალი განხილვისათვის თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნებას. კასატორები აღნიშნავენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად არ მიიჩნია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებდა ბინის არამხოლოდ ფლობის, არამედ საკუთრების უფლებასაც. ექსპერტის დასკვნის მიხედვით ბინა №7-ის ფართს შეადგენს არა 165კვ.მ., არამედ 224 კვ.მ. კასატორები თვლიან აგერთვე, რომ ა. დ-ზე რიცხული 34 კვ.მ ფართი არ იყო იზოლირებული ბინის საერთო ფართიდან, ამასთანავე ბინის დარჩენილი ნაწილიდან მისი გამოსახლების შედეგად მას არ ეძლეოდა სველი წერტილებით სარგებლობის შესაძლებლობა, რის გამოც სკ-ის 173-ე მუხლის საფუძველზე ის უნდა ყოფილიყო ბინა №7-ის თანამესაკუთრე და უნდა ესარგებლა ბინის მთლიანი ფართით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. დ-ის, ი. დ-ის, ლ. დ-ის, ს. დ-ისა და ზ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №...ა, მე-3 სართულზე მდებარე ბინა №.. ფართით 165 კვ.მ (საკადასტრო კოდი №...) დ. კ-ის, ი. ე-ის, მ. ხ-ის, მ. პ-ის, მ. ხ-ისა და რ. ე-ის სახელზე 15.09.096. რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში აღმასრულებლის 27.08.096. №01/01-23-1471 განკარგულების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ამავე სართულზე მდებარე ფართი 111 კვ.მ ბინის ნომრის გარეშე (საკადასტრო კოდი №...) 23.10.096. დარეგისტრირდა ხ. ც-ისა (77კვ.მ) და ა. დ-ის (34 კვ.მ) თანასაკუთრებად. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 18.05.106. №5433/03/1 დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №...ა, მესამე სართულზე მდებარე ბინა №..-ის საერთო ფართი შეადგენდა 222,86 კვ.მ, რომელიც იყო ერთი მთლიანი ბინა და მასში არ შედიოდა ა. დ-ის საკუთრებაში არსებული 34 კვ.მ ფართი. აღნიშნული დასკვნა ეფუძნებოდა ადგილზე №7 ბინის აზომვით სამუშაოებს, რომლის საფუძველზე დადასტურდა ისეთი გარემოება, რომელიც დავას არ იწვევდა, კერძოდ ის, რომ ფართის საერთო ოდენობა გამოკვლევის დღისათვის შეადგენდა 222,86 კვ.მ და რომ ფართი აზომვითი სამუშაოების ჩატარების დღისათვის არ იყო გამოიჯნული და იყო ერთიანი. ამასთანავე ექსპერტიზის დასკვნით არ არის დადგენილი თუ რამდენად შეესაბამებოდა არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა ბინის კოსტრუქციულ პროექტს. ექსპერტმა დოკუმენტების ანალიზის და დოკუმენტებში მოცემული მონაცემების ურთიერთშედარების საფუძველზე დაასკვნა, რომ ხ. ც-თან ერთად თანასაკუთრებაში არსებული 111 კვ.მ-დან ა. დ-ის კუთვნილი 34 კვ.მ ფართი არ შედიოდა ბინა №7-ის საერთო ფართში. სასამართლო დაეყრდნო რა ექსპერტის დასკვნას, არ დაუდგენია თუ რა ფართებისგან შედგებოდა ბინა №7-ში არსებული 222,86 კვ.მ., ამასთანავე სასამართლოს არ დაუდგენია, სად მდებარეობდა ა. დ-ის სახელზე რეგისტრირებული 34 კვ.მ ფართი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ა. დ-ის სახელზე რიცხული ფართი – 34 კვ.მ არის დ. კ-ის, ი. ე-ის, მ. ხ-ის, მ. პ-ის, მ. ხ-ისა და რ. ე-ის საკუთრებაში მყოფი ბინა №7-ის განუყოფელი ნაწილი, ვინაიდან კრედიტორებისათვის აღმასრულებლის განკარგულების მოხდა მხოლოდ 165 კვ.მ ფართის გადაცემა, რომელშიც არ შედიოდა მის გაგრძელებაზე მდებარე 34 კვ.მ ფართი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული შსს მინისტრის პირველი მოადგილის 24.11.096. №1428 ბრძანებით მართებულად არის მითითებული, რომ უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ 21.10.096. №15 გაფრთხილება ა. დ-ის გამოსახლებას არ ითვალისწინებდა მის საკუთრებაში რიცხული 34 კვ.მ ფართიდან და გამოსახლება უნდა განხორციელებულიყო 165კვ.მ ფართიდან. ის გარემოება, რომ შსს მინისტრის პირველი მოადგილის 24.11.086. №1428 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა ა. დ-ის მოთხოვნა გაფრთხილების გაუქმების თაობაზე არ ადასტურებს 34 კვ.მ ფართი-

დან მისი გამოსახლების და ფართის რ. ე-ის და სხვათა საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის საფუძველია-ნობას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორების მოსაზრებას სკ-ის 173-ე მუხლის საფუძველზე ბინა №7-ის საერთო ფართის – 222,86 კვ.მ. თანამესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, ვინაიდან ა. დ-ი, ბ. ც-თან ერთად, წარმოადგენდა ბინა №7-ის მომიჯნავედ მდებარე 111 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის წილობრივ მესაკუთრეს, რომელთაგან 77 კვ.მ ფლობდა ბ. ც-ი, ხოლო 34 კვ.მ ა. დ-ი. სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო 34 კვ.მ – დან კასატორების გამოსახლების თაობაზე გადაწყვეტილება, რომ არ დაუდგენია, თუ როგორ მოექცა ა. დ-ზე რიცხული ფართი ბინა №7-ის საზღვრებში, ხომ არ წარმოადგენდა აღნიშნული ფართი კონსტრუქციულად სხვა ბინის ფართის ნაწილს. ამასთანავე, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დღევანდელი მდგომარეობით, 30.08.11წ. გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე, ა. დ-ისა და ბ. ც-ის თანასაკუთრებაში არსებული 111 კვ.მ ფართი გაიმიჯნა და ა. დ-ის სახელზე დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ. №29ა, მესამე სართულზე მდებარე 34 კვ.მ ფართი, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი. ასევე, ვაკე-საბურთალოს რაიონული გამგეობის №49.12.1565 20.09.11წ. დადგენილებით ა. დ-ის სახელზე რიცხულ ფართს მიენიჭა ბინის ნომერი – 7ა, რომელსაც აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელი და ფაქტობრივი მდგომარეობით იზოლირებულია ბინა №7-გან, რაც გამორიცხავს ა. დ-ის ბინა №7-ის თანამესაკუთრედ რეგისტრაციის შესაძლებლობას.

საქმეზე დადგენილია, რომ ბინა №7-ი ამხანაგობა „...-ის“ 15.10.03წ. კრების ოქმის საფუძველზე დარეგისტრირდა გ. დ-ზე, რის შემდეგაც 2007 წელს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ბინა რეალიზებულ იქნა აუქციონზე, აღმასრულებლის 27.08.09წ. №01/01-23-1471 განკარგულების საფუძველზე ნატურით გადაეცა იპოთეკარებს – რ. ე-ს, დ. კ-ეს, ი. ე-ს, მ. ხ-ს, მ. ხ-ს, მ. პ-ას და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.22 მუხლის თანახმად, როდესაც ხდება საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართის დაზუსტება, ხოლო უძრავი ნივთი, დატვირთულია სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებებით, რეგისტრირებული სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლება გადადის მთელ დაზუსტებულ ფართზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოვალის – გ. დ-ის პასუხისმგებლობის უზრუნველყოფის ფარგლების დადგენის მიზნით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოითხოვოს ამხანაგობა „...-ის“ 15.10.03წ. კრების ოქმი, 2007 წელს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და აღმასრულებლის 27.08.09წ. №01/01-23-1471 განკარგულება, რამაც განაპირობა კრედიტორებისათვის ბინა №7-ზე საკუთრების უფლების წარმოშობა. ამასთანავე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 222,86 კვ.მ ფართი მოიცავდა, როგორც გ. დ-ის საკუთრებაში არსებულ 165კვ.მ ბინა №7ა-ს, ასევე ა. დ-ის საკუთრებაში არსებულ 34კვ.მ ბინა №7ა-ს. შესაბამისად, ერთ ბინაში მოქცეული იყო ორი დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდის მქონე, სხვადასხვა პირთა საკუთრებაში არსებული ფართები. საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ 34კვ.მ ფართი იყო იპოთეკის საგანი, რომლის რეალიზაციაც შესაძლებელი იქნებოდა კრედიტორების მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად და რომელზეც შეიძლებოდა გავრცელებულიყო დ. კ-ის, ი. ე-ის, მ. ხ-ის, მ. პ-ის, მ. ხ-ისა და რ. ე-ის საკუთრების უფლება. ამდენად, დადგენას საჭიროებს ის გარემოება, თუ რამდენად იყო შესაძლებელი მოვალის პასუხისმგებლობის უზრუნველყოფა იმ უძრავი ქონებით, რომელიც სხვის საკუთრებას წარმოადგენდა და რამდენად ჰქონდა მოცემული დავისათვის პრეიუდიციული მნიშვნელობა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 19.10.11წ. კანონიერ ძალაში მყოფ გადაწყვეტილებას, რომლითაც რ. ე-ის და სხვათა სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ა. დ-ის, ლ. დ-ის, ი. დ-ის, ს. დ-ის და ზ. ს-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მხოლოდ 165 კვ.მ ფართი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არსებობს საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების იმ ნაწილის გაუქმების საფუძველი, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რ. ე-ის და სხვათა სარჩელი, რის შედეგადაც ბათილად იქნა ცნობილი შსს მინისტრის მოადგილის 12.02.10წ. №166 ბრძანება რ. ე-ისა და სხვა მესაკუთრეების 29.01.10წ. №კოლ/4 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალა შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ვაკე-საბურთალოს სამმართველოს პოლიციის მე-5 განყოფილებას უძრავი ნივთიდან მდებარე – ქ. თბილისი, ... ქ. №29 „ა“, ბინა №...-დან (222,86 კვ.მ.) ა. დ-ისა და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლება და მესაკუთრეებისათვის უძრავი ნივთის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება. ა. დ-ის საკასაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში, რომელიც ეხება ინსპექტორ-გამომძიებლის 21.10.09წ. №15 გაფრთხილების, შსს მინისტრის პირველი მოადგილის 24.11.09წ. №1428 ბრძანების ბათილად ცნობას, არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძველობის გამო.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა ზ ბ ი ნ ა:

1. ა. დ-ის, ი. დ-ის, ლ. დ-ის, ს. დ-ისა და ზ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 31.03.11წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 30.09.10წ. გადაწ-

ყვეტილება რ. ე-ის, დ. კ-ის, მ. ხ-ის, მ. ხ-ის, ი. ე-ის, მ. პ-ას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში. მითითებულ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. ა. დ-ის საკასაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-1485-1467(კ-11)

16 მაისი, 2012 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ღიობის მოწყობის ნებართვის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. კ-ემ 06.05.11წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიის, ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის, მესამე პირის – თ. ზ-ის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 17.12.10წ. №12/145012-13 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის და ქ. თბილისის მერიის 04.04.11წ. №615 განკარგულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ თ. ზ-ის ბინასა და გ. კ-ის კუთვნილ სხვენს შორის აღმართულია მზიდი კედელი, რომელშიც თ. ზ-ემ სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე გამოჭრა კარების ღიობი. დარღვევის გამოსწორების მიზნით, ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 30.11.2010წ. №000358 მითითებით თ. ზ-ეს დაევალა სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა. 06.12.2010წ. №000358 შემომწების აქტის მიხედვით დასტურდება, რომ თ. ზ-ემ ამოაშენა მის მიერ უკანონოდ გამოჭრილი კარების ღიობი. ღიობის ამოშენების შემდეგ თ. ზ-ემ 22.12.10წ. განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ... ქ. №1-ში მდებარე ფართში კარის მოწყობის ნებართვა ანუ იგივე ღიობის გამოჭრა, რაც მანამდე ზედამხედველობის სამსახურმა უკანონოდ სცნო. არქიტექტურის სამსახურის 27.12.10წ. №12114501213 წერილით თ. ზ-ეს ეცნობა, რომ ღიობის მოწყობა ხორციელდება შენობის მზიდი კონსტრუქციის შეცვლის გარეშე, ხოლო რემონტი – შეკეთება, მოპირკეთება-აღჭურვა არ საჭიროებს ნებართვას. მოსარჩელე თვლის, რომ სხენებულ აქტი გამოტანილია სზაკ-ის 96-ე მუხლის, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის, საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 4.3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა დარღვევით. საკითხის სრულყოფილად შესწავლის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო დაადგენდა, რომ თ. ზ-ე ითხოვდა ღიობის მოწყობას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ სხვენში, რაც თავისთავად გამორიცხავდა მისთვის კარების მოწყობაზე თანხმობის გაცემას. აღნიშნულის მიუხედავად ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ ჩააბა ... ქ. №1-ში მდებარე სახლის მობინადრენი, მათ შორის მოსარჩელე. ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების თანახმად, სხვენი საკუთრების უფლებით გადაეცა თ. ზ-ის მეზობელს ნ. კ-ეს, ამავე კრებაზე თ. ზ-ემ უარი თქვა სხვენზე საკუთრების უფლების მინიჭებაზე, თავის მხრივ ნ. კ-ემ 03.11.2010წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულების საფუძველზე სხვენზე საკუთრების უფლება გადასცა გ. კ-ეს, რომელიც სხვენის მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული (03.11.2010წ.) საჯარო რეესტრში. შემდგომში, გ. კ-ის სახელზე რეგისტრირებული სხვენი დაირეგისტრირა თ. ზ-ემ (24.11.2010წ.), რაც გასაჩივრდა სასამართლოში. ამდენად, სადავო სხვენი რეგისტრირებულია როგორც გ. კ-ის, ასევე თ. ზ-ის სახელზე. მიუხედავად ამისა, ქ. თბილისის მერიის 04.04.11წ. №615 განკარგულებით მოსარჩელის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლზე მითითებით, რომლის მიხედვით რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია. აღნიშნული ნორმის მხოლოდ თ. ზ-ის სასარგებლოდ გამოყენება ადასტურებს მხარეთა არათანაბარ მდგომარეობაში ჩაყენებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 27.05.2011წ. გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №5 დადგენილების მე-4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შენობის ინტერიერში ღიობის გამოჭრა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, თუ არ ხდება შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციის შეცვლა. ტექნიკური დასკვნის საფუძველზე სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ არ შეცვლილა შენობის მზიდი კონსტრუქცია და შესაბამისად ღიობის გამოჭრა არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას. სასამართლომ აღნიშნა, რომ არ დასტურდება გ. კ-ის და თ. ზ-ის სახელზე რეგისტრირებული სადავო ფართების იდენტიურობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 19.07.2011წ. განჩინებით გ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №5 დადგენილების მე-4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითებით, არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება კარის ღიობის გამოჭრისათვის მშენებლობის ნებართვის საჭიროების შესახებ. პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ. ზ-ის საკუთრებაში არსებულ ფართებს შორის გამყოფ კედელში თ. ზ-ის მიერ ნაწარმოებია როგორც ღიობის გამოჭრის, ისე ღიობის შევსებითი სამუშაოები. კარის ღიობის გამოჭრის ნებართვის მისაღებად მიმართვის მომენტიდან შენობის მზიდ კედელს აღარ გააჩნდა თავდაპირველი თვისებები, ვინაიდან თ. ზ-ის მიერ კარის გამოჭრის შემდეგ მოხდა კედლის ამოშენება მხოლოდ შევსებითი სამუშაოებით, რის საფუძველზეც პალატამ მიიჩნია, რომ ღიობის გამოჭრა არ საჭიროებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სავალდებულო თანხმობას. პალატამ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად არ მიიჩნია ის გარემოება, რომ ღიობის გაჭრის ნებართვის გაცემისას უძრავი ქონება სხვა პირზე იყო დარეგისტრირებული. პალატამ აღნიშნა, რომ თ. ზ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ იქნა მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ უძრავი ქონება, რომელშიც იგი ითხოვდა ღიობის გაჭრას, წარმოადგენდა მის საკუთრებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ ადგილი არ აქვს სხაკ-ის მე-60' მუხლით გათვალისწინებულ დარღვევას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა გ. კ-ის მიერ, რომელიც მოითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას, ახალი გადაწყვეტილების გამოტანას, სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებას. კასატორი აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტით საკუთრების ობიექტზე (სხვენზე) ისეთი ქმედების განხორციელებაზე თანხმობის გაცხადება, რისი წინააღმდეგობა ობიექტის (სხვენის) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე (გ. კ-ე). ასეთი აქტი ეწინააღმდეგება კონსტიტუციის 21-ე მუხლს და სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მოთხოვნებს. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს საქმეში დაცულ მტკიცებულებებზე (ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 31.12.2010წ. №14884 დასკვნა, ამხანაგობის თავმჯდომარის განმარტებითი ბარათი, არქიტექტურის სამსახურის 17.01.11წ. №32 ოქმი, თ. ზ-ის განცხადებები და სხვ.), რომლითაც დასტურდება მის სახელზე და თ. ზ-ის სახელზე რიცხული ფართების იგივეობა. კასატორი არ იზიარებს გასაჩივრებულ განჩინებაში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ კედელი, რომელშიც გაჭრილ იქნა ღიობი, არ არის მზიდი. კასატორი თვლის, რომ არქიტექტურის სამსახურის 27.12.10წ. წერილით თ. ზ-ეს თანხმობა მიეცა იმ ღიობის გამოჭრაზე, რომელიც ზედამხედველობის სამსახურმა უკანონოდ სცნო. თ. ზ-ის მიერ გამონგრეული მზიდი კედელი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას, რის გამოც ღიობის გამოჭრა დაუშვებელი იყო სხვა მობინადრეების თანხმობის გარეშე. კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ., №57 დადგენილების მე-4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი.

საკასაციო პალატის 01.02.2012წ. განჩინების თანახმად, რომლითაც გ. კ-ის განცხადება მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა საკასაციო საჩივრის მხარეთა დასწრების გარეშე განხილვა, სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლოს მიერ გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გ. კ-ის საკუთრებას, 03.11.10წ. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, წარმოადგენს ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე სხვენი ფართით 41,58 კვ.მ., საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია 03.11.10წ. განხორციელდა. თ. ზ-ის საკუთრებას 12.09.92წ. პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში, 1-ლი სადარბაზოს მე-8 სართულზე მდებარე 128,90 კვ.მ ფართი, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია 24.11.2010წ. განხორციელდა. საჯარო რეესტრის ამონაწერით და აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ თ. ზ-ის საკუთრებაში არსებული 128,90 კვ.მ ფართი მოიცავს დამხმარე 41,80 კვ.მ ფართს, რომლის კედელზე, თ. ზ-ემ მოითხოვა ღიობის გაჭრის ნებართვა. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 17.12.10წ. აქტით განმცხადებელ თ. ზ-ეს განემარტა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, შენობის ინტერიერში ტიხრების გადაადგილება, ახლის დამატება ან/და მოკლება, ასევე მათში ღიობის გამოჭრა მიეკუთვნება შენობა-ნაგებობის შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვას, რომელიც წარმოადგენს ისეთ მშენებლობას, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციების შეცვლის გარეშე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო სამუშაოები პასუხობს ზემოაღნიშნულ მოთხოვნებს, ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა არ საჭიროებდა ნებართვას. ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციიდან არ ირკვეოდა ითვალისწინებდა თუ არა საპროექტო სამუშაოები მზიდ კონსტრუქციაში კარის გაჭრას, განმცხადებელს დამატებით დაევალა კარის ღიობის მოწყობაზე ტექნიკური დასკვნის წარმოდგენა. 22.12.10წ. თ. ზ-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და კვლავ ითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მის კუთვნილ ფართში კარის მოწყობის ნებართვა. განცხადებას თან ერთო ტექნიკური დასკვნა, რომლის შესაბამისად ... ქ. №1-ში, პირველ სადარბაზოში, მე-8 სართულზე

მდებარე საცხოვრებელი ბინისა და მის მომიჯნავე კედელში გაჭრილი ღიობი არ წარმოადგენს საფრთხეს მზიდი კონსტრუქციისათვის. ტექნიკური დასკვნით ირკვევა, რომ ... ქ. №1-ში, 1-ლ სადარბაზოში, მე-8 სართულზე თ. ზ-ის საკუთრებაში არსებულ ფართებს შორის გამყოფ კედელში თ. ზ-ის მიერ განხორციელდა როგორც ღიობის გაჭრის, ისე ღიობის შევსებითი სამუშაოები. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 27.12.106. №12/145012-13 აქტით, თ. ზ-ის მიითითა, რომ ვინაიდან ღიობის მოწყობა ხორციელდებოდა ისე, რომ არ იცვლებოდა შენობის მზიდი კონსტრუქციები, შესაბამისად, კანონის თანახმად, მოთხოვნილი სამუშაოების ჩატარება არ საჭიროებდა ნებართვას. გ. კ-ის წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მერიას და მოითხოვა ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის აქტის ბათილად ცნობა. ქ. თბილისის მერიის 04.04.116. №615 განკარგულებით გ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივრი არ დაკმაყოფილდა.

განსახილველი საქმის დავის საგანთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია გ. კ-ის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნად მითითებულია სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 17.12.106. №12/145012-13 აქტის ბათილად ცნობა, მაგრამ ამავე სამსახურის №12/145012-13 აქტი საქმეში დაცული მასალების თანახმად თარიღდება არა 17.12.106., არამედ 27.12.106., ხოლო 17.12.106. ადმინისტრაციული აქტს აქვს სხვა ნომერი (№12/142020-13). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სარჩელში დავის საგნად მითითებულია 27.12.106. №12/145012-13 წერილი, რომელსაც მოსარჩელე გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ აქტად იხსენიებს, თუმცა მოთხოვნაში მოსარჩელე ითხოვს, როგორც 17.12.106., ასევე 27.12.106. აქტის ბათილად ცნობას. გ. კ-ის მიერ ქ. თბილისის მერიაში წარდგენილ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების საქმის თავფურცელზე, ასევე ქ. თბილისის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის 01.02.116. შეტყობინებებში, გასაჩივრებულ აქტად მითითებულია 27.12.106. №12/145012-13 აქტი. აღნიშნულის მიუხედავად მერიამ ძალაში დატოვა არქიტექტურის სამსახურის 17.12.106. №12/145012-13 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მაშინ, როდესაც ასეთი რეკვიზიტების მქონე აქტი არ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა საჭიროდ მიიჩნევს დავის საგნის დაზუსტებას და განსახილველ საქმეში 17.12.106. №12/145012-13 აქტის და მერიის 04.04.20116. №615 განკარგულების კანონიერების შემოწმებას.

ქ. თბილისის მერიის 04.04.20116. №615 განკარგულება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა გ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, ეფუძნება იმ მოსაზრებას, რომ სადავოდ გამხდარი დამხმარე 41,80 კვ.მ. მოცულობის თ. ზ-ის საკუთრებაში არსებული 128,90 კვ.მ ფართით, კედელი, რომელზედაც დაინტერესებულმა მხარემ მოითხოვა ღიობის გაჭრის ნებართვა, მოქცეულია თ. ზ-ის კუთვნილ ფართში, თ. ზ-ე წარმოადგენს იმ ფართის მესაკუთრეს, რომელზეც გაიცა ღიობის გაჭრის წერილობითი თანხმობა. სადავო აქტში – ქ. თბილისის მერიის 04.04.20116. №615 განკარგულებაში აღინიშნა, რომ სანამ საპირისპირო არ იქნება დადგენილი თ. ზ-ე მიჩნეულ იქნება იმ ფართის მესაკუთრედ, რომელზეც გაიცემა ღიობის გაჭრის წერილობითი თანხმობა. ადმინისტრაციული ორგანოების ეს მოსაზრება გაიზიარა პირველი და სააპელაციო ინსტანციების სასამართლოებმა, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ თ. ზ-ის მიერ ღიობის გამოჭრის და შევსების სამუშაოები წარმოებია თ. ზ-ის საკუთრებაში არსებულ ფართებს შორის გამყოფ კედელში. სააპელაციო პალატის განჩინებაში ყურადღება არის გამახვილებული აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ თ. ზ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ იქნა მტკიცებულება უძრავი ქონების, რომელშიც იგი ითხოვდა ღიობის გაჭრას, მის საკუთრებაში ყოფნის შესახებ. ამდენად, ადმინისტრაციული და სასამართლო ორგანოების სადავო გადაწყვეტილებები ეფუძნება მოსაზრებას სადავო სხვენის თ. ზ-ის საკუთრებაში ყოფნის თაობაზე. საქმეში დაცული მტკიცებულებების მიხედვით ნ. კ-ის სახელზე სხვენი საჯარო რეესტრში 07.07.20106. აღირიცხა, უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების (03.11.20106.) საფუძველზე ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე 41,58 კვ.მ. სხვენზე გ. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 03.11.20106. აღირიცხა, რაც შეეხება თ. ზ-ეს, მის სახელზე საჯარო რეესტრში 24.11.20106. აღირიცხა ... ქ. №1-ში, 1-ლ სადარბაზოში, მე-8 სართულზე მდებარე 128,90 კვ.მ. ფართი, რომელიც მოიცავს სადავო სხვენს. 128,90 კვ.მ. ფართის, რომლითაც მოცულია სხვენი, თ. ზ-ის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია 12.09.926. ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომელიც წარმოების მასალებში არ არის დაცული. ბინათმესაკუთრეთა 01.07.20106. ოქმით სხვენი გადაეცა ნ. კ-ეს, ხოლო 12.11.20106. ამხანაგობის ოქმით დადასტურდა თ. ზ-ის ბინის ფართობი, ამასთანავე დაუდგენელი დარჩა სხვენის თ. ზ-ისათვის გადაცემის საფუძველი. ამდენად, ურთიერთგამომრიცხავი ჩანაწერების საფუძველზე სხვენის მესაკუთრედ აღრიცხულნი არიან გ. კ-ე და თ. ზ-ე. აღნიშნულის მიუხედავად ადმინისტრაციული და სასამართლო ორგანოების სადავო გადაწყვეტილებები დაეფუძნა მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ სხვენი თ. ზ-ის სახელზეა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული. ამდენად, ადმინისტრაციული წარმოებისას არ არის დაცული სზაკ-ის 96-ე მუხლის მოთხოვნა, რომლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ყურადღების და შეფასების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ სხვენი, რომლის კედელშიც გამოიჭრა ღიობი, არის არამხოლოდ თ. ზ-ის, არამედ აგრეთვე გ. კ-ის სახელზე რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ამასთანავე არ არის მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, თუ რის გამო მიენიჭა თ. ზ-ის სახელზე სხვენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უპირატესობა, მით უფრო, რომ თ. ზ-ის სახელზე სხვენის აღრიცხვისას უკვე არსებობდა ობიექტის გ. კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ამასთანავე ერთ ობიექტზე ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა დაუშვებელია და გამორიცხავს ჩანაწერის სანდოობას, სისწორის პრეზიუმირებას. ამდენად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზიუმაცია მოცემულ შემთხვევაში არ წარმოადგენს

და გ. კ-ის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველს, საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო აქტები არ პასუხობს სზაკ-ის მე-4 მუხლის მოთხოვნებს, რომლის თანახმად ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე, დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება.

ვინაიდან სამსახურის მიერ მიღებული აქტი უშუალო გავლენას ახდენს გ. კ-ის საკუთრების უფლებაზე, საფუძველს მოკლებულია ქ. თბილისის მერიის 04.04.11წ. №615 განკარგულებაში მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გ. კ-ის კანონიერ ინტერესებს არ ადგება ზიანი, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ ღიობის გაჭრის საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციულ წარმოებაში სავალდებულო წესით უნდა ჩართულიყო დაინტერესებული პირი – გ. კ-ე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გ. კ-ემ განსახილველ საქმესთან ერთად ცალკე საჩივრით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირის თ. ზ-ის მიმართ და მოითხოვა თ. ზ-ის სახელზე ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში, I სადარბაზოში, მე-8 სართულზე მდებარე 128,90 კვ.მ. ფართზე 41,58 კვ.მ. ფართის ნაწილში განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 30.06.11წ. გადაწყვეტილებით მისი სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.03.11წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი თ. ზ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში, I სადარბაზოში, მე-8 სართულზე მდებარე 128,90 კვ.მ. ფართიდან – 41,58 კვ.მ. ფართის ნაწილში, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან ერთი თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 41,58 კვ.მ. ფართის ნაწილში. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ჩუქების ხელშეკრულების დადებამდე ნ. კ-ის სახელზე სხვენის რეგისტრაცია და აგრეთვე ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გ. კ-ის სახელზე 41,58 კვ.მ სხვენის რეგისტრაცია, თ. ზ-ის მიერ სადავოდ არ გამხდარა. სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია ორი მესაკუთრის – გ. კ-ის და თ. ზ-ის უფლების ერთ ობიექტზე თანადაძმობევა, რომელიც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სრულად და ჯეროვნად არ გამოუკვლევია. გ. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის არსებობა, გამოიციხავს თ. ზ-ის სახელზე ჩანაწერის განხორციელებას, ვინაიდან გ. კ-ის სახელზე რიცხული სხვენი 41,58 კვ.მ. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით მის სახელზეა და არ გაუქმებულა, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ თ. ზ-ის სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა გ. კ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, ამასთან, შეიქმნა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ჯეროვნად უნდა გამოიკვლიოს თ. ზ-ის სახელზე თბილისში, ... ქ. №1-ში, პირველ სადარბაზოში, მე-8 სართულზე მდებარე 128,90 კვ.მ. ფართიდან 41,58 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციის საფუძველები და გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 30.06.11წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. ზ-ემ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.11.11წ. განჩინებით თ. ზ-ეს უარი ეთქვა საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვებაზე. ამასთანავე, საკასაციო სასამართლოს 21.02.12წ. განცხადებით მომართა გ. კ-ემ, რომელმაც წარმოადგინა 16.02.12წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.02.12წ. გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, 41,58 კვ.მ სხვენი რეგისტრირებულია გ. კ-ის საკუთრების უფლებით, ხოლო 16.02.12წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ თ. ზ-ის საკუთრებას ამჟამად წარმოადგენს ქ. თბილისში, ... ქუჩა №1-ში, სადარბაზო 1-ლი, მე-8 სართულზე მდებარე 87,32 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 128,90 კვ.მ-სა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავა უკავშირდება გ. კ-ის სარჩელს, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვდა თ. ზ-ის სახელზე 128,90 კვ.მ ფართზე განხორციელებული რეგისტრაციის – 41,58 კვ.მ ფართის ნაწილში ბათილად ცნობას. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით უდავოდ დასტურდება, რომ თ. ზ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში, I სადარბაზოში, მე-8 სართულზე მდებარე 128,90 კვ.მ. ფართიდან – 41,58 კვ.მ. ფართის ნაწილში გაუქმდა და ამჟამად მის საკუთრებას წარმოადგენს იმავე მისამართზე მდებარე 87,32 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 128,90 კვ.მ-სა, ხოლო სადავო სხვენი ფართით 41,58 კვ.მ ამჟამად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ. კ-ის სახელზე. ამდენად, სადავოდ გამხდარი სხვენი 41,80 კვ.მ ფართით და კედელი, რომელზეც თ. ზ-ემ მოითხოვა ღიობის გაჭრის ნებართვა და რაზეც გამოიცა სადავო აქტები, ხოლო გასაჩივრებული აქტების საფუძველზე თ. ზ-ის მიერ განხორციელდა კარის ღიობის გამოჭრა, მოქცეულია გ. კ-ის კუთვნილ ფართში. ამდენად, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სადავო აქტების ბათილად ცნობას, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის მიზნით საკითხის ადმინისტრაციულ ორგანოსათვის დაბრუნებას, რომელიც ვალდებულია იმსჯელოს კედელში ღიობის გაჭრის ნებართვის მინიჭების შესაძლებლობასა და მართებულობაზე.

დაუსაბუთებელია ქ. თბილისის მერიის 04.04.2011წ. №615 სადავო აქტში მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მზიდ კონსტრუქციაში ღიობის გამოჭრით მზიდი კონსტრუქციის მდგომარეობას არ ექმნება საფრთხე. აღნიშნული მოსაზრება ემყარება იმ გარემოებას, რომ თ. ზ-ის მიერ მზიდ კედელში ადრე უკვე გამოჭრილი იყო ღიობი, რომელიც შემდგომში აგურის ნყოფით შეივსო, მისი ხელახალი გამოჭრით მზიდი



კონსტრუქციის მდგრადობას საფრთხე არ ექმნება. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 27.12.106. №12/14501213 წერილით თ. ზ-ეს თანხმობა მიეცა იმ ღიობის გამოჭრაზე, რომელიც ზედამხედველობის სამსახურმა მანამდე უკანონოდ სცნო. კერძოდ, საქმეში დაცული ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 30.11.20106. №000358 მითითების თანახმად თ. ზ-ემ შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აწარმოა უნებართვო მშენებლობა – საყრდენ კედელში მოაწყო ღიობი. დარღვევის გამოსწორების მიზნით თ. ზ-ეს დაევალა ჩატარებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა. ზედამხედველობის სამსახურის 14.12.106. №000358 დადგენილებით დადასტურდა კედლის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, რაც თავისთავად ნიშნავს ობიექტის იგივე თვისებებით აღჭურვას, რომელიც მას ჰქონდა ღიობის გამოჭრამდე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ თ. ზ-ეს თანხმობა მისცა კედელში ღიობის მოწყობაზე იმ მოსაზრების საფუძველზე, რომ იგი უკვე აღარ აკმაყოფილებდა მზიდი კედლისათვის საჭირო თვისებებს. მზიდ კედელში ღიობის მოწყობა, ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის მიუხედავად მის პირვანდელ მდგომარეობაში არ მოყვანა, საკასაციო პალატის მოწყობის მართლზომიერებას არ ადასტურებს აგრეთვე სადავო აქტებში და გასაჩივრებულ განჩინებაში საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების მე-4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითება, რომლის თანახმად მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს: რემონტი/შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა. გაურკვეველია ხსენებულიდან კონკრეტულად რომელ საქმიანობას განეკუთვნება კედლის გამონგრევა და მასში ღიობის მოწყობა – რემონტს თუ მოპირკეთებას. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 4.4 მუხლის შესაბამისად შენობა-ნაგებობის შეკეთება, მოპირკეთება, აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციების შეცვლის გარეშე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ არის დასაბუთებული, არ ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და საქმეში დაცულ მტკიცებულებებს, გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია და არ გამომდინარეობს საქმეში დაცული მტკიცებულებებიდან.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურმა ხელახლა უნდა განიხილოს მოცემული საკითხი, საქმეზე ჩაატაროს შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება, გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში ხელახლა გამოსცეს კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, სას.კ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის ყველა გარემოების გამოკვლევის, მტკიცებულებათა ობიექტური და მიუკერძოებელი შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

**გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 19.07.11წ. გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
2. გ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 27.12.106. №12/145012-13 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქ. თბილისის მერიის 04.04.11წ. №615 განკარგულება; 3. სსიპ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე და კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
4. გადახდეს მოპასუხე სსიპ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს გ. კ-ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარი;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ანტრესოლის ლეგალიზაციის და რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება**

**განჩინება**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
პ. სილაგაძე,  
ბ. ალავიძე

დავის საგანი: ანტრესოლის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 23.06.086. №ლეგ-2015 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ა. ბ-ის განცხადება, ლეგალიზებულად ჩაითვალოს ქ. თბილისში, დიღმის მასივი, კვარტალი ..., კორპუსი ...-ში მდებარე ფართში უნებართვოდ მოწყობილი ანტრესოლი. 11.12.086. აღნიშნულ ანტრესოლზე დარეგისტრირდა ა. ბ-ის საკუთრების უფლება.

07.05.096. ა. ბ-მა ანტრესოლი 5 ათას ლარად მიყიდა რ. ა-ეს. 13.05.096. ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი ხსენებულ ანტრესოლზე ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და ფართზე დარეგისტრირდა რ. ა-ის საკუთრების უფლება. 05.06.096. ანტრესოლი გაიმიჯნა და 31,81 კვ.მ. და 24,45 კვ.მ. ცალკე-ცალკე დარეგისტრირდა რ. ა-ის სახელზე. 16.06.096. ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი ანტრესოლის 31,81 კვ.მ.-ზე რ. ა-ის საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაციის გადაწყვეტილება და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ხ. შ-ის საკუთრების უფლება.

ქ. თბილისის მერიის 06.07.096. №747 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ა. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 23.06.086. №ლეგ – 2015 ბრძანება.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.08.096. №164246 გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის განცხადება ანტრესოლზე ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.096. №174992 გადაწყვეტილებით ა. ბ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, განმცხადებელს დაუბრუნდა საბუთები. ა. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.12.086. №882008361421-03 გადაწყვეტილების, რომლითაც ანტრესოლზე დარეგისტრირდა ა. ბ-ის საკუთრების უფლება, 06.08.096. №164246 გადაწყვეტილების, რომლითაც ა. ბ-ს უარი ეთქვა ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებაზე, აგრეთვე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გამოცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.096. №174992 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ მოითხოვა აგრეთვე სარეგისტრაციო სამსახურის რიგი გადაწყვეტილებების (13.05.096. №882009127407-03, 05.06.096. №882009145568-07, 19.06.096. №882009171016-03) არარად აღიარება. მოთხოვნის ამ ნაწილში საქმის წარმოება საქალაქო სასამართლოს 17.11.096. განჩინებით დაუშვებლობის გამო შეწყდა, განჩინებაზე შეტანილი კერძო საჩივარი სააპელაციო პალატის 06.05.106. განჩინებით არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 21.01.106. გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ ლეგალიზაციის შესახებ ბრძანება წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს და შესაბამისად არსებობდა უძრავ ნივთზე ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. მერიის 06.07.096. განკარგულებით უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად წარმოადგენს რეგისტრაციის არა ბათილად ცნობის, არამედ ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს. მოცემულ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე უფლებები უკვე გადასულია მესამე პირებზე, შესაბამისად, სადავო გადაწყვეტილება ძალადაკარგულია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 06.05.106. განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ა. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი, უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 21.06.116. განჩინებით ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა სააპელაციო სასამართლოს 06.05.106. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ დავის საგანი ანტრესოლის რეგისტრაცია, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია ანტრესოლი საკუთრების უფლებით ა. ბ-ის სახელზე დარეგისტრირდა ცალკე უფლების ობიექტად, თუ მთლიან ფართთან ერთად, რის შემდეგაც უნდა ემსჯელა საქართველოს მთავრობის 24.03.096. №57 დადგენილებასთან რეგისტრაციის შესაბამისობაზე. სზაკ-ის 61.7 მუხლზე მითითებით საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. სზაკ-ის 601.1 მუხლის შესაბამისად აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მონაცემები. შესაბამისად, სადავო რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა სარეგისტრაციო სამსახურს არ ართმევდა უფლებას ბათილად ეცნო მის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია მხარის კანონიერი ინტერესის არსებობის პირობებში, რაც საკასაციო პალატის აზრით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო. ა. ბ-ის სახელზე ანტრესოლის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა წარმოშობდა მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილად ცნობის საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 25.10.116. განჩინებით ა. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 21.01.106. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ანტრესოლი დარეგისტრირდა ა. ბ-

ისა და ა. ძ-ის საკუთრებასთან ერთად, ანტრესოლს ცალკე საკადასტრო კოდი არ მინიჭებია, რის გამოც სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ანტრესოლი ცალკე უფლების ობიექტად არ დარეგისტრირებულა. რაც შეეხება 24.03.09წ. №57 დადგენილებით დამტკიცებულ წესთან ანტრესოლის რეგისტრაციის შესაბამისობას, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ დადგენილება ანტრესოლის რეგისტრაციის დროს (11.12.08წ.) ჯერ მიღებული არ ყოფილა. პალატამ აღნიშნა, აგრეთვე რომ სადავო 11.12.08წ. რეგისტრაციის გადაწყვეტილება გამოიცა ლეგალიზაციის ბრძანების საფუძველზე, შესაბამისად, დაცულია იმ დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მოთხოვნები, რეგისტრაცია განხორციელდა უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. მერიის 06.07.09წ. განკარგულებით საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გაუქმება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, არის რეგისტრაციის არა ბათილად ცნობის, არამედ ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 25.10.11წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ძ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა საკასაციო სასამართლოს განჩინების მითითებები და მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რაც სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების შესაბამისად მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლოს დადგენილად ჰქონდა მიჩნეული, რომ არსებობდა მხარის კანონიერი ინტერესი ბათილად ყოფილიყო ცნობილი სადავო რეგისტრაცია, რაც წარმოშობდა შემდგომი რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძველს. კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ანტრესოლს ცალკე საკადასტრო კოდი არ მინიჭებია, ის ორჯერ გასხვისდა, როგორც დამოუკიდებელი სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი. სადავო რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედებდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და პირობების შესახებ“ 11.08.05წ. №140 საქართველოს მთავრობის დადგენილება, რომელიც შეიცავდა საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. დადგენილებით დამტკიცებულ წესში მოცემულ ანტრესოლის ანალოგიურ დეფინიციას. აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილება ანტრესოლის რეგისტრაციის დროისათვის მიღებული არ იყო და არ იმსჯელა იმ დროისათვის მოქმედ საქართველოს მთავრობის 11.08.05წ. №140 დადგენილებასთან ანტრესოლის შესაბამისობაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა შემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მითითებები და მიიღო დაუსაბუთებელი განჩინება.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, დიღმის მასივის ... კვ. ... კორპუსში არსებული 77 კვ.მ. ფართის თანამესაკუთრები არიან ა. ძ-ი (42 კვ.მ.) და ა. ბ-ი, უკანასკნელს საკუთრებაში აქვს 35 კვ.მ. ფართი, ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა ა. ბ-ს, ფართის ლეგალიზაციის შედეგად, დაუკანონა 57.26 კვ.მ. ანტრესოლი. ანტრესოლის, როგორც შიდა არქიტექტურის ნაწილის, კერძოდ, სასარგებლო ფართის გაზრდის მიზნით ზედა ნაწილში მოწყობილი ნახევარსართულის, თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე, მთლიანად ა. ბ-ის სახელზე დაკანონებით, გაიზარდა ა. ბ-ის წილი თანასაკუთრებაში. სკ-ის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო საკუთრების მართვა უნდა განხორციელდეს თანამესაკუთრების მიერ ერთობლივად. ამდენად, ობიექტის ლეგალიზება საჭიროებდა თანამესაკუთრის თანხმობას, მიუხედავად ამისა, ანტრესოლის ლეგალიზება მოხდა თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევის აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების წესის“ 6.1 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს. სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მონაცემები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის მერიის 06.07.09წ. №747 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ა. ძ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 23.06.08წ. №ლეგ-2015 ბრძანება, რომელიც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრში ა. ბ-ის სახელზე ფართის რეგისტრაციას. ა. ძ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტში ლეგალიზაციის აქტი ძალაში იყო. საერთო წესის თანახმად, რეგისტრაციის საფუძვლის (ანტრესოლის ლეგალიზების აქტის) ბათილად ცნობა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობას. მოცემულ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია, ა. ბ-ის მიერ ანტრესოლის გაყიდვის გამო, ამჟამად ისედაც ძალადაკარგულია. ამასთანავე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ რეგისტრაციის საფუძვლის ბათილად ცნობა არ გამორიცხავს რეგისტრაციის მომენტიდან რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დასმის შესაძლებლობას. სზაკ-ის 61.7 მუხლის მიხედვით აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. კოდექსის მე-

60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის გაუქმების მიუხედავად მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს აგრეთვე სზაკ-ის 190-ე, სასკ-ის 32.3 მუხლების შინაარსიდან. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით რეგისტრაცია ბათილად ან არარად გამოცხადდება: თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შეუსული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამავე კანონის 26-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის ბათილად ან არარად გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან ერთად განსაზღვრავს აქტის მოქმედების შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგებს, შესაძლებელია განისაზღვროს აქტის მოქმედების შეწყვეტა მისი ძალაში შესვლის დღიდან, ბათილად ცნობის დღიდან და მომავალში კონკრეტული თარიღის მითითებით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ რეგისტრაციის მოქმედება უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობა არ ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შეუძლებლობას, ვინაიდან ლეგალიზაციის აქტი ბათილად იქნა ცნობილი გამოცემის დღიდან ქ. თბილისის მერის 06.07.09წ. №747 განკარგულებით, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტებით არ დაკმაყოფილდა მერის 06.07.09წ. №747 განკარგულების გაუქმების მოთხოვნა, დადასტურდა 06.07.09წ. №747 განკარგულების კანონიერება. ამასთანავე, რეგისტრაციის საფუძვლის ბათილად ცნობა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.3 მუხლის მიხედვით, ქმნის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის საფუძველს. აღნიშნულთან ერთად საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემული დავის საგანს არ შეადგენს ანტრესოლის შემდგომი განკარგვები და მათთან დაკავშირებული რეგისტრაციები (ანტრესოლის გასხვისებასთან დაკავშირებული რეგისტრაციების არარად აღიარების ნაწილში სარჩელი არ იქნა დაშვებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით ა. ძ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გამოცემის მომენტიდან სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ თავისთავად გულისხმობს შემდგომი რეგისტრაციების გაუქმებასაც, ხოლო უკანასკნელი თავის მხრივ შეუძლებელია რეგისტრაციის საფუძვლის გაუქმების გარეშე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 17.1 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე დაზუსტებას საჭიროებს დავის საგანი, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნა თავის თავში მოიცავს შემდგომი რეგისტრაციების, კერძოდ ანტრესოლის ფართზე რ. ა-ის, ბ. შ-ის, ი. ღ-ის უფლების რეგისტრაციების, აგრეთვე ხსენებული რეგისტრაციების საფუძვლების (ნასყიდობის ხელშეკრულებების) ბათილად ცნობის მოთხოვნებსაც. საკასაციო სასამართლოს 21.06.11წ. განჩინებაში მითითებულია, რომ ა. ბ-ის სახელზე სადავო ანტრესოლის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებისაგან განსხვავებით, წარმოშობდა რეგისტრაციის სამართლებრივი შედეგების, მომდევნო რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძველს, აღნიშნული ასევე ადასტურებს ა. ძ-ის მოთხოვნის დაზუსტების საჭიროებას. ვინაიდან რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნა იმთავითვე მოიცავდა ხსენებულ საკითხებსაც, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო სამართალურთიერთობების წრის გაფართოება მოცემულ შემთხვევაში შესაძლებელია არა დავის საგნის გაზრდის შედეგად, რაც მოცემულ ეტაპზე დაუშვებელია, არამედ დავის საგნის დაზუსტების შედეგად. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე, რომ დავის საგნის დაზუსტების შემთხვევაში დავის საგნით მოცული სამართალურთიერთობების კომპლექსურობის გამო, უნდა განიხილოს დავის ცალკეული ასპექტების (ნასყიდობის ხელშეკრულებები, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციები) განსჯადობის და განხილვის რიგითობის საკითხები.

დავის საგანთან დაკავშირებით მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ 06.06.12წ. განხორციელდა ახალი რეგისტრაცია, კერძოდ ბ. შ-მა მოახდინა თავისი კუთვნილი წილი ფართის რეალიზაცია ი. ღ-ზე. უკანასკნელს სასამართლო შეტყობინება საქმეში მესამე პირად ჩართვასთან დაკავშირებით გაეგზავნა 08.02.13წ., ასევე 12.02.13წ. სატელეფონო აქტით ეცნობა მიმდინარე დავის შესახებ და განემართა რომ 13.02.13წ. განიხილებოდა ა. ძ-ის საკასაციო საჩივარი და მესამე პირად ჩართვის სურვილის შემთხვევაში უნდა გამოცხადებულიყო საქმის ზეპირ განხილვაზე და განეცხადებინა თანხმობა საკასაციო ინსტანციაში მესამე პირად ჩართვის თაობაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, პალატის მთავარი სხდომის დასრულებამდე მას არ გამოუთქვამს სურვილი პროცესში ჩაბმის შესახებ (განცხადება პროცესში მესამე პირად ჩაბმასთან დაკავშირებით წარმოდგენილ იქნა პალატის სათათბიროდ გასვლის შემდეგ), რაც გამოირიცხავდა სასკ-ის 34-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო ინსტანციაში მისი პროცესში ჩაბმის შესაძლებლობას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის დაზუსტების შედეგად უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს ფართის ახალი შემქმნის პროცესში ჩაბმის საკითხი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით იმ გარემოებაზე, რომ სადავო რეგისტრაციის დროისათვის არ იყო მიღებული საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ არ ადასტურებს მოთხოვნის უსაფუძვლობას, ვინაიდან

ხსენებული კანონქვემდებარე აქტი არ იძლევა კონსტრუქციის – ანტრესოლის რაიმე პრინციპულად ახალ დეფინიციას, ანალოგიური შინაარსის ნორმას შეიცავდა №57 დადგენილების მიღებამდე და სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედი საქართველოს მთავრობის 11.08.05წ. №140 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი. აღნიშნულ წესში მთავრობის 27.10.08წ. №214 დადგენილებით შეტანილი დამატების თანახმად, ანტრესოლი არის ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი ისეთი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად. ანტრესოლის ხსენებული ლეგალური დეფინიცია მოქმედებდა სადავო რეგისტრაციის განხორციელების (11.12.08წ.) მომენტში. აღნიშნულის მიუხედავად, სასამართლოს არ უმსჯელია ანტრესოლის ცალკე დამოუკიდებელ ობიექტად რეგისტრაციის დასაშვებობის საკითხზე. სააპელაციო პალატის მითითება, რომ ანტრესოლს არ აქვს მინიჭებული ცალკე დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი არ უარყოფს ანტრესოლის ცალკე ობიექტად რეგისტრაციას, რადგანაც საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შემდგომში ანტრესოლი არაერთგზის გასხვისდა, ამასთანავე აპელანტი აყენებდა ზოგადად საკითხს ანტრესოლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ანუ მისი რეგისტრაციაუნარიანობის, მისი ცალკე სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტად დაშვების შესაძლებლობაზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 25-ე პუნქტის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს დუბლექსის ტიპის ნაგებობას, ან როდესაც ერთ სისტემაში გაერთიანებულ სხვადასხვა სართულზე მდებარე სათავსებს აქვთ ერთი შესასვლელი, რეგისტრაცია ხორციელდება, როგორც ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთი მოთხოვნა ეხება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.09წ. №174992 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. სზაკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ სზაკ-ის მე-13 თავით თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის IV თავით გათვალისწინებული დებულებანი, ხოლო 80.4 მუხლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში. ამდენად, გარკვევას საჭიროებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.09წ. №174992 გადაწყვეტილების გაუქმების მიმართ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული, საჭიროა სადავო სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის ჩაბმა, დავის საგნის დაზუსტება, რის გამოც ა. ძ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

#### დ ა ა ზ ბ ი ნ ა :

1. ა. ძ-ი საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.10.11წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სასამართლო ხარჯები გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საჯარო რეესტრის აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და პირპანდელი მდგომარეობის აღდგენა**

#### გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-540-531(2კ-12) 28 თებერვალი, 2013 წ., ქ. თბილისი  
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დავალაშქვება

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 7 აპრილს ა. გ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“-ის“ მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“-მა“ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში (ყოფ... ქ. №2/4) დაიწყო მრავალბინიანი სახლის მშენებლობა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას მნიშვნელოვნად ილახებოდა ... ქ. №8 საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა საბინაო-საყოფაცხოვრებო პირობები (მცირდებოდა განიავება და ბუნებრივი განათება), რომლის მაცხოვრებელი იყო ა. გ-ა. მოსარჩელის მითითებით, ზოგიერთმა მაცხოვრებელმა „ი...“-სგან“ მიიღო კომპენსაციის სახით ფულადი ანაზღაურება. ვინაიდან მოსარჩელე ფულადი კომპენსაციის წინააღმდეგი იყო „ი...“-მა“ გადაწყვიტა მოსარჩელის ოჯახისათვის კომპენსაციის სახით გადაეცა ამხანაგობისათვის გამოუყენებელი მიწის ქვეშა ნაკვეთი ავტოფარეხისათვის. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მას „ი...“-მა“ და შპს „...“ (რომელიც აშენებდა ... ქ. №2/4-ში სახლს) კომპენსაციის სახით 145 კვ.მ. მიწის ფართი გადასცა.

ამასთან, მოსარჩელემ განმარტა, რომ 2002 წლის 21 ნოემბერს ნოტარიუს ხ. მ-ას მიერ შედგენილ იქნა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში (ამჟამად... ქ. №2/4) მდებარე უძრავი ქონების წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით გამყიდველს წარმოადგენდა მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“, ხოლო შემძენს – ც. მ-ი. ხელშეკრულებაში ნოტარიუსის მიერ გაანგარიშებისას დაშვებულ იქნა უზუსტობა, კერძოდ, 108 კვ. მეტრის ნაცვლად 72 კვ. მეტრი მიითითა, ხოლო მთლიანობაში 202.5 კვ. მეტრის ნაცვლად 166.5 კვ. მეტრი. აღნიშნული ხელშეკრულება შეუსწორებელი სახით ქ. თბილისის მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს დასარეგისტრირებლად 2003 წლის 19 მარტს ჩაბარდა. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული ურძავი ნივთი საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თბილისის №1 რეგისტრატორის მიერ დარეგისტრირდა 2003 წლის 1 აპრილს და მას მიენიჭა №9524/2003. მოსარჩელემ განმარტა, რომ ნოტარიუსმა ხ. მ-ამ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში 2007 წელს შეიტანა შესწორება და ხელშეკრულებაში 72 კვ. მეტრის ნაცვლად 108 კვ. მეტრი, ხოლო 166.5 კვ. მეტრის ნაცვლად – 202.5 კვ. მეტრი მიუთითა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ შესწორებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა უარი განაცხადა რეესტრის ამონაწერში ცვლილებების განხორციელებაზე, რაც მის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ჯერ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, ხოლო შემდგომ სასამართლოში.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ 2009 წლის 29 ივლისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა ცვლილება რეესტრის ამონაწერში, სადაც ც. მ-ის მიწის ნაკვეთის გეგმაში შეტანილ იქნა ცვლილება და 166.5 კვ. მეტრის ნაცვლად 202.5 კვ. მეტრი ჩაიწერა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მიწის მესაკუთრე ც. მ-ი არის მისი მეუღლე, რომელმაც 2009 წლის 5 ოქტომბერს გამოხატა ნება სადავო მიწის ნაკვეთი ეჩუქებინა მისთვის. ჩუქების ხელშეკრულება დამონმბებულ იქნა სანოტარო წესით, რომლის საფუძველზე 2009 წლის 9 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ცვლილება მოახდინა საჯარო რეესტრის ამონაწერში, სადაც ც. მ-ის ნაცვლად 202.5 კვ.მ. მიწის ფართის მესაკუთრე ა. გ-ა გახდა.

მოსარჩელის მითითებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული №9524/1003 რეგისტრაცია. ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის №882009315442-03 გადაწყვეტილება, რომელიც ეხებოდა ჩუქების საკითხს. მოსარჩელის მოსაზრებით, 2010 წლის 12 იანვრის №298863 გადაწყვეტილება მიღებულია კანონდარღვევით, ვინაიდან, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი ემსჯელა აღნიშნულ საკითხებზე. ამასთან, გადაწყვეტილების მიღებისას ასევე დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის დავალაშქვება მოითხოვა. ასევე, მოსარჩელემ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მისთვის მიყენებული ზიანისათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროს კ. ი-ისათვის პირადად 30000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის იურიდიული განყოფილების უფროსისათვის პირადად 30000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის ნ. გ-ასათვის 30000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“-ის თავმჯდომარე ი. დ-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 14 ივნისის საოქმოდ განჩინებით ა. გ-ას სარჩელი მოპასუხე – ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“-ის მიმართ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დაკისრებისა და ინდი-

ვიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“-ის თავმჯდომარე ი. დ-ისათვის 100000 ლარის ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში განსახილველად გადაეგზავნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას. ამავე საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ა. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. გ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით ა. გ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. გ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას უფლების პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება ა. გ-ასათვის ზიანის ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ც. მ-ი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით ა. გ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ა. გ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილება და აღდგენილი იქნა პირვანდელი მდგომარეობა ქ. თბილისი ... ქ. №2/4-ში მდებარე მიწის ფართზე, 2010 წლის 14 იანვრის განცხადების №882010443587 17:22 საათის მდგომარეობით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტის 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 სასამართლოს მოსაზრებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2002 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დამონმებული – ნოტარიუს ხ. მ-ას მიერ) ც. მ-მა შეიძინა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან (მდებარე – ქ. თბილისი, ... (ყოფ....) ქუჩა №2/4) ნაწილი – საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთი – სიგრძით 21 მ., სიგანით 4.5 მ., (94.5 კვ.მ.), სიმაღლით 4 მ. და ამავე შენობის მარჯვენა კუთხიდან მარცხნივ არსებული მიწის ნაკვეთი სიგრძით 18 მ. და სიგანით 6 მ. (72 კვ.მ.), სიმაღლით 4 მ. – მთლიანად 166.5 კვ.მ. (94.5+72=166.5 კვ.მ.). ამავე ხელშეკრულებით მყიდველმა ც. მ-მა განაცხადა, რომ არავითარი პრეტენზია არ ექნებოდა ნასყიდობის საგნის ტერიტორიაზე შემდგომში მიწის შეჭრით აშენებულ ავტოფარეხის 166.5 კვ.მ. თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის მიმართ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2003 წლის 1 აპრილს, 2002 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიულ-მა სამსახურმა, ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში (ყოფილი... ქ. №2/4) მდებარე უძრავ ნივთზე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-თან“ ერთად ც. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნული უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში განახორციელა ცვლილება და ნოტარიუს ხ. მ-ას მიერ კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საკუთრების საგნის ფართობი 166.5 კვ. მეტრის ნაცვლად 202.5 კვ. მეტრით განსაზღვრა (18X6=108, ხოლო 94.5+108=202.5).

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2009 წლის 5 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებით, ც. მ-მა მისი კუთვნილი წილი უძრავი ქონებიდან მდებარე – ... ქ. (ყოფილი... ქუჩა) №2/4-ში აჩუქა მის მეუღლეს – ა. გ-ას. აღნიშნულის საფუძველზე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ა. გ-ამ, რომელმაც ჩუქების ხელშეკრულების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... ქ. (ყოფ....) №2/4-ში (ზონა: თბილისი, სექტორი: მთაწმინდა) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის №882009315442-03 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ა. გ-ას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ქ. თბილისში, ... (ყოფ....) №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-თან“ ერთად ა. გ-ას საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, რომლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2010 წლის 14 იანვრის 17:22:12 მდგომარეობით ქ. თბილისში, ... ქუჩა (ყოფ....) №2/4-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეთა გრაფაში ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-თან“ ერთად მითითებულია ა. გ-ა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის 2003 წლის 1 აპრილის №9524/2003 რეგისტრაცია, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ც. მ-ის საკუთრების უფლება და მის მიერ ამხანაგობა „ი...-ის“ მიმართ აღებული ვალდებულება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის №882009213691-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის №882009315442-03 გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ა. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით ც. მ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მის მიერ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ მიმართ აღებული ვალდებულების შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციაზე, ხოლო ა. გ-ას უარი ეთქვა სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. ამასთან, შეჩერდა მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული №9524/2003 რეგისტრაციის გაბათილების შედეგად №9524/2003 განცხადებაზე განახლებული სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა გადაწყვეტილების მიღებისათვის აუცილებელი დოკუმენტის – მხარეთა სათანადო ნების გამოვლენის საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი კორექტირებული (დაზუსტებული) ხელშეკრულების წარდგენისათვის.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების (მდებარე – ქ. თბილისი, ... ქ. №2/4) რეგისტრაციის ბათილობის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

2010 წლის 10 თებერვალს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ა. გ-ამ, რომელმაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებით ა. გ-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური 2010 წლის 12 იანვრის №298863 გადაწყვეტილების მიღების კანონიერებას უკავშირებს იმ გარემოებას, რომ მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის მიერ, 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული №9524/2003 რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის №882009213691-07 და 2009 წლის 9 ოქტომბრის №882009315442-03 გადაწყვეტილებებით პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციები განხორციელდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაუცველად, კერძოდ, 1. მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგნის მახასიათებლების სიგრძე 18 მეტრი და სიგანე 6 მეტრი, ფართობი 18 კვ.მ. X6 რომელთა ნამრავლი ამავე დროს არ შეესაბამებოდა ხელშეკრულებაში მითითებულ ნასყიდობის საგნის ფართობს 72 კვ.მეტრს, ამასთან, ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ზუსტი ოდენობა და მისი იდენტიფიკაცია შეუძლებელია; 2. ნასყიდობის ხელშეკრულების კორექტირებით მხარის ნების არ არსებობის გარეშე, არსებითად შეიცვალა ხელშეკრულების საგანი; 3. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2005 წლის 22 დეკემბრის №2359 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 27-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებაში ცვლილებების განხორციელება ნოტარიუსის მიერ მხარეთა მონაწილეობისა და ნების გამოვლენის გარეშე იყო უკანონო.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ხელშეკრულებაში განხორციელებული შესწორების შეტანის დროისათვის მოქმედი „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2005 წლის 22 დეკემბრის №2359 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 27-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ნოტარიუსი უფლებამოსილია სანოტარო მოქმედების მონაწილის მოთხოვნით, ან საკუთარი ინიციატივით, სანოტარო აქტის ტექსტში შეასწოროს სანოტარო აქტის შედგენისას დაშვებული აშკარა მექანიკური შეცდომები. აშკარა მექანიკურ შეცდომად ჩაითვლება სანოტარო აქტის ტექსტში დაშ-



ვებულის კალმისმიერი, ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ხარვეზები, რომელთა მექანიკური ხასიათი თვალნათლივ დასტურდება ამავე სანოტარო აქტის სხვა ნაწილებიდან და/ან თანდართული დოკუმენტებიდან და რომელთა გასწორებაც არ იწვევს სანოტარო აქტის შინაარსის არსებით შეცვლას. ამკარა მექანიკური შეცდომების გასწორებისას, სანოტარო აქტის ტექსტის ბოლოს ცვლილებების შესახებ ამ მუხლით გათვალისწინებული მითითების შემდეგ მხარეების განმეორებითი ხელმოწერები სავალდებულო არ არის. შესწორებულ ვარიანტზე დაისმება ნოტარიუსის ხელმოწერა და ბეჭედი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კორექტირებული ხელშეკრულება წარდგენილი უნდა ყოფილიყო თავდაპირველი ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერით, ვინაიდან პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა შეცდომით წარმოდგენილი მონაცემით, კერძოდ, ნოტარიუსის მიერ ნასყიდობის საგნის ჯამური ოდენობა მითითებული იქნა შეცდომით (მინის ნაკვეთის ფართი 202 კვ. მეტრის ნაცვლად დაფიქსირდა 166.5 კვ.მ.), ამდენად, პალატის მოსაზრებით სახეზე დასახელებული ნორმატიული აქტით („სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2005 წლის 22 დეკემბრის №2359 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 27-ე მუხლის მე-3 ნაწილი) გათვალისწინებული შემთხვევა. ანუ, ნოტარიუსის მიერ გასწორდა ამ უკანასკნელის მიერ დაშვებული არითმეტიკული შეცდომა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ზოგადი მატერიალური ნორმები აღიარებენ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების არსებით კრიტერიუმებს, რომლის გაუთვალისწინებლობაც უკანონოს ხდის მმართველობითი საქმიანობით მიღებულ სამართლებრივ შედეგს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი განსაზღვრავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის არსებით პირობებს, კერძოდ, ეს არის შემთხვევა, როცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ეწინააღმდეგება მოქმედ სპეციალურ კანონმდებლობას და დარღვეულია ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ნორმატიული დანაწესები. თუმცა კანონმდებელი უშვებს თუნდაც ამ ორივე შემთხვევის არსებობის პირობებშიც კი, ისეთი მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შეზღუდვას, რომლებითაც დაინტერესებული მხარეები აღიჭურვებიან გარკვეული უფლებით და ამასთანავე ამ უფლების მინიჭების პროცესში ადმინისტრაციული წარმოების მიმართ ეს უკანასკნელი სარგებლობენ კანონიერი ნდობის პრივილეგიით.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, სამართლებრივი ურთიერთობების ადმინისტრაციული წარმოების წესით დარღვეულობის შესაბამისი ნორმატიული დანაწესი უშვებს შესაძლებლობას ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებები ასეთის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა მიიჩნიონ უკანონოდ და ბათილად გამოაცხადონ. ეს არის შემთხვევა, როცა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შემდეგ გამოვლინდება ასეთი გადაწყვეტილების მიღებისათვის უარის თქმის საფუძვლები. თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის გამოყენება დასაშვებია იმ შემთხვევაში, როცა ასეთი გადაწყვეტილება არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, ანუ არსებითად ზიანს აყენებს მესამე პირთა დასახელებულ ღირებულებებს, რაც აქარწყლებს უკანონო გადაწყვეტილების მიმართ, კანონიერი ნდობის პრივილეგიას.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ც. მ-ს და ა. გ-ას სადავო აქტების მიმართ გააჩნიათ კანონიერი ნდობა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო სადავო აქტის მიღებისას შეზღუდული იყო ბათილად ეცნო პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციები, ვინაიდან, ამ უკანასკნელის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევის არსებობა, რომლის მტკიცების ტვირთიც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს. აღნიშნულთან მიმართებაში, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ სადავო არ არის.

დასახელებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 გადაწყვეტილების მიღება სწორედ რომ მეტყველებს ასეთი გადაწყვეტილების მიღებით განხორციელებულ მმართველობითი ღონისძიების კანონშეუსაბამობაზე. მით უფრო იმ პირობებში, როცა სადავო აქტების გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვერ უთითებს გარემოებებზე, რითაც შეიძლება გამოირიცხოს ა. გ-ას კანონიერი ნდობის დაშვების შესაძლებლობა უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებას კი უკავშირებს სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, რომელიც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით არსებითად ირღვევა. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, მარეგისტრირებული ორგანო, როგორც პირველადი, ასევე საბოლოო რეგისტრაციის განხორციელებით, ასეთი გარემოების არსებობას ვერ ადასტურებს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, 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 (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლ და მე-2 პუნქტებზე რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სანაწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

დასახელებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა სადავო აქტების ბათილად ცნობის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა. კასატორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორების განმარტებით, სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 და 266-ე მუხლები. კასატორების მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილია, რომ ნოტარიუსის მიერ არაერთხელ შესწორდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შემდეგაც არსებითად შეიცვალა ხელშეკრულების საგანი, უძრავი ნივთის მოცულობა. ხელშეკრულებაში ცვლილება განხორციელდა მხარეთა მონაწილეობისა და ნების გამოვლენის გარეშე, მაშინ, როდესაც ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელება მოითხოვს მხარეთა მიერ სათანადო ნების გამოვლენას.

ამასთან, კასატორების მითითებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, იუსტიციის მინისტრის 2005 წლის 22 დეკემბრის №2359 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 27-ე მუხლის მე-3 პუნქტი. აღნიშნული ნორმა ადგენს სავალდებულო პირობას, რომ ხარვეზის გასწორებამ არ უნდა გამოიწვიოს სანოტარო აქტის შინაარსის არსებითი შეცვლა.

კასატორების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილი დავის ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებაში. კასატორების მითითებით, იმ რეგისტრირებული მონაცემებით, რომელთა აღდგენა სააპელაციო სასამართლომ სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა, არსებითად ირღვევა მესამე პირის – ამხანაგობა „ი...-ის“ უფლებები.

კასატორების განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთის მიმართ უზრუნველყოფილი ვერ იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რამდენადაც მათი უზუსტობის დადგენა შესაძლებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტების ურთიერთშედარებით.

კასატორებმა დამატებით აღნიშნეს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო სასამართლოს დაევალა სადავო ადმინისტრაციული აქტების კანონიერების შეფასებისას გამოერკვია უფლებამოსილი იყო თუ არა ადმინისტრაციული ორგანო ბათილად ეცნო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერი ნდობის არსებობის პირობებში. კასატორების მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ამ მხრივ არასათანადოდ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება. მესამე პირების ინტერესებისა და დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპის შეპირისპირების დროს სასამართლოს უნდა მოეხდინა აღმჭურველი უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისათვის (ამხანაგობისათვის) მიყენებული ზიანის შეპირისპირება, რაც სააპელაციო სასამართლოს არ განუხორციელებია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა, ხომ არ იყო 2009 წელს განხორციელებული რეგისტრაცია, რომლითაც ც. მ-ს სრულიად უკანონოდ მიემატა 36 კვ.მ. იმავდროულად შემზღუდველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ამხანაგობის მიმართ, იმ პირობებში, როდესაც ამხანაგობას კანონით დადგენილი წესით აღნიშნულზე ნება არ გამოუხატავს. სააპელაციო სასამართლომ ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე უდავოდ გაავრცელა კანონიერი ნდობის პრინციპი 36 კვ. მეტრზეც იმ პირობებში, როდესაც ამ ნაწილში ამხანაგობის საკუთრების უფლება უკანონოდ შემცირდა და 2009 წლის რეგისტრაციები ამ მხრივ შემზღუდველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. სასამართლომ

სრულიად უსაფუძვლოდ გამორიცხა ამხანაგობის უფლებების არსებითი დარღვევა არა მხოლოდ იმ თვალსაზრისით, რომ რეგისტრირებული მონაცემებით ა. გ-ა მთელი უძრავი ნივთის S-ის მესაკუთრეა, არამედ იმ თვალსაზრისით, რომ ამხანაგობის კუთვნილი ფართის შემცირებაზე თავად ამხანაგობას ნება არ გამოუვლენია. კასატორების მოსაზრებით, ამ მხრივ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 18 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ინდ. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა ი...-ის“ წევრებმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორების განმარტებით, მოქმედი კანონმდებლობისა და დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, ამხანაგობები, რადგან ისინი არ წარმოადგენენ იურიდიულ პირებს, სასამართლო დავებში მონაწილეობას ვერ იღებენ როგორც ორგანიზაციული წარმონაქმნები. როცა სასამართლო დავაში ერთ-ერთი მხარე გახლავთ ამხანაგობა, ასეთ შემთხვევაში საქმეში ხდება ამხანაგობის წევრთა ჩაბმა სასამართლოს მიერ და ამხანაგობის თითოეულ წევრს ეგზავნება უწყება და სასამართლოს მასალები. ამხანაგობის წევრები უთითებენ, რომ არც ერთი მათგანი არ ყოფილა საქმეში არც ჩაბმული და არც მიწვეული, რაც კარგად ჩანს 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებიდანაც, სადაც მესამე პირად დასახელებულია ინდ. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“ და არა მისი რომელიმე წევრი. ვინაიდან ამხანაგობის წევრები არ იყვნენ ჩაბმულნი განსახილველ დავაში, მოკლებულნი იყვნენ შესაძლებლობას წარედგინათ მათი სიმართლის დამადასტურებელი დოკუმენტები, მათ შორის კანონიერ ძალაში შესული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელშიც ჯერ კიდევ 2009 წელს განხილული და დადგენილი იქნა ა. გ-ას და ც. მ-ის პრეტენზიების უსაფუძვლობა 202 კვ.მ. თუ 166 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. სასამართლო პროცესში მათი მონაწილეობა გამორიცხავდა ა. გ-ას სარჩელის დაკმაყოფილებას. კასატორების მითითებით, არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს წარმოუდგენია აღნიშნული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა დოკუმენტაცია რაც დაადასტურებდა რეესტრის მოქმედების კანონიერებას და ა. გ-ას მოთხოვნის უსაფუძვლობას.

ამდენად, კასატორებმა განსახილველ საქმეში ჩართვა და საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვეს, ვინაიდან, გადაწყვეტილება გამოტანილია ერთ-ერთი მხარის (ამხანაგობის წევრების) დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით. ამასთან, კასატორების მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი თვალსაზრისით, რამაც განაპირობა საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების გამოტანა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით კასატორის – ინდ. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 10 იანვარს 12:30 საათზე.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიჩნევის, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლის გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო მიჩნევის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2002 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დამონმებულია ნოტარიუსის ხ. მ-ას მიერ) ც. მ-მა შეიძინა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან (მდებარე - ქ. თბილისი, ... (ყოფ....) ქუჩა №2/4) ნაწილი - საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთი - სიგრძით 21 მ., სიგანით 4.5 მ., (94.5 კვ.მ.), სიმაღლით 4 მ. და ამავე შენობის მარჯვენა კუთხიდან მარცხნივ არსებული მიწის ნაკვეთი სიგრძით 18 მ. და სიგანით 6 მ. (72 კვ.მ.), სიმაღლით 4 მ. - მთლიანად 166.5 კვ.მ. (94.5+72=166.5 კვ.მ.). ამავე ხელშეკრულებით მყიდველმა ც. მ-მა განაცხადა, რომ არავითარი პრეტენზია არ ექნებოდა ნასყიდობის საგნის ტერიტორიაზე შემდგომში მიწის შეჭრით აშენებულ ავტოფარეხის 166.5 კვ.მ. თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის მიმართ. 2003 წლის 1 აპრილს, აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიულმა სამსახურმა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში (ყოფილი... ქ. №2/4) მდებარე უძრავ ნივთზე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-თან“ ერთად ც. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა. 2009 წლის 29 ივლისს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნული უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში განახორციელა ცვლილება და ნოტარიუს ხ. მ-ას მიერ კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საკუთრების საგნის ფართობი 166.5 კვ. მეტრის ნაცვლად 202.5 კვ. მეტრით განისაზღვრა (18X6=108, ხოლო 94.5+108=202.5). 2009 წლის 5 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებით, ც. მ-მა მისი კუთვნილი წილი უძრავი ქონებიდან მდენარე - ... ქ. (ყოფილი... ქუჩა) №2/4-ში აჩუქა მის მეუღლეს - ა. გ-ას. აღნიშნულის საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ა. გ-ამ, რომელმაც ჩუქების ხელშეკრულების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... ქ. (ყოფ....) №2/4-ში (ზონა: თბილისი, სექტორი: მთაწმინდა) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის №882009315442-03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ა. გ-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ქ. თბილისში, ... (ყოფ....) №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-თან“ ერთად ა. გ-ას საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, რომლის მიხედვითაც, 2010 წლის 14 იანვრის 17:22:12 მდგომარეობით ქ. თბილისში, ... ქუჩა (ყოფ....) №2/4-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეთა გრაფაში ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-თან“ ერთად მითითებულია ა. გ-ა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის 2003 წლის 1 აპრილის №9524/2003 რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ც. მ-ის საკუთრების უფლება და მის მიერ ამხანაგობა „ი...-ის“ მიმართ აღებული ვალდებულება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ივლისის №882009213691-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ოქტომბრის №882009315442-03 გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ა. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით ც. მ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მის მიერ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ მიმართ აღებული ვალდებულების შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციაზე, ხოლო ა. გ-ას უარი ეთქვა სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. ამასთან, შეჩერდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ქ. თბილისის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2003 წლის 1 აპრილს განხორციელებული №9524/2003 რეგისტრაციის გაბათილების შედეგად №9524/2003 განცხადებაზე განახლებული სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განესაზღვრა 30 კალენდარული დღის ვადა გადაწყვეტილების მიღებისათვის აუცილებელი დოკუმენტის - მხარეთა სათანადო ნების გამოვლენის საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი კორექტირებული (დაზუსტებული) ხელშეკრულების წარდგენისათვის.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების (მდებარე - ქ. თბილისი, ... ქ. №2/4) რეგისტრაციის ბათილობის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

ამასთან, 2010 წლის 10 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ა. გ-ამ, რომელმაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებით ა. გ-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 დეკემბრის განჩინებაზე, რომლითაც ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მიწის ფართზე 2010 წლის 14 იანვრის 17:22 სთ. მდგომარეობით ა. გ-ას უფლების პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება ა. გ-ასათვის ზიანის ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში. აღნიშნული განჩინებით საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებდა იმ გარემოებაზე, რომ როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გასაჩივრებული აქტების კანონიერება დაასაბუთეს იმ საფუძველზე, რომ კორექტირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არასწორად განახორციელდა სადავო უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილება, ხოლო 2009 წლის 29 ივლისის სარეგისტრაციო მონაცემებში განხორციელებულ ცვლილებებამდე ც. მ-ის სახელზე სათანადო წესით რეგისტრირებული იყო 166.5 კვ.მ. მიწის ფართი და მისი კანონიერება სადავოდ არ გამხდარა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებდა, რომ თუ გასაჩივრებული აქტების კანონიერების ერთადერთ არგუმენტად მოპასუხეებს სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების განხორციელების უკანონობა მოყავდათ, საგულისხმო იყო რის საფუძველზე გაუქმდა ც. მ-სა და ა. გ-ას 166.5 კვ.მ. მიწის ფართზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მაშინ, როდესაც ეჭვს ქვეშ იდგა მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთის მხოლოდ 36 კვ. მეტრზე, სარეგისტრაციო სამსახურმა მთლიანად – 202.5 კვ. მეტრზე გააუქმა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ც. მ-ისა და ა. გ-ას სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოერკვია და შეფასება მიეცა 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისათვის. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ, ისე რომ არ გაუთვალისწინებია საკასაციო სასამართლოს მითითებები და არ უმსჯელია აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებით შესაძებ პირთა ინტერესებზე, მთლიანად – 202.5 კვ.მ. მიწის ფართზე აღუდგინა მოსარჩელეს საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 ივლისის განჩინებით ინდ. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ წევრების საკასაციო საჩივარს დაუდგინდა ხარვეზი. კასატორებს განემარტათ, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა, მისი არსიდან გამომდინარე, ფუნქციონირებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას, მის დასრულებამდე, ხოლო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების შემდგომ, „ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად იქმნება ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელზეც ვრცელდება აღნიშნული კანონის მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებულია, ბინები ინდივიდუალურად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, იგი ექცევა „ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულირების სფეროში. აღნიშნული კანონის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობას სამართლებრივ ურთიერთობებში წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი პირი. ამდენად, კასატორებს დაევალიათ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოედგინათ უფლებამოსილი პირის (ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის) მიერ ხელმოწერილი საკასაციო საჩივარი და მისი უფლებამოსილების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. 2012 წლის 19 ივლისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განცხადებით მომართეს ინდ. ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ თავმჯდომარემ – კ. ლ-ემ და ამხანაგობის წევრებმა და განცხადებას დაურთეს ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობის 2009 წლის 22 თებერვლის №1 საერთო კრების ოქმი. აღნიშნული კრების ოქმის თანახმად, 2009 წლის 22 თებერვალს შეიქმნა ქ. თბილისში, ... ქ. №2/4-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელსაც ეწოდა „...“. ამავე კრებაზე ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა კ. ლ-ე. აღნიშნულის საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 92-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით კასატორის – ინდ. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი...-ის“ უფლებამონაცვლედ ინდ. ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ დაადგინა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის მონაწილეს ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობა წარმოადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში მესამე პირად ინდ. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი...“ ფიქსირდებოდა, რეალურად (ჯერ კიდევ 2009 წლის 22 თებერვალს) სახელზე იყო ბინათმენაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელსაც სამართლებრივ ურთიერთობებში თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი პირი წარმოადგენს. აქვე საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველი საქმის თაობაზე სასამართლო უწყებები კანონით დადგენილი წესით ეგზავნებოდა და ბარდებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რომელიც ინფორმირებული იყო საქმის მსვლელობის შესახებ. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ამხანაგობის წევრების მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში გადაწყვეტილება გამოტანილია ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ა. გ-ას საკასაციო საჩივრის განხილვისას საქმიდან არ იკვეთებოდა ამხანაგობის ინტერესი განსახილველი საქმის მიმართ. ამხანაგობა, ისევე როგორც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში, მონაწილეობას არ იღებდა საკასაციო სასამართლოში გამართულ პროცესებზე და არ გამოიქვემდებარებოდა დასაბუთებულ პრეტენზიას სადავო ფართის მიმართ. ამხანაგობის ინტერესები გამოიკვეთა მას შემდეგ, რაც სააპელაციო სასამართლომ სრულად – 202.5 კვ.მ. მიწის ფართზე აღუდგინა მოსარჩელეს საკუთრების უფლება. ამასთან, საყურადღებოა, რომ საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე ამხანაგობამ დააფიქსირა საკუთარი პოზიცია და აღნიშნა, რომ იგი გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას სადავოდ ხდოდა მხოლოდ 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში და მოსარჩელეს არ ედავებოდა 166.5 კვ.მ. მიწის ფართზე. ამდენად, ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ ინტერესი იკვეთება მხოლოდ 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოებისა და ამხანაგობის საკასაციო საჩივრების ფარგლები განსხვავებულია, რეალურად მოსარჩელესა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ს“ შორის დავის საგანს მხოლოდ 36 კვ.მ. მიწის ფართი წარმოადგენს. ხოლო, რაც შეეხება 166.5 კვ.მ. მიწის ფართს, აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას და უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს ა. გ-ას და ც. მ-ის კანონიერი ნდობის არსებობას მითითებულ ფართთან დაკავშირებით სადავო აქტების მიმართ.

შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ 166.5 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში სადავო აქტების მიმართ უდავოდ სახეზეა ა. გ-ას და ც. მ-ის კანონიერი ნდობა და ამასთან, აღნიშნული ფართის მიმართ არ იკვეთება მესამე პირთა ინტერესები, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას სადავოდ ქცეულ 36 კვ.მ. მიწის ფართთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე გაავერცელა კანონიერი ნდობის პრინციპი 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ, იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული ფართის ნაწილში სასამართლოს სადავო აქტების კანონიერებაზე მესამე პირის ინტერესების გათვალისწინებით უნდა ემსჯელა და დაედგინა ადგილი ხომ არ ჰქონდა ამხანაგობის ინტერესების არსებით დარღვევას.

ამდენად, საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ კანონიერი ინტერესებისა და ა. გ-ას და ც. მ-ის კანონიერი ნდობის პრინციპის ურთიერთშეპირისპირების საფუძველზე უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება სადავო 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილება 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში და აღდგენილ იქნა პირვანდელი მდგომარეობა ქ. თბილისი, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში, 2010 წლის 14 იანვრის განცხადების №882010443587 17:22 საათის მდგომარეობით. ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; ამასთან, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილება 166.5 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში და აღდგენილ იქნა პირვანდელი მდგომარეობა ქ. თბილისი, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 166.5 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში, 2010 წლის 14 იანვრის განცხადების №882010443587 17:22 საათის მდგომარეობით.

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 საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ საქმის ხელახლა განხილვისას საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

ღ ა ა ღ ბ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ინდ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილება 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში და აღდგენილ იქნა პირვანდელი მდგომარეობა ქ. თბილისი, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 36 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში, 2010 წლის 14 იანვრის განცხადების №882010443587 17:22 საათის მდგომარეობით. ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 იანვრის №298863 და 2010 წლის 14 იანვრის №882010443701-03 გადაწყვეტილებები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილება 166.5 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში და აღდგენილ იქნა პირვანდელი მდგომარეობა ქ. თბილისი, ... ქ. №2/4-ში მდებარე 166.5 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში, 2010 წლის 14 იანვრის განცხადების №882010443587 17:22 საათის მდგომარეობით;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილების მიღების წესი

### ბანჩინება

№ბს-451-446(კ-12) 28 თებერვალი, 2013 წ., ქ. თბილისი  
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. მურუსიძე,  
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ლეგალიზაციის აქტის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ბ-მა 18.08.10წ. განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მერიას და მოითხოვა ქ.თბილისში, ... ქ. №8-ში გ. ო-ის მიერ განხორციელებული მიშენების დემონტაჟი. ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა ადგილზე შეამოწმა განცხადებაში მითითებული გარემოება და გ. ო-ს უნებართვო მიშენების გამო 21.09.2010 წ. მისცა მითითება 15 დღის ვადაში მოეხდინა შენობის დემონტაჟი ან წარმოედგინა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაცია. 27.09.10 წ. შედგა ამხანაგობის კრების ოქმი №1. გ. ო-მა 01.12.10 წ. განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს ფართის ლეგალიზაციის მოთხოვნით. არქიტექტურის სამსახურის №5679 ბრძანებით გ. ო-ს მიეცა ექვსთვიანი ვადა სამუშაოების დასასრულებლად. მოსაპირკეთებელი სამუშაოების შემდეგ არქიტექტურის სამსახურმა გამოსცა 02.12.10 წ. №ლეგ-770 ბრძანება, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ო-ის განცხადება და მიშენებული ფართი ლეგალიზებულად ჩაითვა. აღნიშნული ბრძანება ი. ბ-ის წარმომადგენელმა მერიაში გაასაჩივრა, 20.09.11 წ. №2188 განკარგულებით ი. ბ-ის რწმუნებულის ნ. ტ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ი. ბ-ის წარმომადგენელმა ნ. ტ-მა სარჩელი აღძრა მოპასუხეების ქ.თბილისის მერიის, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის, მესამე პირების: გ. ო-ის, ბმა „...-ს“ წინააღმდეგ და მოითხოვა ბმა „...-ს“ 27.09.10 წ. კრების ოქმის ბათილად ცნობა, არქიტექტურის სამსახურის 02.12.10 წ. №ლეგ-770 ბრძანების და მერიის 20.09.11წ. №2188 განკარგულების გაუქმება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ გ. ო-მა 2010 წ. გაზაფხულზე საერთო საკუთრების ფართზე განახორციელა მიშენება ... ქ. №8-ში. მოსარჩელემ მიუთითა აგრეთვე, რომ 27.09.10 წ. შედგენილი კრების ოქმში გაყალბებულია ფაქტები, სინამდვილეს არ შეესაბამება, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100 %, მოსარჩელემ კრების შესახებ არაფერი იცოდა, კრებას არ დასწრებია და სავარაუდოდ კრება საერთოდ არ მოწვეულა. უსწორა აგრეთვე ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ მიშენება 2007 წლის 1 იანვრამდე დასრულებული. ლეგალიზაცია საჭიროებდა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობას, მოსარჩელეს თანხმობა თანამესაკუთრებაში არსებულ მიწაზე მიშენების განხორციელებაზე არ მიუცია. ლეგალიზაციის შესახებ ბრძანება არღვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 28.11.11 წ. განჩინებით სარჩელი ამხანაგობის 27.09.10 წ. №1 კრების ოქმის ბათილად ცნობის ნაწილში განსჯადობით გადაეგზავნა საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.01.12 წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-10.1 მუხლის საფუძველზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული

გადაწყვეტილების საფუძველზე. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება ოქმის სიყალბის შესახებ და მიუთითა, რომ დოკუმენტის სიყალბე არ არის დადგენილი, ხოლო კრების ოქმის კანონიერების შემოწმება სცილდება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას, კრების ოქმი არის სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგება და მისი კანონიერების შემოწმება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით უნდა განხორციელდეს. სასამართლომ არ გაიზიარა აგრეთვე მოსარჩელის არგუმენტი მიშენების 2010 წელს განხორციელების შესახებ, რადგანაც 21.09.10 წ. მიითებების გაცემისას მშენებლობა უკვე დასრულებული იყო, ამასთანავე, 2007 წლის 1 იანვრამდე მშენებლობის განხორციელება დასტურდება აგრეთვე ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმით, რომლის გამაქარწყლებელი მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 21.03.12 წ. განჩინებით ი. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა 16.01.12 წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ არქიტექტურის სამსახურის სადავო აქტის მიღება მოხდა გაყალბებული კრების ოქმის საფუძველზე. პალატამ მიუთითა, რომ გ. ო-მა წარადგინა ნოტარიალურად დამოწმებული კრების ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის წევრებმა დაადასტურეს, რომ აზომვით ნახაზზე შპს „...“ მიერ ასახული 23,16 კვ.მ. ფართი წარმოადგენდა გ. ო-ის პირად მფლობელობაში არსებულ ქონებას და ამხანაგობის წევრთა 100% დაეთანხმა მის ლეგალიზებას, აგრეთვე დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ მშენებლობა დასრულებული იყო 2007 წლის 1 იანვრამდე. აპელანტის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება სიყალბის შესახებ.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა კასატორის წარმომადგენლის მიერ. კასატორი თვლის, რომ სასამართლოს უნდა გაუქმებინა სადავო აქტი, რადგან მისი მიღება მოხდა გაყალბებული კრების ოქმის საფუძველზე, ამრიგად, აქტი ეწინააღმდეგება კანონს. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის შუამდგომლობა სამოქალაქო საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანამდე ადმინისტრაციული საქმის შეჩერების შესახებ, ამასთანავე, სასამართლო თავადვე განმარტავს, რომ კრების ოქმი სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგებაა და მისი კანონიერების შემოწმება სამოქალაქო-სამართლებრივი წესით უნდა განხორციელდეს. კასატორი თვლის, რომ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი, ვინაიდან საქმის განხილვა შეუძლებელი იყო სხვა საქმის გადაწყვეტამდე. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვისათვის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნება.

საკასაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შემდეგ მხარემ წარმოადგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 26.06.12 წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ამხანაგობა „...-ს“ 27.09.10 წ. №1 კრების ოქმი.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარე – სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის და მერიის წარმომადგენლებმა, აგრეთვე საქმეში მესამე პირად ჩაბმულმა პირებმა, საკასაციო საჩივრის საფუძველზე არ ცნეს და მოითხოვეს სააპელაციო პალატის განჩინების უცვლელად დატოვება, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, მხარეთა და მესამე პირთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ი. ბ-ი არის ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 4, 5, №6 შენობა-ნაგებობების მესაკუთრე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინის მესაკუთრე არის ამხანაგობის წევრი. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტისა და 5.4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მინის ნაკვეთი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებას. ამავე კანონის 10.1 მუხლით დადგენილია, 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 ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ, თუმცა უარი თქვა საქმის წარმოების შეჩერებაზე სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით ოქმის ბათილობის განხილვამდე. იმის გათვალისწინებით, რომ ლეგალიზაციის აქტის გამოცემის წინაპირობას საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07 წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, წარმოადგენდა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ არსებობდა სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოცემული საქმის განხილვის შეჩერების პირობა კრების ოქმთან დაკავშირებით დავის გადაწყვეტამდე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 26.06.12წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ბ-ის სარჩელი, ბათი-



ლად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ს“ 27.09.10წ. №1 კრების ოქმი, რომლის მიხედვით გ. ო-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 23,16 კვ.მ ფართის მიწენება. კრების ოქმის ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ 27.09.10 წ. გადაწყვეტილება არ ყოფილა მიღებული ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ. სსკ-ის 266-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს არ აქვთ უფლება სადავოდ გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07 წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის 6.1 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს. სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მონაცემები.

საქმეზე დადგენილია და დავას არ იწვევს, რომ მოპასუხის მიერ წარმოებული მიწენება განთავსებულია ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებით მოხდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელმაც მნიშვნელოვნად შეცვალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება და გავლენა მოახდინა ბინის მესაკუთრეთა მიერ, მათ შორის მოსარჩელის მიერ საერთო ქონების – მიწის ნაკვეთის გამოყენებაზე. ასეთი გადაწყვეტილების მიღება საჭიროება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობას, ანუ ამხანაგობის წევრთა ერთსულოვნად მიღებულ გადაწყვეტილებას. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07 წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულება ან თანხმობა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამავე წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განმცხადებლის მიერ ლეგალიზებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენლობა არის ობიექტის ლეგალიზებაზე უარის თქმის საფუძველი. ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ლეგალიზაციისათვის აუცილებელი დოკუმენტაციის (კრების ოქმის) წარუდგენლობა, არ დასტურდება ლეგალიზაციის აქტის გამოცემის და შესაბამისად, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე არ არის სრულყოფილად გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება გამოტანილია პროცესუალური ნორმების დაუცველად, სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოება და შეცდომით დადგინდა ფაქტის საფუძველზე მიიღო გადაწყვეტილება. ამდენად, არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსთვის ხელახალი განხილვისთვის დაბრუნების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

#### და ა დ გ ი ნ ა :

1. ი. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 21.03.12.წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა კონსერვაცია და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-367-363(კ-12)

28 თებერვალი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

### პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ბ. მ-ემ 22.08.11წ. სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.11წ. №06-8/1578 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ის არის სოფ. ..., ... მდებარე 0,08ჰა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელიც 1998 წელს გაცემული მიწა-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2005 წელს დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. 19.05.11წ. ბ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების დაზუსტებულ სახით რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა საქმის წარმოება, რადგან მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე მითითებული საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს. მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი ნახაზი ასახავდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტ მონაცემებს, რომელიც გადაეცა მიწა-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ბ. მ-ემ თავისი უფლების დასაცავად განცხადებით მიმართა საქართველოს პრეზიდენტის ადმინისტრაციასა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, მისი განცხადებები გადაიგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სააგენტომ განცხადებები მიიჩნია ადმინისტრაციულ საჩივრად და 30.06.2011წ. მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან წარმოების შეჩერებაზე მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოში. ბ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა გადაწყვეტილების გადმოცემა იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელშიც იჭრებოდა მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო-აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთი. სააგენტომ გადმოუგზავნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც მოსარჩელის ნაკვეთზე დაარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება, უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არის ქონების მართვის სააგენტოს წერილი (მოთხოვნა). მოსარჩელე თვლის, რომ დაირღვა მისი კონსტიტუციური საკუთრების უფლება, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, ასევე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მოთხოვნა ნაკვეთის თვითმმართველობის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ არის უკანონო, რის გამოც მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 04.03.11წ. წერილის (მოთხოვნის) და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ნაკვეთი საკუთრებაში მას გადაეცა კანონით დადგენილი წესით, თვითმმართველის მიერ გაცემული მიწა-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართვამდე ქონების მართვის სააგენტოს არ გაურკვევია საქმის გარემოებები. მიუხედავად იმისა, რომ არაერთი წელია ... მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნია ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებული აქვს საცხოვრებელი სახლი, ნაკვეთს გარშემო არტყავს ღობე მისთვის არ უცნობებიათ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ, წარმოებაში მისი ჩართვის შემთხვევაში ის წარმოადგენდა ნაკვეთის მის საკუთრებაში არსებობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოსარჩელემ მიუთითა აგრეთვე, რომ ნაკვეთზე თვითმმართველობის უფლების რეგისტრაციამდე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია და ასეთის დადგენის შემდეგ უარი უნდა ეთქვა ქონების მართვის სააგენტოსათვის უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშნულის შეუსრულებლობით სარეგისტრაციო სამსახურმა ფაქტიურად ხელყო საკუთრების კონსტიტუციური უფლება.

საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს ქ. თბილისის მერია და დ. ბ-ე საქმეში სასკ-ის 16.2 მუხლით გათვალისწინებულ მესამე პირებად ჩაებნენ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.11წ. გადაწყვეტილებით ბ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლება-რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების, ნაგებობების, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის შესახებ, ასევე ამ მიწის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის

დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა. შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. გადაწყვეტილება მიღებული იყო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადების, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარდგენილი სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.11წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ხ. მ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 27.01.12წ. ამონაწერის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირებულია დ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ. განჩინებით ხ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.11წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა შეიცემოდა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავდა მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, საკადასტრო გეგმა არ გაიცემოდა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელი იყო. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავდა კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნეოდა დაუზუსტებლად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.10.11წ. №150669 მომართვის თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო ინფორმაცია საჯარო რეესტრში დაცული არ იყო.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში იყო თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარდგენილი სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე დაეკმაყოფილებინა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება და დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტ ხ. მ-ის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მის საკუთრების უფლებას ადასტურებდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნ. ქ-ის დაზუსტებული მონაცემები, იმ საფუძველით, რომ ნ. ქ-ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №634 აქტში მოსაზღვრე მეზობლად იყო მითითებული. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 18.12.98წ. №635 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად ხ. მ-ეს ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა ... ქარხანა, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით და დასავლეთით – თავისუფალი ფართობები, ხ. მ-ის მეზობლად არ იყო მითითებული ნ. ქ-ე. ნ. ქ-ის 18.12.98წ. №634 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრე მხარეები არ ემთხვეოდა ხ. მ-ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე მხარეებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ნ. ქ-ის მიღება-ჩაბარების აქტში ხ. მ-ის მეზობლად მითითება არ ადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე ხ. მ-ის საკუთრების უფლებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხ. მ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეში მოიპოვება ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების დამდგენი არაერთი მტკიცებულება, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული. ქონების მართვის სააგენტოს კონსტიტუციის და „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ კანონის, სზაკ-ის 95-ე, 96-ე მუხლების საწინააღმდეგოდ მოითხოვა სხვის საკუთრებაში არსებული ქონების რეგისტრაცია. კასატორი არ ეთანხმება აგრეთვე სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო დაერეგისტრირებინა თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, კასატორი უთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“

კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე სა-რეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია ნაკვეთზე სხვისი უფლების რეგისტრაციის არსე-ბობა. დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირე-ბული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი გან-მარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას. რეესტრმა სხვისი უფლების რეგისტრაცია უნდა დააგინოს არა მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მიხედვით. არ არსებობს ასეთი წესის დამდგენი არც ერთი საკანონმდებლო აქტი.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა და მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურის, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და ქ. თბილისის მერი-ის წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, სააპელაციო პალატის განჩინების უცვლელად დატოვება. მესამე პირმა დ. ბ-ემ აღნიშნა, რომ არ არის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების წინააღმდეგი, მესამე პირმა განმარ-ტა, რომ აუქციონის ჩატარების პროცესში მისთვის ცნობილი გახდა ფართის ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრა-ცია, მაგრამ უარი აუქციონში მონაწილეობაზე ვერ განაცხადა, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში, აუქციონის პი-რობის თანახმად, ის დაკარგავდა გადახდილი ბეს თანხას.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გა-საჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 18.12.1998წ. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №635 აქტის საფუძველზე ხ. მ-ეს გადაეცა 0,08ჰა. მიწის ნაკვეთი. 30.04.03წ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარე-გისტრაციო მონმობის თანახმად ხ. მ-ის სახელზე გაცემულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 0,080 ჰა დაუზუსტებელი ფართობით. 28.10.05წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ნაკვე-თი ირიცხებოდა ხ. მ-ის სახელზე. 25.02.11წ. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ გან-ცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და სოფ. ..., „...“ არსებულ 545 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოითხოვა. განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.2011წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მოთხოვნა. საჯარო რე-ესტრიდან 04.03.2011წ. ამონაწერით უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. ... „...“, ნაკვეთი 06/402, და-ზუსტებული ფართობი 545,00 კვ.მ. აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. 19.05.11წ. ხ. მ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე რეგის-ტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო სამსახურის 25.05.2011წ. გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ მიწის ნაკვეთის წარმოდგენილი საკადას-ტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის საზ-ღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარმოსადგენი იყო კორექტირებული სა-კადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის 27.01.12წ. ამონაწერის თანახმად სადავო ნაკვეთზე (და-ზუსტებული ფართობი – 545,00 კვ.მ., მდებარე: ქ. თბილისი, სოფ. ..., „...“) დარეგისტრირებულია დ. ბ-ის სა-კუთრების უფლება.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. არც ადმინისტრაციული ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო პალატა აღ-ნიშნავს, რომ მოსარჩელის ხ. მ-ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 18.12.1998წ. გაცემული №635 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, 30.04.03წ. მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან საქართველოს რეს-პუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიწის ნაკ-ვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქ-ტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. მცხეთის რაიონის სოფ. ... 18.12.1998წ. მიღება-ჩაბარების №635 აქტის თანახმად ხ. მ-ეს კერძო საკუთრებაში ... ვ გადაეცა 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთი, აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარა-მეტრებს (სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში – 40/40, სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში – 20/20, ნაკვეთის მთლიანი ფართობის ოდენობა – 0.08 ჰა), ინფორმაციას მოსაზღვრე ნაკვეთებზე. სადავო ნაკვეთის ხ. მ-ის საკუთრებაში ყოფნას ადასტურებს აგრეთვე 30.04.03წ., №720301493 სარეგისტრაციო მონმობა, რომელიც იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფი-ციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მონმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლე-ბის პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგის-

ტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული პირველადი სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძველად დაედო აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (უშAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოები. ხ. მ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად მცხეთის სარეგისტრაციო ზონაში, ... კოდით, ... სექტორში, №... კოდით, №... კვარტალში, №... ნაკვეთი 0.08 ჰა ფართობით, ადგილმდებარეობა - ..., „...“, დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ხ. მ-ეზე. მოწმობაში შეტანილი ჩანაწერები შესრულებული და დადასტურებულია 30.04.03წ. რეგისტრატორის მიერ. ხ. მ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, რომლის მიხედვით მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მითითებული მონაცემებით განხორციელებულია 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად, საფუძველს არის მოკლებული ხ. მ-ის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის თვითმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „3“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმომადგენელს უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოემოხა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღრიცხვაობის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

საქმის მასალებში დაცული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით დასტურდება, რომ რეგისტრატორის მიერ 30.04.03წ. ხ. მ-ის სახელზე განხორციელდა სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა, რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა რეგისტრაციისათვის. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი ითვალისწინებს რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (მე-13.1 მუხ.). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კა-

ნონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალური თვითობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის ის მოსაზრება, რომ საკადასტრო ინფორმაცია ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში არ აღმოჩნდა. პირველადი რეგისტრაცია კასატორის სახელზე განხორციელდა 30.04.03წ., რასაც ადასტურებს სარეგისტრაციო მოწმობა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს აგრეთვე საკადასტრო გეგმას 1:1000 მასშტაბში, ხ. მ-ის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას. ვინაიდან საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ ხ. მ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 3.3 მუხლის და 7.2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ხ. მ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის აღწერილობის პარამეტრების გარდა შეიცავდა აგრეთვე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც, საკადასტრო გეგმას, უკანასკნელი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრის განკარგულებაში, ვინაიდან საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე (იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 12.06.12წ. გადაწყვეტილება საქმეზე „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“, §15). ამასთანავე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეზობლად მდებარე ნაკვეთი, რაც იძლეოდა ელვერსიით შედგენილი საკადასტრო ნახაზში სადავო ნაკვეთის მოსარჩელეზე აღრიცხვის დადგენის შესაძლებლობას, ვინაიდან საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანდართული წერილობითი ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის შესაბამისად, სხვა მონაცემებთან ერთად, შეიცავს ინფორმაციას მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მფლობელის ან მესაკუთრის შესახებ, ამასთანავე ნ. ქ-ის სახელზე 18.12.1998წ. გაცემული №634 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მოსაზღვრედ მითითებულია ხ. მ-ე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან 18.12.1998წ. მიღება-ჩაბარების აქტი, 30.04.03წ. სარეგისტრაციო მოწმობა, საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ხ. მ-ის კუთვნილი ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს (სარეგისტრაციო ზონის და სექტორის კოდები, ნაკვეთის ნომერს, კონტურს), ამასთანავე, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოდგენასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდება ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება დაზუსტებული მონაცემებით ხ. მ-ეზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახური თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებაზე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედასტურებინა, აღნიშნულის გადამონმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ხ. მ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ხ. მ-ისათვის ნაკვეთის გადაცემის დროისათვის მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა მცხეთის რაიონს, ამჟამად ის თბილისის ტერიტორიას განეკუთვნება. სოფლის ტერიტორიის მცხეთის რაიონიდან თბილისისათვის გადმოცემის შემდეგ სადავო ნაკვეთის მონაცემები გადაეცა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, შესაბამისად მოპასუხეს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეეძლო დაედასტურებინა ნაკვეთის მესაკუთრე. სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოეყვანა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაზუსტებული რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამონმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაზუსტებულ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეყვანა ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, სზაკ-ის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის – ხ. მ-ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ ხ. მ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, საკუთრების მოწმობა, მის სახელზე საჯარო რეესტრის განხორციელებული ჩანაწერი.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითავლისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. საქართველოს პრეზიდენტ-

ტის 30.04.1999წ. №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. ხსენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზე გაიცა 30.04.03წ. კასატორის სახელზე მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა პირველად, ხ. მ-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა (ანალოგიურ ნორმას შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.1 მუხლი). ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის ავეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას. გარდა ამისა, საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების ხსენებული ნორმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო – 04.03.11წ. №882011078803-03 გადაწყვეტილების მიღებისას 05.11.07წ. №4741 კანონით უკვე გაუქმებული იყო.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ხ. მ-ის საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი – სარეგისტრაციო სამსახურის სააღრიცხვო ბარათი ნაკვეთზე ხ. მ-ის საკუთრების უფლების მითითებით არ შეცვლილა, ხ. მ-ის სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი, – 18.12.1998წ. №635 მიღება-ჩაბარების აქტი, არ გაუქმებულა, ხ. მ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება ხ. მ-ზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ მე-60' მუხ.). საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალური თეორიის ასეთი გადაწყვეტილება ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი, ის ერთის მხრივ აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო მეორეს მხრივ სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამორიცხავს, ფაქტობრივ

ვად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არც სასამართლო და არც საჯარო რეესტრის სამსახური არ უთითებს ხ. მ-ის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გატარებული ზომების შედეგად პირზე რიცხული უძრავი ქონება გამოუყენებელი ხდება (ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საქმეზე „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია. 4460,63). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ხ. მ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მოწმობა ქმნიდნენ ნაკვეთის ხ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის მყარ საფუძველს. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ხ. მ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ხ. მ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამდენად არ იკვეთება სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხ. მ-ის მიერ სადავო ნაკვეთის მიმდებარედ გარკვეული ტერიტორიის შემოკავებას არ აქვს მნიშვნელობა მოცემული დავის მიმართ, ვინაიდან ხ. მ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთი არ შეადგენს მოცემული დავის საგანს, ხ. მ-ეს არ მოუთხოვია მისი რეგისტრაცია თავის სახელზე, რის გამოც სააპელაციო პალატის მითითება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ხ. მ-ის მიერ შემოკავებული გარკვეული ტერიტორია, რასაც თავად მოსარჩელე მხარეც არ უარყოფს, არ ქმნიდა ხ. მ-ის სადავო ნაკვეთის მიმართ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ საქმეში მესამე პირად ჩაბმული დ. ბ-ე არ არის სადავო აქტების გაუქმების წინააღმდეგი (სხდომის ოქმი 06.02.13წ. 16 სთ და 21 წთ.), მისი განმარტებით სადავო ნაკვეთზე სხვისი მფლობელობის შესახებ მან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე შეიტყო, მიუხედავად ამისა ხელშეკრულების დადებამდე უარი არ განაცხადა, რათა არ დაეკარგა გადახდილი ბეს თანხა (სხდომის ოქმი 23.01.13წ. 17 სთ და 46 წთ.). სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად უკეთუ შემქმნმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში გამსხვისებლის რეგისტრაცია არ არის საკმარისი საფუძველი ვარაუდისა, რომ შემქმნმა ნივთი მესაკუთრისაგან შეიძინა. ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ შემქმნის ცოდნა, სკ-ის 312.2 მუხლის მიხედვით, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავი გარემოებაა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აუქციონის ჩატარების დროს ხ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, აუქციონის ჩატარებით და შემქმნის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციით არ გაუქმებულა ხ. მ-ეზე რეესტრში არსებული ჩანაწერი, რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს, ვინაიდან არსებობდა სადავო ნაკვეთის მესაკუთრის დადგენის შესაძლებლობა.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 47-ე მუხლის, „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ კანონის 34.1 მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში შეიძლება იყოს ადგილობრივი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწებისა. სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს აგრეთვე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონი. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში, სადავო საკარმიდამო ნაკვეთი შემორავულია და იმყოფება ხ. მ-ის მფლობელობაში, ამდენად სავესტის შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.06წ. №800 და 15.01.10წ. №4 ბრძანებებით დამტკიცებული ინსტრუქციები (შესაბამისად, 48.5 და 27-ე მუხლები) ითვალისწინებდნენ დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ხელმოწერას აქვს არა ნახაზის სანქციონირების, არამედ დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შედგენის შეტყობის მნიშვნელობა. საქმის მასალებში ასეთი არ მოიპოვება, რაც დამატებით ადასტურ-



რებს დაინტერესებული პირის ჩართვის და შესაბამისად, საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტის გამოცემა.

მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.106. №06 მართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის (კასატორის) მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად თვითმმართველობის ორგანო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამოწვევის არ ქმნის. საქართველოს მთავრობის 24.10.076. №233 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 61-ე მუხლის თანახმად ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე, მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს, რაც არის მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, თვითმმართველობის სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ მიღება-ჩაბარების აქტიდან, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობიდან, აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ 95.2 მუხ.). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, 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 თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 24.02.106. სადავო წერილის შედგენის დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონი, რომლითაც განისაზღვრა იჯარით გაუცემელი მიწების პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებები, კერძოდ კანონის მე-8 მუხლის, მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ვალდებულებებად განსაზღვრა იჯარით გაუცემელი ნაკვეთის აგეგმვა და ნატურაში გადატანა, საპრივატიზებო მიწის ფართობის შერჩევა, მათი ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად დაყოფა და საპრივატიზებოდ მიჩნეული მიწის ნაკვეთების შესახებ საკადასტრო აზომვითი ინფორმაციის გადაგზავნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში საპრივატიზებო გეგმის დასამტკიცებლად. უკანასკნელი, იმავე კანონის მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თავის მხრივ ნიშნავდა საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვის, საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის, მიწის ხარისხობრივი მონაცემების ინფორმაციის მოპოვების ერთობლიობას. აღნიშნული არათუ არ ათავისუფლებდა ადმინისტრაციულ ორგანოს სზაკ-ით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებისაგან, არამედ გულისხმობდა მისი მოთხოვნების ზედმიწევნით დაცვას. ქ.

თბილისის მთავრობის 30.03.2010წ. №08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების) მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“, „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად სააგენტოს კომპეტენციას განეკუთვნება უძრავი ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვა და გამიჯვნა-გაერთიანება, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციისათვის უძრავი ქონების აზომვითი, საკადასტრო და სხვა სამუშაოების წარმოება.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის. სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლება-მოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სახეზეა სასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც არსებობს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი, რომლითაც ბ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება ნაკვეთის თვითმმართველი ორგანოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილის საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს – რეგისტრაციის სამსახურის და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს აქტები დავის საგანს შეადგენს, ამასთანავე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის საფუძველზე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ქონების მართვის სამმართველო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე, უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ნაკვეთის თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

#### გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ. განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ბ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.10წ. №06-8/1578 წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. №882011078803-03 გადაწყვეტილება. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
4. მოპასუხეებს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის ბ. მ-ის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 150 ლარის გადახდა;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ს ა ჯ ა რ ო რ ე ე ს ტ რ შ ი უ ძ რ ა ვ ი ქ ო ნ ე ბ ის ნ ი ნ ა ს ნ ა რ ი რ ე გ ი ს ტ რ ა ც ი ა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-403-398(კ-12)

13 თებერვალი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. თ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ რეგისტრაციაში გატარების დავალება, ხსენებული სახლის თავისუფალი ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალება ქ. სოხუმის მერიისათვის. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 04.11.1987წ. სამკვიდრო მონუმობის თანახმად ა. თ-ას მთელი ქონების მემკვიდრენი გახდნენ მისი შვილები ლ. თ-ა და მოსარჩელე ი. თ-ა. სამკვიდრო ქონებას შეადგენდა ქ. სოხუმში ... №21-ში მდებარე ორსართულიანი სახლი, ოთხი საცხოვრებელი ოთახით, 44 კვ.მ. ფართით და დამხმარე 29 კვ.მ. ფართით, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დამხმარე სათავსოები 533 კვ.მ. ფართით. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საბინაო წიგნი, 1989წ. სახლის დაზღვევის მონუმობა, №2074 სავალდებულო საგანაკვეთო დაზღვევის ქვითარი, №8338 და №8339 საგადასახადო უწყებები, 08.12.90წ. ავტომობილის მფლობელის მონუმობა ადასტურებდნენ სადავო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლებას. აფხაზეთის ომის შედეგად მოსარჩელე იძულებული გახდა დაეტოვებინა თავისი საცხოვრებელი ადგილი აფხაზეთში განვითარებულ მოვლენებს ემსხვერპლა მოსარჩელის და, რომელიც 28.09.93წ. დახვრიტეს აფხაზმა სეპარატისტებმა. 30.09.05წ. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში ხსენებული ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაცია. 10.10.05წ. სააგენტომ წერილობით აცნობა მოსარჩელეს, რომ ქონების რეგისტრაცია ამ მომენტისათვის შეუძლებელია. მოსარჩელემ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, 1921წ. კონსტიტუციის 114-ე მუხლებზე, 09.04.91წ. საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტზე, საერთაშორისო ხელშეკრულებებზე და ადამიანის უფლებათა დაცვის სფეროში საერთაშორისო შეთანხმებებზე, მათ უპირატეს ძალაზე, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალზე, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 183-ე, 184-ე მუხლებზე მითითებით მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

სოხუმის რაიონული და საქალაქო სასამართლოს 27.04.2006 წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაერთო საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო, ხოლო 17.05.2006 წ. განჩინებით – აფხაზეთის ა/რ მთავრობა.

სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოსარჩელე ცნობილ იქნა ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალი ი. თ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე სახლის რეგისტრაციაში გატარება, მოსარჩელეს ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის თაობაზე ეთქვა უარი უსაფუძვლობის გამო. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილების დათქმები ადასტურებენ იმას, თუ რამდენად მიუღწევადია სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება. სასამართლომ პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილება და საკონსტიტუციო სასამართლოს 16.11.03წ. გადაწყვეტილება მიიჩნია სარჩელის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების საფუძვლად და აღნიშნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც გაეროს ლტოლვილთა უმაღლესი კომისიის სამსახური, გაეროს მეთვალყურეთა მისია საქართველოში, გაეროს გენერალური მდივნის სპეციალური წარმომადგენელი საქართველოში 1994 წლიდან მიმდინარე ე.წ. ყენევის მოლაპარაკებების შედეგად ვერ ახერხებდა აფხაზეთის პრობლემატური საკითხის ეფექტურ მოგვარებას, დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული ქ. სოხუმის მერიის დავალდებულება უზრუნველყოს მოსარჩელის მიერ ქ. სოხუმში არსებული უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობა-სარგებლობა, განკარგვა.

სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტაცია იმის შესახებ, რომ მის უფლებას საკუთრებაზე გარანტირებულს ხდიდა საქართველოს 1921 წ. კონსტიტუცია, 09.04.91წ. „საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტი“, გაეროს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, ევროპის კონვენცია „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის შესახებ“, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული ნორმები. კოლეგიამ აღნიშნა, რომ საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში არ მოიპოვება ნორმატიული აქტი ან ნორმა, რომლის მიხედვითაც შეუძლებელი იქნება ი. თ-ას ქ. სოხუმში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება და დარეგისტრირება.

სასამართლოს აზრით, სახლის ი. თ-ას საკუთრებაში ყოფნას ადასტურებს მის მიერ წარმოდგენილი ავტომანქანის ტექნიკური პასპორტი, 04.11.87წ. კანონისმიერი მემკვიდრეობის მონუმობა, უძრავი ქონების ნებაყოფლობითი დაზღვევის, საგადასახადო უწყებების, საგადასახადის ქვითრები, საბინაო წიგნის ჩანაწერები. მესაკუთრედ აღიარების დამაბრკოლებელი აქტი არ არის პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილება, რომლის კონსტიტუციურობის შემომწმებისას საკონსტიტუციო სასამართლოს კოლეგიის წევრთა შორის აზრთა სხვადასხვაობა დაფიქსირდა და მიეთითა, რომ სახელმწიფოს მხრიდან ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა სპობს არა თავად ვალდებულებას, არამედ პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების

საფუძველს ქმნის. მართალია, სახელმწიფო ვერ უზრუნველყოფს ი. თ-ას მიერ ქ. სოხუმში იძულებით მიტოვებული უძრავი ქონების ხელყოფის აღკვეთას ან ამ ქონებით თავისუფალი ფლობა-განკარგვის და სარგებლობის რეალიზებას, მაგრამ საქართველოს სახელმწიფოს, რომელსაც ევალება საერთაშორისო სამართლის პრინციპების დაცვით ნებისმიერი ხერხით და საშუალებებით ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენა, სრულიად დაუბრკოლებლად შეუძლია ცნოს ასეთ ქონებაზე დევნილი მოსარჩელის უფლება, გაატაროს იგი მესაკუთრედ რეგისტრაციაში. სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად არ მიიჩნია საქართველოს პრეზიდენტის 14.02.06წ. №124, 08.04.06წ. №255 ბრძანებულებები, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის 31.03.06წ. №30 ბრძანება. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ი. თ-ას უფლება ქ. სოხუმში იძულებით მიტოვებულ სახლზე რეგისტრირებული ჰქონდა ამავე ქალაქის ტექალრიცხვის სამსახურში, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33-ე მუხლის თანახმად ტექნიკური ნაბიჯის სამსახურში ამ სამსახურის ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ი. თ-ამ და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 04.06.2007 წ. განჩინებით საქმეზე აფხაზეთის მთავრობა ცნობილ იქნა ქ.სოხუმის მერიის უფლებამონაცვლედ და მესამე პირად ჩართული აფხაზეთის მთავრობა ჩაბმულ იქნა საქმეში როგორც სათანადო მოპასუხე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.03.08წ. განჩინებით ი. თ-ასა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ი. თ-ამ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.03.09წ. განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.03.08წ. განჩინება ი. თ-ასათვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში, ი. თ-ას საკასაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ი. თ-ას სასარჩელო მოთხოვნა ქ. სოხუმის მერიისათვის მოსარჩელის კუთვნილი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის თაობაზე; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 27.03.08წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც ი. თ-ა ცნობილ იქნა ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში ი. თ-ას გატარება და მის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების აღრიცხვა, საქმე ამ ნაწილში ხელახალი არსებითი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 04.06.09წ. საოქმოდ განჩინებით საჯარო რეესტრი მემკვიდრედ და მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში ცნობილ იქნა არასათანადო მოპასუხედ და ამ ნაწილში სათანადო მოპასუხედ ჩაბმულ იქნა აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკის სამინისტრო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 24.12.09წ. განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი ი. თ-ას მემკვიდრედ და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის ნაწილში განსახილველად გადაეცა საგნობრივად განსჯად სასამართლოს – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნის ნაწილში სააპელაციო საჩივრის გამო შეჩერდა სამართალწარმოება საქმის სამოქალაქო წესით განხილვის დასრულებამდე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 07.07.10წ. განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელე ი. თ-ა ცნობილ იქნა მესაკუთრედ და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. თ-ამ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 18.04.11წ. განჩინებით ი. თ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 07.07.10წ. განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 14.07.11წ. განჩინებით აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკის სამინისტროს შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და მის სააპელაციო საჩივარზე შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.01.12წ. განჩინებით განახლდა ადმინისტრაციული საქმის წარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.02.12წ. გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილება, საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. თ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის თავდაპირველ მოთხოვნას წარმოადგენდა ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ აღრიცხვა და უძრავი ნივთით თავისუფალი

ფლობისა და სარგებლობის უზრუნველყოფა, ხოლო მოგვიანებით, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ი. თ-ამ გაზარდა მოთხოვნა და დამატებით საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ აღიარება მოითხოვა. პალატის მითითებით, აღნიშნული ი.თ-ამ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე და 224-ე მუხლის მოთხოვნები, რადგან სასამართლო მთავარ სხდომაზე, მოპასუხის თანხმობის გარეშე გაზარდა თავისი სასარჩელო მოთხოვნა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დარღვევის მიუხედავად, სრულად დააკმაყოფილა ი. თ-ას სარჩელი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმების დარღვევაა. ამასთანავე, პალატამ აღნიშნა, რომ ი. თ-ას თავიდანვე რომც მოეთხოვა საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ ცნობა, მისი ეს მოთხოვნა მაინც უსაფუძვლო იქნებოდა, რადგან 04.11.1987 წ. კანონისმიერი მემკვიდრეობის შესახებ მონუმბის მიხედვით ალ. თ-ას სამკვიდრო თანაბრად გაიყო მის მემკვიდრეებს ი. და ლ. თ-ებს შორის, შესაბამისად საცხოვრებელი ბინის 1/2 წილი ლ. თ-ას გადაეცა მემკვიდრეობით. ი.თ-ამ მართალია წარმოადგინა, საბინაო წიგნი, სადაზღვევო და მფლობელთა გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, თუმცა სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლიდან გამომდინარე, აღნიშნული სააპელაციო პალატამ მოსარჩელის სადავო ბინის მესაკუთრედ აღიარების საკმარის საფუძვლად არ მიიჩნია, იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ ცნობა დაუშვებელია პირის იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობის გარეშე, სადაც უძრავი ნივთია განლაგებული, ამასთან, არც ი. თ-ას მიერ გარდაცვლილი დის მემკვიდრეობის მიღება დადასტურდა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხვის შესახებ, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ი. თ-ას მესაკუთრედ ცნობის საფუძვლების არსებობის შემთხვევაშიც შეუძლებელი იქნებოდა აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილება, რადგან ი. თ-ას მიერ საჯარო რეესტრში არ ყოფილა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებისთვის აუცილებელი ყველა დოკუმენტი: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სარეგისტრაციო საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები. პალატამ კიდევ ერთხელ გაამახვილა ყურადღება იმაზე, რომ შენობაზე უფლების რეგისტრაცია იმთავითვე გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციასაც და აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართის დაუდგენლობა გამოორიციხავს მასზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესაძლებლობას. გარდა ამისა, სააპელაციო პალატამ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრი ვერ მოახდენს იმ უფლების რეგისტრაციას, რომელიც კანონის საფუძველზე არ ექვემდებარება რეგისტრაციას. საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის მიმართ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია განსხვავებული წესი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 21.06.2011 წ. №326 ბრძანებულების თანახმად, ოკუპირებულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია ხდება წინასწარი და არა საბოლოო სახით. ამ უძრავი ქონების საბოლოო რეგისტრაცია, წინასწარი რეგისტრაციის საფუძველზე, განხორციელდება საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენის შემდეგ. „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით ცალსახად არის დადგენილი, რომ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე ვრცელდება საგანგებო, განსაკუთრებული მდგომარეობის რეჟიმი, რისი ერთ-ერთი გამოხატულებაცაა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების დადების განსაკუთრებული წესი. ი. თ-ასთვის საცხოვრებელი სახლის საბოლოო წესით რეგისტრაცია გულისხმობს მისთვის ქ. სოხუმში მდებარე ფართის გასხვისების უფლების მინიჭებასაც, რაც განსახილველი კანონის აკრძალვებს ეწინააღმდეგება. გარდა ამისა, პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმაზეც, რომ ი. თ-ას საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის 31.03.2006წ. №30 ბრძანების შესაბამისად არ მოუხდენია კონფლიქტამდე მისი უძრავი ქონების სათანადო წესით დეკლარირება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან ი. თ-ას არ მოუთხოვია საცხოვრებელი სახლის წინასწარი, დროებითი რეგისტრაცია, არამედ მოითხოვა საცხოვრებელ სახლზე საბოლოო რეგისტრაციის განხორციელება, ამიტომ არ არსებობდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საკუთრების უფლების დადგენის საფუძველად არასწორად მოიშველია 20.03.1952 წ. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპის კონვენციის“ პირველი ოქმის 1-ლი მუხლი, რადგან აღნიშნული ნორმა წარმოადგენს არა საკუთრების უფლების დადგენის საფუძველს, არამედ უკვე წარმოშობილი საკუთრების დაცვის გარანტს. ამასთან, საქართველოს პარლამენტის 27.12.2001წ. დადგენილებით რატიფიცირებულ იქნა რა აღნიშნული კონვენცია, იქვე გაკეთდა დათქმა, რომ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება იმ პირებზე, რომელთაც მინიჭებული აქვთ დევნილის სტატუსი ამ სტატუსის მინიჭების გარემოებების აღმოფხვრამდე. აღნიშნულით სახელმწიფო არ აუქმებს დევნილთა საკუთრების უფლებას ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ უძრავ ქონებაზე, პირობით – აღიარებს და იღებს მისი დაცვის ვალდებულებას.

პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ უადგილოდ მიუთითა „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის შესაბამისადაც საქართველოს კონსტიტუცია და საერთაშორისო ხელშეკრულებები თუ შეთანხმებები საქართველოში უშუალოდ მოქმედ სამართლად მოიაზრება და მათი რეალიზებისთვის დამატებით, იერარქიულად დაბალ საფეხურზე მდგომი ნორმატიული აქტების მიღება საჭირო არ არის. პალატამ აღნიშნა, რომ ეს მსჯელობა მოცემულ შემთხვევაში უსაფუძვლოა, რადგან ნორმის კონსტიტუციასთან წინააღმდეგობის შემთხვევაში, მოსამართლემ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-6 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაბუთებული წარდგინებით უნდა მიმართოს საკონსტიტუციო სასამართლოს. განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ ვერ დაასაბუ-

თა თუ რატომ ეწინააღმდეგება საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონების მიმართ წინასწარი რეგისტრაციის დამდგენი ნორმები საქართველოს კონსტიტუციასა და საერთაშორისო სამართლებრივ ნორმებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.02.12წ. გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ი. თ-ამ, რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს 14.07.2011 წ. განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება მისი მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში. აღნიშნული განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლით, კანონიერ ძალაში შევიდა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ი. თ-ა ცნობილ იქნა ქ. სოხუმში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ და საჯარო რეესტრს დაევალა აღნიშნული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. კასატორის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონშეუსაბამოა და გამოტანილია არაუფლებამოსილი სასამართლოს მიერ. ამასთან, პროცესში უკანონოდ იქნა ჩაბმული აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკის სამინისტრო. თავისი არასწორი ქმედებებით სასამართლომ მოახდინა რუსეთის მიერ საქართველოს ანექსიის ლეგალიზება, არ დაიცვა კანონთა იერარქია. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის, „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, პრეზიდენტის 14.02.2006 წ. №124, 08.04.2006 წ. №255 და 21.07.2011 წ. №326 ბრძანებულებების მოთხოვნებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. თ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

ი. თ-ა სასარჩელო განცხადებით ითხოვს: ქ.სოხუმში, ... ”№21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ ცნობას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ი. თ-ას მესაკუთრედ აღრიცხვის დავალებას და ქ. სოხუმის მერიისთვის მისი კუთვნილი უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალებას. სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.2006წ. გადაწყვეტილებით ი. თ-ას სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: მოსარჩელე ცნობილ იქნა საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა უძრავ ნივთზე ი. თ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელის მოთხოვნა ქ. სოხუმის მერიისთვის მისი კუთვნილი უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 11.03.2009 წ. განჩინებით უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული განჩინება ქ. სოხუმის მერიისთვის მოსარჩელის კუთვნილი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალების შესახებ ი. თ-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, შესაბამისად, აღნიშნულ ნაწილში სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.2006 წ. გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა. სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერი ძალა იწვევს გადაწყვეტილების საბოლოო, სავალდებულო ხასიათს პროცესის მხარეებისა და ნებისმიერი მესამე პირებისთვის. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 265-ე მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების გაუქმება დაუშვებელია, გარდა კანონით დადგენილი გამონაკლისისა, რომელშიც ამავე კოდექსის მე-11 კარით გათვალისწინებული საქმის წარმოების განახლების საფუძვლები მოიაზრება. სხვა შემთხვევაში კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმება არ დაიშვება. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სრულად გააუქმა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.2006წ. გადაწყვეტილება, რისი უფლებამოსილებაც მას ხსენებულ ნაწილში (მერიისთვის ფლობისა და სარგებლობის უზრუნველყოფის დავალების ნაწილში) არ ჰქონდა. შესაბამისად, პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს 23.02.2012წ. გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნაწილში უნდა გაუქმდეს.

ი. თ-ას მიერ წარმოდგენილი კანონისმიერი მემკვიდრეობის მონაწილად დგინდება, რომ მამკვიდრებლის – ა. თ-ას გარდაცვალების შემდგომ მისი სამკვიდრო თანაბარწილად გადაეცათ ი. და ლ. თ-ებს. კასატორის მოთხოვნა ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არაერთხელ იქნა განხილული სასამართლო ინსტანციებში. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.06.2009 წ. საოქმო განჩინებით ი. თ-ას მემკვიდრედ და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ცნობილ იქნა არასათანადო მოპასუხედ და ამ ნაწილში სათანადო მოპასუხედ ჩაბმულ იქნა აფხაზეთის ა.რ. ეკონომიკის სამინისტრო. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 24.12.2009 წ. განჩინებით სასარჩელო მოთხოვნის ეს ნაწილი გამოეყო მიმდინარე ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებას და განსახილველად გადაეგზავნა საგნობრივად განსჯად სასამართლოს – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას, ხოლო დანარჩენ ნაწილში საქმის წარმოება შეჩერდა. სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში სამოქალაქო საქმის განხილვისას, აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკის სამინისტრომ უარი თქვა სააპელაციო საჩივარზე. სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 14.07.2011წ. განჩინებით აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარზე შეწყდა საქმის წარმოება. ამდენად, არსებული უცვლელად დარჩა და კანონიერ ძალაში შევიდა სოხუმის სა-

ქალაქო და რაიონული სასამართლოს 08.06.2006წ. გადაწყვეტილება ქ.სოხუმში, ... №21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ლ. თ-ას 1/2 ნილზე მემკვიდრედ და მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის ნაწილში. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებელი გადაწყვეტილებით ამ ნაწილშიც გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება ი. თ-ას 1/2 ნილს, საქმის მასალებით დასტურდება მოსარჩელის მიერ სამკვიდრო მასის მიღების ფაქტი. სამკვიდროს მიღება ცალმხრივი გარიგებაა, რომლითაც გამოვლენილი ნება ნამდვილად ჩაითვლება მემკვიდრის მიერ კანონით გათვალისწინებული მოქმედებების განხორციელების შემთხვევაში. ერთ-ერთ ასეთ მოქმედებად, მემკვიდრის მიერ სანოტარო ორგანოში სამკვიდროს მიღების მიზნით განცხადების შეტანა მიიჩნევა. ი. თ-ას მიერ წარმოდგენილი კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობით კასატორის მიერ სამკვიდროს მიღების მიზნით უფლებამოსილი ორგანოსთვის მიმართვა და სამკვიდროს მიღება უტყუარად დასტურდება. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 26.12.1964 წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 556-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამკვიდროს მიღებად მიიჩნევა სამკვიდრო მასის ან მისი ნაწილის მფლობელობაში მიღება. განსახილველ შემთხვევაში კასატორის მიერ სამკვიდრო მასაში შემავალი საცხოვრებელი სახლის ფლობა მამის გარდაცვალების შემდგომ დგინდება მის მიერ წარმოდგენილი საბინაო წიგნით, სადაზღვევო მოწმობითა და სსრკ ფინანსთა სამინისტროს აქტებით მფლობელობითი გადასახადების შესახებ. ამდენად, არსებობს ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ი. თ-ას მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი გადაწყვეტილებით მოთხოვნის ამ ნაწილის დაკმაყოფილებაზე უარი დაუსაბუთებელია. ამასთან, მოსარჩელის მიერ ამ მოთხოვნის საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზე დასმა არ დასტურებს საპროცესო მოთხოვნების დარღვევას, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს მოთხოვნის დაზუსტებას (მოთხოვნა რეგისტრაციის შესახებ გულისხმობდა რეგისტრაციამდე ქონების მესაკუთრედ აღიარებას) და არა დამატებითი მოთხოვნის წამოყენებას.

კასატორის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ი. თ-ას ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ რეგისტრაციის დავალება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 14.02.06წ. №124 ბრძანებულების საფუძველზე საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს დაევალა კონფლიქტის ზონაში არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვა და მონაცემთა ბაზის ფორმირება. ზემოაღნიშნული ბრძანებულების საფუძველზე საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის 31.03.06წ. №30 ბრძანებით დამტკიცებული „აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკასა და ცხინვალის რეგიონში არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვის წესის“ თანახმად არაკონტროლირებად ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება აღრიცხება საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროში, კონფლიქტამდე უძრავი ქონებით მოსარგებლე/მობინადრე ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ უძრავი ქონების „დეკლარაციის“ სათანადო წესით შევსების მეშვეობით, რაც ქმნის მინის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების სამინისტროს ბეჭდით დამონმებული „სააღრიცხვო მოწმობის“ გაცემის საფუძველს. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ი. თ-ას არ მოუხდენია კონფლიქტამდე მისი უძრავი ქონების სათანადო წესით დეკლარირება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროში.

საქართველოს პრეზიდენტის 08.04.06წ. №255 ბრძანებულებით (ძალადაკარგულია საქართველოს პრეზიდენტის 21.06.11წ. №326 ბრძანებულებით) დამტკიცებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესის 10.2 მუხლის თანახმად, ოკუპირებულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს, აფხაზეთსა და ცხინვალის რეგიონში საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენის შემდეგ, წარმოადგენს საჯარო რეესტრში აღნიშნული ქონების წინასწარი რეგისტრაცია. მსგავს რეგულაციას ითვალისწინებს ამჟამად მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 21.06.11წ. №326 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის 4.1 მუხლიც. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის შესაძლებლობას, რომელიც საბოლოო რეგისტრაციის საფუძველია. ხსენებული ნორმების თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების საბოლოო რეგისტრაციის წინაპირობას წარმოადგენს აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და ცხინვალის რეგიონში საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენა. აღნიშნული მოწესრიგებით სახელმწიფო არ უარყოფს უფლების არსებობას, თუმცა მისი განხორციელების თავისებურ წესს ადგენს. სახელმწიფო აღიარებს უფლებას და გამოთქვამს მზადყოფნას მის დასაცავად, როგორც კი ამისი ობიექტური შესაძლებლობა შეიქმნება. საჯარო რეესტრში ოკუპირებულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტი სწორედ იმისთვის არის შექმნილი, რომ საქართველოს ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენამდე კანონისმიერი დაცვის გარეშე არ დარჩეს დევნილთა საკუთრების უფლებები ოკუპირებულ ტერიტორიებზე მდებარე უძრავ ქონებაზე და ამასთანავე, გარანტირებული იყოს დევნილთა საკუთრების უფლების საბოლოო რეგისტრაცია ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს სახელმწიფოს ფაქტობრივი მმართველობის აღდგენის შემდგომ. „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მიხედვით თუ დევნილი, ამ კანონის პირველი მუხლის 1-ლ პუნქტში ჩამოთვლილი მიზეზების აღმოფხვრის შემდეგ დაბრუნდება საცხოვრებელ ადგილას, აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოები უზრუნველყოფენ მისთვის კონსტიტუციის მინიჭებული უფლებების განხორციელებას, პირადი საკუთრების, მათ შორის საცხოვრებელი სახლის და მასზე განპიროვნებული საკარმიდამო ნაკვეთის იმ მომენტისთვის არსებული სახით დაბრუნებას. ოკუპირებულ ტერიტორიებზე

მდებარე უძრავი ქონება საქართველოს ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენამდე, ფაქტობრივად ამოღებულია თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვიდან, ხოლო იმისთვის, რომ ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენის შემდეგ კვლავ მოხდეს აღნიშნული კატეგორიის ნივთების სამოქალაქო ბრუნვაში ეფექტური ჩართვა, შემოღებულია წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტი, რომელიც საბოლოო რეგისტრაციის განხორციელების წინასწარობაა. წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტის შემოღება არის არსებული ფაქტობრივი ვითარების ანგარიშგანვიცისა და სათანადო შეფასების შედეგი, რომლითაც სახელმწიფო აღიარებს დევნილთა საკუთრების უფლებას ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ უძრავ ქონებაზე, თუმცა ახდენს ამ უფლების განხორციელების უზრუნველყოფის გადავადებას ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენამდე. აღნიშნული მოწესრიგება „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნიდან გამომდინარეობს და მას შეესაბამება. „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, ოკუპირებულ ტერიტორიებზე ამ კანონის მოქმედების ვადით ვრცელდება განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი, რომელიც სხვა საკითხებთან ერთად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გარიგების დადების შეზღუდვას გულისხმობს. ოკუპირებულ ტერიტორიებზე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით დადებული ნებისმიერი გარიგება დადების მომენტიდან ბათილად ითვლება და სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს (მე-5 მუხ. 1-ლი ნაწ.). სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია ი. თ-ას მოსაზრება განსახილველი დავის მომწესრიგებელი კანონქვემდებარე აქტების გამოყენებაზე უარს თქმის შესახებ და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს ინცინდენტური კონტროლის განხორციელების და ხსენებული კანონქვემდებარე აქტების სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძველები, რადგან, დავის მომწესრიგებელი კანონქვემდებარე აქტები არ გასაჩივრებულა, ისინი შეესაბამებიან უფრო მაღალი იურიდიული ძალის მქონე საკანონმდებლო აქტებს, კანონის ქმედითობა არ შეიძლება დადგეს ეჭვქვეშ მის საფუძველზე მიღებული ადმინისტრაციული აქტების გასაჩივრების გამო.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.10.2005წ. წერილით, რომლითაც ი. თ-ას უარი ეთქვა სოხუმში, ... №21-ში მდებარე სახლის საბოლოო რეგისტრაციაზე, მოსარჩელეს განემარტა, რომ იმ დროისთვის შეუძლებელი იყო სახლზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა. ი. თ-ამ არც აღნიშნული აქტი გაასაჩივრა და არც წინასწარი რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით მიმართა უფლებამოსილ ორგანოებს. ამის საპირისპიროდ, კასატორმა მიმდინარე დავის განხილვისას არაერთგზის აღნიშნა, რომ მის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრისთვის საბოლოო (და არა წინასწარი) რეგისტრაციის განხორციელების დავალება და თავისი მოთხოვნის ერთ-ერთ საფუძველად „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი მიუთითა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლ მუხლთან დაკავშირებით საქართველოს პარლამენტის 27.12.2001წ. დადგენილების მე-2 პუნქტით გაკეთებულია დათქმა, რომლის თანახმადაც, მოცემული მუხლი არ ვრცელდება იმ პირებზე, რომელთაც „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ კანონის შესაბამისად მინიჭებული აქვთ დევნილის სტატუსი ამ სტატუსის მინიჭების გარემოებების აღმოფხვრამდე. საქართველოს მიერ გაკეთებული დათქმების კონსტიტუციურობაზე იმსჯელა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომაც (16.11.2004წ. გადაწყვეტილება №1/5/224) და მიიჩნია, რომ არ არსებობს განსახილველი დათქმების ანტიკონსტიტუციურად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება ი. თ-ას აღნიშნულ მოსაზრებას და მიიჩნევს, რომ წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტი, რომელიც ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენის შემდეგ საბოლოო რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია, არ არღვევს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მოთხოვნებს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

#### დ ა ა ღ გ ი ნ ა :

1. ი. თ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.02.2012წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა სოხუმის საქალაქო და სოხუმის რაიონული სასამართლო 08.06.06 წ. გადაწყვეტილება ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ი. თ-ას მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში და ქ. სოხუმის მერიისთვის მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, სოხუმის საქალაქო და სოხუმის რაიონული სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილების ამ ნაწილებში კანონიერ ძალაში ყოფნის გამო;

2. დანარჩენ ნაწილში საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.02.2012წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა სოხუმის საქალაქო და სოხუმის რაიონული სასამართლოს 08.06.06 წ. გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ქ. სოხუმში, ... №21-ში მდებარე სახლის ი. თ-ას სახელზე საკუთრების



უფლების აღრიცხვის დავალების ნაწილში და ამ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, დარჩეს უცვლელად;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### 3. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება

#### მიწის საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა

##### ბანჩინება

№ბს-1471-1429(კ-08)

23 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე  
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2005 წლის 25 ნოემბერს შპს „გ.-მა“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე მცხეთის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება შპს „გ.-თვის“ სასათბურე მეურნეობის კომპლექსის ქვეშ და მიმდებარედ არსებული 8,22 ჰა მიწის ფართობის 49 წლის ვადით იჯარით გადაცემის შესახებ. დაიდო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და მისი კონკრეტული პირობები და მხარეთა უფლება-მოვალეობები ჩამოყალიბებულ იქნა ამ დადგენილების საფუძველზე გაფორმებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის 2004 წლის 13 მაისის ხელშეკრულებაში. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილებით ძალადაკარგულად იქნა გამოცხადებული მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილება და შეწყვეტილ იქნა შპს „გ.-თან“ 2004 წლის 13 მაისის დადებული საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება.

მოსარჩელის მტკიცებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს და ამასთან, არსებითად იყო დარღვეული მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ხსენებული დადგენილება გამოცემული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლზე დაყრდნობით, რომელიც გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში, ითვალისწინებდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობას. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილება არ წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობას კანონი არ ითვალისწინებდა. გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელი იყო ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადება ან მისი შეცვლა, ამ კოდექსის 70-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმების საფუძველზე, ან ამავე კოდექსის 71-ე მუხლის მიხედვით, მხოლოდ გარემოებათა არსებითად შეცვლისას და ისიც მეორე მხარის თანხმობით.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილება წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას და არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რადგან იგი დამოუკიდებლად არ წარმოშობდა, არ აწესებდა, არ ცვლიდა, არ წყვეტდა და არ ადასტურებდა პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ამდენად, მხარეთა შორის დადებულ იქნა საიჯარო ხელშეკრულება და მისი ადმინისტრირების გზით გაუქმება და ძალადაკარგულად გამოცხადება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლზე დაყრდნობით, წარმოადგენდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებულ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს. ამასთან, სახეზე იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მეორე საფუძველიც – მისი მომზადებისა და გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევები, კერძოდ, მცხეთის რაიონის გამგეობის მიერ მოცემული საკითხი განხილულ იქნა საჯაროობის, ადმინისტრაციული წარმოების აუცილებლობის, საკითხის შესწავლაში შპს „გ.-ის“ აუცილებელი მონაწილეობის, საქმის გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების პრინციპების სრული უგულებელყოფით, რითაც უხეშად იქნა დარღვეული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე, 34-ე, 76-ე, 95-ე, 96-ე და 202-ე მუხლების მოთხოვნები.

მოსარჩელის მტკიცებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობდა ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი და შესაბამისად, მცხეთის რაიონის გამგეობა ვალდებული იყო, დაეცვა თანასწორუფლებიანი კონტრაგენტის სტატუსი, რაც გამოიწვია ადმინისტრირების შესაძლებლობა – დაუშვებელი იყო საჯარო დაწესებულების მხრიდან ადმინისტრირების განხორციელება კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობების მიმართ, ანუ იგი არ იყო უფლებამოსილი, თავისი დადგენილებით გაეუქმებინა ან ბათილად გამოეცხადებინა ადმინისტრაციული გარიგება, რადგან აღნიშნული მხოლოდ სასამართლოს პრეროგატივა იყო. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო მათზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებისა და სხვა უძრავი ქონების შემდგომი ფუნქციონირებისა და გამოყენების საკითხი. აღნიშნული მოთხოვნა კი, სავსებით სწორად იქნა დაცული იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას, რადგან თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 7 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით შპს „გ.-ის“ საკუთრებად იყო ცნობილი ნატახტრის სასათბურე მეურნეობის კომპლექსი, მდებარე მცხეთაში, სოფელ ნატახტარში (მუხრანის ველი), საქართველოს სამხედრო გზის პირველ კილომეტრზე, ანუ ის ქონება, რომელიც შპს „გ.-ის“ მიერ გრძელვადიანი იჯარის ხელშეკრულებით აღებულ მიწის ნაკვეთზე იმყოფებოდა. ამდენად, საქართველოს პრეზიდენტის დასახელებული ბრძანებულების თანახმად, მიწის აღნიშნული ნაკვეთი არც შეიძლება სხვა მეურნე სუბიექტის მფლობელობაში ყოფილიყო.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1998 წლის 20 აგვისტოს №2-372 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების ტიპური ფორმის“ (მე-4 მუხლი) თანახმად, საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა დაიშვებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევდა ხელშეკრულების პირობებს. ანალოგიურ დებულებას ითვალისწინებდა მხარეთა შორის დადებული საიჯარო ხელშეკრულებაც. დასახელებული ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა დაიშვებოდა მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით და ისიც ერთი წლით ადრე.

მოსარჩელის მტკიცებით, საფუძველს იყო მოკლებული საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის №92 განკარგულებაზე მითითებაც, რადგან, ჯერ ერთი, არ განხორციელებულა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის №07.24.125 დადგენილების თანახმად, სასათბურე და სანერგე მეურნეობის დაუყოვნებლივი დაკონსერვება, ამ მეურნეობისათვის, მისი დემონტაჟისა და სხვა ადგილზე ასაშენებლად, ქ. თბილისის 1999 წლის ბიუჯეტში საჭირო თანხების გამოყოფა. ამდენად, სახელმწიფომ ჯერ კიდევ 1998 წელს აიღო თავის თავზე ამ მეურნეობის სხვა ადგილზე გადატანა, რაც არ შეუსრულებია, იქამდე კი ხსენებული მეურნეობა იყო კერძო მფლობელობაში, რის გამოც შპს „თ.-ის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის თხოვნის დაკმაყოფილება, შესაბამისი კომპენსაციის გადახდისა და სანაცვლო ტერიტორიის გამოყოფის გარეშე, დაუშვებელი იყო. მეორეც, საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის №92 განკარგულება მცხეთის რაიონის გამგეობის მიერ არასწორად იქნა გაგებული, რადგან დასახელებულ განკარგულებაში არ იყო მითითება კანონსაწინააღმდეგო ქმედების განხორციელებაზე და პირიქით, ამ განკარგულების მე-6 პუნქტით მცხეთის რაიონის გამგეობას ეთხოვა, რომ მას მიეღო კანონით გათვალისწინებული ზომები და არა ის ზომები, რაც ამ გამგეობამ განახორციელა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილების ბათილად ცნობა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 მარტის განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა შპს „თ.-ი“.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „გ.-ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილება.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მცხეთის რაიონის გამგეობამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 20 თებერვლის განჩინებით მცხეთის რაიონის გამგეობის საპროცესო უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 20 მაისის საოქმოდ განჩინებით მესამე პირი – შპს „თ.-ი“ შეიცვალა მისი უფლებამონაცვლით – შპს „თ.-ით“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „გ.-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-

ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება, რომლითაც შპს „გ.-სს“ იჯარით გადაეცა სასათბურე მეურნეობის კომპლექსის ქვეშ და მიმდებარედ არსებული 8,22 ჰა მიწის ფართობი 49 წლის ვადით, რაზეც დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. აღნიშნული დადგენილება მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა შპს „გ.-ის“ წარმომადგენლის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილება, რომლითაც დამტკიცებულ იქნა იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის ოქმი შპს „გ.-თვის“ მიწის იჯარით გადაცემის შესახებ, წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. ამ საკითხთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე არ იყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება. ხსენებულ დადგენილებაში გამოვლენილი გამგეობის ნება მიმართული იყო არა ხელშეკრულების დადებისაკენ, არამედ გამომდინარეობდა კანონისმიერი ვალდებულებიდან – დაედასტურებინა ან არ დაედასტურებინა იჯარით გამცემი კომისიის ოქმი, ანუ ამ მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებისას, მისი ნების გამოვლენის ფორმას წარმოადგენდა არა ხელშეკრულების დადება, არამედ – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება, რომელიც სავალდებულო იყო შესასრულებლად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით განსაზღვრული იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლების მქონე სუბიექტი, კერძოდ, ასეთს წარმოადგენდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებული იყო აღმჭურაველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობა, თუ ეს პირდაპირ იყო მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემულ ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის დადგენილებით შესაბამის სამსახურებს დაევალით, ჩაეტარებინათ სამუშაოები სანიტარულ ზონაში არსებული სასათბურე და სანერგე მეურნეობის დაუყოვნებლივ დასაკონსერვებლად და მისი სხვა ადგილზე ასაშენებლად საჭირო თანხების გათვალისწინება. საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის განკარგულებით, მცხეთის რაიონის გამგეობას, იმის გათვალისწინებით, რომ მუხრანის ველის ტერიტორია იყო წყალსადენის დაცვის პირველი სანიტარული ზონა, დაევალით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეტანა ცვლილება 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილებაში, მუხრანის ველის ტერიტორიიდან 8,22 ჰა მიწის ფართობის შპს „გ.-ის“ იჯარით (49 წლით) გადაცემის შესახებ. დასახელებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ სახეზე იყო დასახელებული ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის ხსენებული დადგენილებით გათვალისწინებული პირობების ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეუსრულებლობა არ წარმოადგენდა მცხეთის რაიონის გამგეობის გასაჩივრებული დადგენილების ბათილად ცნობის საფუძველს. გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული გარემოება, კერძოდ, ის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობების მესაკუთრეს, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, წარმოადგენდა შპს „გ.-სი“, ასევე არ ქმნიდა გასაჩივრებული დადგენილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „გ.-მა“, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი მიუთითებს სასარჩელო განცხადებაში მოყვანილ გარემოებებზე და დამატებით აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. კასატორის მოსაზრებით, მის მიერ წამოყენებულია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების მიმართ, რომ, თითქოს შპს „გ.-სს“ დარღვეული აქვს სანიტარულ ზონაში ფუნქციონირების წესები და იჯარის ხელშეკრულების პირობები, რადგან სინამდვილეს არ შეესაბამება და არასწორია შპს „გ.-ის“ დადანაშაულება საიჯარო ხელშეკრულების დარღვევაში. წყალსადენის სათავო ნაგებობის ტერიტორიის საერთო ფართობი 150 ჰექტარია შეადგენს, ხოლო შპს „გ.-თვის“ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი მხოლოდ 8 ჰექტარია (ამ ტერიტორიის ნაწილია), შპს „გ.-ის“ მიერ იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე იძულებით გადაადგილებული პირები არ ცხოვრობენ, არამედ ისინი ცხოვრობენ შპს „თ.-ის“ მფლობელობაში არსებულ ტერიტორიაზე და მათ ამავე ტერიტორიაზე ჰყავთ საქონელი. ამდენად, ალოგიკურია, რომ იჯარის ხელშეკრულების დარღვევად მოპასუხე გამგეობა მიიჩნევს იძულებით გადაადგილებულ პირთა ცხოვრებას არა იმ ტერიტორიაზე, რომელიც შპს „გ.-სს“ აქვს გადაცემული.

კასატორის განმარტებით, მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე დღეისათვის თავად შპს „გ.-სი“ ვერ ეწევა სამენარმოო საქმიანობას, ამ ტერიტორიაზე მისი ნებისმიერი შესვლა კონტროლდება შპს „თ.-ის“

ადმინისტრაციის მხრიდან, შესაბამისად, იგი ამ ტერიტორიაზე არანაირ სამეწარმეო საქმიანობას არ ეწევა და არანაირ სასუქს, არც ორგანულს და არც არაორგანულს არ და ვერ ხმარობს, ამასთან, შპს „გ.-მა“ თავისი მწირი სახსრებით განახორციელა სათბურის დემონტაჟი და ამჟამად მიმდინარეობს მრავლად არსებული ნერგების ეტაპობრივად გატანა, ხოლო მას, მისი რესურსების გათვალისწინებით, ამისათვის, სავარაუდოდ, 2 წელი სჭირდება, ამ პერიოდის შემდეგ კი, იგი თავად დააყენებს საკითხს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებაც. ამ მინის ნაკვეთზე არსებული, შპს „გ.-ის“ საკუთრებაში აღრიცხული ქონება დაფიქსირებულ იქნა მცხეთის რაიონის ტექნიკურ ინჟინერინგის ბიუროს მიერ 2003 წლის 24 იანვარს შედგენილ საინჟინერინგო გეგმაში, ტექნიკურ პასპორტსა და 2004 წლის 20 ივლისს გაცემულ საჯარო რეესტრის ამონაწერშიც.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „გ.-ის“ საკასაციო საჩივარი და მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 17 დეკემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 10 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 9 თებერვლის განჩინებით შპს „გ.-ის“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ შპს „გ.-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმოდ დადგენილება, რომლითაც შპს „გ.-ს“ იჯარით გადაეცა სასათბურე მეურნეობის კომპლექსის ქვეშ და მიმდებარედ არსებული 8,22 ჰა მიწის ფართობი 49 წლის ვადით, რაზეც დაიდო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილება.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორის მიერ კასაციის მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ მის მიერ წამოყენებულია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების მიმართ, რომ, თითქოს შპს „გ.-სს“ დარღვეული აქვს სანიტარულ ზონაში ფუნქციონირების წესები და იჯარის ხელშეკრულების პირობები, რადგან სინამდვილეს არ შეესაბამება და არასწორია შპს „გ.-ის“ დადანაშაულება საიჯარო ხელშეკრულების დარღვევაში, ხოლო წყალსადენის სათავო ნაგებობის ტერიტორიის საერთო ფართობი 150 ჰექტარს შეადგენს, შპს „გ.-თვის“ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი მხოლოდ 8 ჰექტარია (ამ ტერიტორიის ნაწილია), შპს „გ.-ის“ მიერ იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე იძულებით გადაადგილებული პირები არ ცხოვრობენ, არამედ ისინი ცხოვრობენ შპს „თ.-ის“ მფლობელობაში არსებულ ტერიტორიაზე და მათ ამავე ტერიტორიაზე ჰყავთ საქონელი და ამდენად, ალოგიკურია, რომ იჯარის ხელშეკრულების დარღვევად მოპასუხე გამგეობა მიიჩნევს იძულებით გადაადგილებულ პირთა ცხოვრებას არა იმ ტერიტორიაზე, რომელიც შპს „გ.-სს“ აქვს გადაცემული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის №07.24.125 დადგენილებაზე, რომლითაც შესაბამის სამსახურებს დაევალოთ, ჩატარებინათ სამუშაოები სანიტარულ ზონაში არსებული სასათბურე და სანერგე მეურნეობის დაუყოვნებლივ დასაკონსერვებლად და მისი დემონტაჟისა და სხვა ადგილზე ასაშენებლად საჭირო თანხების გათვალისწინება.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის №07.24.125 დადგენილებით გათვალისწინებული პირობების ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეუსრულებლობა, ასევე მონინალმდევე მხარის მიერ მითითებული ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობების მესაკუთრეს, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, წარმოადგენს შპს „გ.-სი“, არ წარმოადგენს მცხეთის რაიონის გამგეობის გასაჩივრებული დადგენილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მხარეებს შორის სადავო არ არის, რომ კასატორის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ, სასათბურე-სანერგე მეურნეობის კონკრეტულ ქონებაზე შპს „გ.-ის“ საკუთრების უფლება დადასტურებულია მცხეთის რაიონის ტექნიკურ ინჟინერინგის ბიუროს მიერ 2003 წლის 24 იანვარს შედგენილი ტექნიკური პასპორტითა და მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ 2004 წლის 20 ივლისს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, რომელშიც მცხეთის რაიონის სოფ. მ-ში მდებარე №... 8,22ჰა მიწის მესაკუთრედ მითითებულია მცხეთის რაიონის გამგეობა, ხოლო შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ – შპს „გ.-სი“.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ლ, მე-3, მე-6 და მე-7 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალადაკარგულად ცხადდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და დადგენილი წესით, ძალადაკარგულად გამოცხადება ნიშნავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტას მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემულ ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება, აგრეთვე, კასატორის მიერ კასაციის მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ მის მიერ ტერიტორიაზე ტერიტორიაზე დღეისათვის თავად შპს „გ.-სი“ ვერ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას, ამ ტერიტორიაზე მისი ნებისმიერი შესვლა კონტროლდება შპს „თ.-ის“ ადმინისტრაციის მხრიდან და შესაბამისად, იგი ამ ტერიტორიაზე არანაირ სამეწარმეო საქმიანობას არ ეწევა და არანაირ სასუქს, არც ორგანულს და არც არაორგანულს არ და ვერ ხმარობს, ამასთან, შპს „გ.-მა“ თავისი მწირი სახსრებით განახორციელა სათბურის დემონტაჟი და ამჟამად მიმდინარეობს მრავლად არსებული ნერგების ეტაპობრივად გატანა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის მართებულად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს არა კასატორის მიერ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე აპელირებას, არამედ იმას, რომ სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა – გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად ცნო საამისოდ უფლებამოსილმა სუბიექტმა – მისმა გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ – მცხეთის რაიონის გამგეობამ. საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის №92 განკარგულების მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მცხეთის რაიონის გამგეობას (სხვა სუბიექტებთან ერთად) დაევალა ქ. თბილისის წყალსადენის სათავე ნაგებობების სანიტარული დაცვის ზონაში გათვალისწინებული შეზღუდვების აღსრულება და ყველა საჭირო სამუშაოს შესრულება მინისტრატის წყლების დაბინძურების თავიდან ასაცილებლად. ამავე განკარგულების მე-6 პუნქტით კი, მცხეთის რაიონის გამგეობას, იმის გათვალისწინებით, რომ მუხრანის ველის ტერიტორია იყო წყალსადენის დაცვის პირველი სანიტარული ზონა, ეთხოვა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეტანა ცვლილება 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილებაში, მუხრანის ველის ტერიტორიიდან 8,22 ჰა მიწის ფართობის შპს „გ.-თვის“ იჯარით (49 წლით) გადაცემის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის №92 განკარგულებაში მიეთითა სწორედ იმაზე, რომ მუხრანის ველის ტერიტორია, ანუ ის ტერიტორია, რომელზეც შპს „გ.-სსსაკუთრების უფლებით აქვს შენობა-ნაგებობები, არის წყალსადენის დაცვის პირველი სანიტარული ზონა. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის №07.24.125 დადგენილებაში პირდაპირ არის მითითებული, რომ ნატახტრის წნევიანი წყლების საბადოს ტერიტორიაზე გარემოსდაცვითი კანონმდებლობისა და სანიტარული ნორმების დარღვევით ფუნქციონირებს სასათბურე და სანერგე მეურნეობა, ხოლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 4 აგვისტოს №456 დადგენილებით გათვალისწინებული იყო წყალმომარაგების მუხრანის ველის სანიტარული დაცვის პირველ ზონაში სასათბურე მეურნეობის ფუნქციონირების შეწყვეტა. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის №07.24.125 დადგენილებაში საფუძვლად დაედო „ქალაქების – თბილისისა და რუსთავის წყალმომარაგების გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 4 აგვისტოს №456 დადგენილება, რომლის მე-5 პუნქტით ქ. თბილისის მერიას დაევალა, დაედაქალაქისა და მისი შემოგარენის სასმელი წყლით შეუფერხებელი უზრუნველყოფისათვის, დაუყოვნებლივ შეეწყვიტა ქ. თბილისის წყალმომარაგების მუხრანის ველის სანიტარული დაცვის პირველ ზონაში სასათბურე მეურნეობის ფუნქციონირება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ასევე ხაზგასმით აღნიშნავს და კასატორის ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოთ მოყვანილი კონკრეტული აქტებით – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის №07.24.125 დადგენილებითა და „ქალაქების – თბილისისა და რუსთავის წყალმომარაგების გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 4 აგვისტოს №456 დადგენილებით პირდაპირ არის მიჩნეული მიზანშეწონილად და დაუშვებლად ქ. თბილისის წყალმომარაგების მუხრანის ველის სანიტარული დაცვის პირველ ზონაში სასათბურე მეურნეობის ფუნქციონირება, რამაც შემდგომში შესაბამისი ასახვა ჰპოვა საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 2 აპრილის №92 განკარგულებაში. აღნიშნულით კი, სამართლებრივი საფუძველი ეცლება შპს „გ.-ის“ საკასაციო საჩივარს და შესაბამისად, მის სასარჩელო განცხადებას.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არა აქვს კასატორის მიერ იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ შპს „გ.-სი“ მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე ვერ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას, რადგან შპს „გ.-ის“ სარჩელის საგანია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – მცხეთის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აპრილის №49 დადგენილების ძალადაკარ-

გულად გამოცხადების თაობაზე მცხეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 ოქტომბრის №399 დადგენილების ბათილად ცნობა და შპს „გ.-ის“ მიერ წარმოდგენილი სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს და შესაბამისად, მისი ამ სარჩელის ფარგლებში არ შედის და განხილვას არ ექვემდებარება რაიმე სახის ხელშეშლის (ასეთის საერთოდ არსებობის შემთხვევაში) აღკვეთა.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორს არ წამოუყენებია რაიმე დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რაც საფუძვლად შეიძლებოდა დასდებოდა მისი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

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

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს მიერ, კონკრეტულ შემთხვევაში, გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს შპს „გ.-ის“ საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი 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. შპს „გ.-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უკლებლის რეგისტრაციის საფუძველი**

#### ბ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-179-177(კ-11)

28 სექტემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ადმინისტრაციული აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

22.03.106. დ. დ-მა სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ. ა-ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მ. ა-ის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული 1471 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.08.09წ. №882009226696-03 გადაწყვეტილების, ასევე მ. ა-ის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული 1458 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის №882009226719-04 და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე მ. ა-ის სახელზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.09.09წ. №882009302111-03 გადაწყვეტილებების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც მ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირებულია ო. დ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის ნაწილი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 27.06.92წ. მიწის რეფორმის საფუძველზე მცხეთის რაიონის სოფ. ... მიწის რეფორმის კომისიის №95, №96, №97 მიღება-ჩაბარების აქტებით რ., ო. და ო. დ-ებმა მიიღეს თითოეულმა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ო. დ-ის მემკვიდრემ დ. დ-მა (09.03.10 №100205888 სამკვიდრო მონუმბა) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მიღება-ჩაბარების აქტი, მის საფუძველზე შედგენილი აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა ო. დ-ზე №97 მიღება-ჩაბარების აქტით

გამოყოფილ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა გადაწყვეტილებით შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება იმ საფუძველზე, რომ წარდგენილი ნახაზის შესაბამისი უძრავი ქონება ფარავდა უკვე რეგისტრირებულ სამ ნაკვეთს, რომლებზეც დარეგისტრირებული იყო მ. ა-ის საკუთრების უფლება. თავის მხრივ მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად უდევს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების მიერ გაცემული №05-2/3877 ცნობა, რომლის თანახმად სოფ. ... ტერიტორიაზე მინის გადასახადის გადამხდელთა სიაში 41-ე რიგით ნომრად აღრიცხულია მ. ა-ი და მას ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ცნობით არ დგინდება თუ სად მდებარეობს მ. ა-ის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი. შესაბამისად საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ა-ის განცხადების განხილვისას უნდა შეეჩერებინა წარმოება და დაევალებინა მისთვის წარედგინა გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვაზე აყვანის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 20.03.2010წ. განჩინებით მ. ა-ის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთებს შემდეგი საკადასტრო კოდებით: 72. 16. 15. 702; 72. 16. 15. 710; 72. 16. 15. 711 ყადაღა დაედო. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 14.06.2010წ. გადაწყვეტილებით დ. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება დ. დ-ის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ ნამდვილად ო. დ-ს ეკუთვნოდა 27.06.92წ. №97 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, მასში მითითებული მომიჯნავე მინის ნაკვეთის მესაკუთრების ვინაობა არ ემთხვეოდა მ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების მომიჯნავე მინის ნაკვეთების მესაკუთრების ვინაობას.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მ. ა-ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელდა საგადასახადო სიისა და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზის საფუძველზე, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკმარისი საფუძველი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.08.09წ. №882009226696-03 და №882009226719-04 გადაწყვეტილებები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველები. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.09.09წ. №882009302111-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება უცვლელად გადავიდა დაყოფის შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთებზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 14.06.10წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა დ. დ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.10.10წ. განჩინებით დ. დ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 14.06.10წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების გამოცემისას მოპასუხის მიერ დაცული იყო მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმები, არ ყოფილა დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესი, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამებოდა მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილებები მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცული იყო აგრეთვე ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.10წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. დ-მა, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის რეგულირება ვრცელდება ისეთ სამართლებრივ ურთიერთობებზე, როდესაც წარდგენილი დოკუმენტები არ არის საკმარისი უძრავი ქონების იდენტიფიკაციისათვის. მ. ა-ის მიერ წარდგენილი ცნობა არ იყო საკმარისი მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ვინაიდან აღნიშნული ცნობის თანახმად, მ. ა-ი ფლობდა მინის ნაკვეთს, მაგრამ შეუძლებელი იყო იმის დადგენა თუ რომელ მინის ნაკვეთს ფლობდა იგი. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორედ გამოიკვლია ის ფაქტობრივი გარემოება, თუ ვინ ესაზღვრებოდა მიღება-ჩაბარების აქტების მიხედვით ო. დ-სა და მ. ა-ის მინის ნაკვეთებს, რაც შესაძლებელი იყო დადგენილიყო საქმეში წარდგენილი საგადასახადო სიისა და მიღება-ჩაბარების აქტების მიხედვით.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარემ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურის წარმომადგენელმა, მ. ა-მა და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები არ ცნეს და მოითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის დ. დ-ის მოთხოვნას საფუძვლად უდევს მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო მ. ა-ის სახელზე სადავო ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მისი მინის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიაში ყოფნა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, სხვებთან, ერთად, არის „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. №48 დადგენილების შესაბამისად შექმნილი დოკუმენტაცია, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ დ. დ-ის მამკვიდრებელი, მოწინააღმდეგე მხარის მ. ა-ის მსგავსად, შეყვანილია იმავე საგადასახადო სიაში. აღნიშნულის მიუხედავად საჯარო რეესტრის სამსახური ვერც მიღება-ჩაბარების აქტის და ვერც საგადასახადო სიის მიხედვით ვერ ასახელებს დ. დ-ისათვის გამოყოფილი ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. ამასთანავე გაურკვეველია თუ რით დადგინდა მ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მ. ა-ი ვერ ასახელებს რაიმე აქტს, რომლის საფუძველზე მას მიენიჭა სადავო მინის ფართობით სარგებლობის და მართლზომიერი სარგებლობის საფუძველზე საგადასახადო სიაში შეტანის უფლება. შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მცხეთის განყოფილების უფროსის 15.10.07წ. №305-2/3877 წერილის თანახმად მ. ა-ი მინის გადასახადის გადამხდელთა სიაში 41-ე რიგით ნომრად არის აღრიცხული, მას ვრიცხება 0,75 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი. მხედველობაშია მისაღები, რომ მ. ა-ზე რიცხული სადავო ნაკვეთები, რომელთა მიმართაც ადგილი აქვს გადაფარვას, ჯამში ხსენებულ წერილში აღნიშნულ ფართზე ბევრად ნაკლებია, საგადასახადო სიით არ ირკვევა ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მისი მეშვეობით შეუძლებელია ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, ხოლო საგადასახადო ნახაზის შედგენა დამოუკიდებლად არ ადასტურებს სადავო ფართზე უფლებას, შესაბამისად არ არის დასაბუთებული მ. ა-ის გადამხდელთა სიაში შეყვანა სახელდობრ სადავო მინის ფართობის ფლობის საფუძველზე, მით უფრო, რომ საქმეზე არ დადგენილა მ. ა-ისათვის გადაცემული სხვა ნაკვეთები, მათი ადგილმდებარეობა და ოდენობა. საქმეზე არ არის უტყუარად დადგენილი, რომ მ. ა-იმას სწორედ იმ ნაკვეთის შესაბამისი საკადასტრო ნახაზი წარადგინა, რომელსაც ის ფლობდა, საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მ. ა-ის მიერ წამდვილად მის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზის წარდგენას საჯარო რეესტრის სამსახურში.

„საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მინის ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად მინის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მინის რეფორმის შედეგად მინათ-სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთდერთ საფუძველს. საქმეში დაცული 27.06.1992წ. მიღება-ჩაბარების აქტებით მცხეთის რაიონის სოფ. ... მინის რეფორმის კომისიის მიერ გაიცა №95, №96 და №97 მიღება-ჩაბარების აქტები, აქედან ერთ-ერთი – №95 მიღება-ჩაბარების აქტი გახდა აქტში მითითებული ნაკვეთის საჯარო რეესტრში ერთ-ერთი ძმის – რ. დ-ის სახელზე 14.11.06წ. რეგისტრაციის საფუძველი, ნაკვეთს გააჩნია შესაბამისი საკადასტრო კოორდინატები (სარეგისტრაციო ზონა: მცხეთა, კოდი: 72, სექტორი: ..., კოდი: 16, კვარტალი №15, ნაკვეთი №203, ფართობი 1500 კვ.მ.). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ტერიტორიული ორგანოს მიერ გორის საგადასახადო ინსპექციისათვის გადაგზავნილი სიაში მ. ა-თან (№41) ერთად რ., თ. და ო. დ-ი შეყვანილი არიან მინის გადასახადის გადამხდელთა სიაში და აღნიშნულნი არიან შესაბამისად 65, 66 და 67 ნომრებით, რ. დ-ზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მის მეზობლად მ. ა-ი არ არის მითითებული. უკეთუ რ. დ-ის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადაც ნაკვეთის მიმღების სახელი და მამის სახელი აღნიშნულია ინიციალებით, შესაძლებელი იყო ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, გაუგებარია თუ რატომ არ მოხერხდა აღნიშნული ო. დ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის შემთხვევაში, მით უფრო, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები, არის ნაკვეთის გამცემი პირების ხელმოწერები. აღნიშნულის მიუხედავად საქმეზე



დადგენილი გარემოება, რომ სადავო ნაკვეთი არ გადაცემია ო. დ-ს, კომისიის წევრების, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერი პირების მოწმეებად მოწვევის გარეშე იქნა დადგენილი.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში სადავო ნაკვეთის მოსაზღვრედ მდებარე მიწის ნაკვეთების აღნიშვნები არ ემთხვევა რეალურად არსებულ მოსაზღვრე ნაკვეთებს. საქმის მასალების მიხედვით მოსარჩელის მამკვიდრებელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცა 1992 წელს, ამასთანავე თავად სასამართლოს მიერ დადგენილად არის ცნობილი, რომ სადავო ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული ნაკვეთზე გ. ქ-ის სახეზე მიღება-ჩაბარების №106 აქტი 15.02.1998წ. გაიცა. ამდენად, 1992 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტში ცხადია ვერ იქნებოდა მითითებული მომიჯნავე ნაკვეთის მომავალი მესაკუთრე. ამასთანავე, სასამართლომ არ იქონია მსჯელობა სხვა მოსაზღვრეთა თანხვედრის საკითხზე.

ერთიდაიგივე ობიექტზე ორი ურთიერთგამომრიცხავი რეგისტრაციის მოთხოვნა თავისთავად იწვევს გადაფარვას, შესაბამისად მართებულია რეგისტრაციის წარმოების შეჩერება („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელემ სადავოდ გახადა მ. ა-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაცია, შესაბამისად რეგისტრაციის წარმოების შეჩერება მართლზომიერი იყო, მისი არ გასაჩივრება არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხავ გარემოებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვებს, საქმის გარემოებები საჭიროებენ დამატებით გამოკვლევას, რის გამოც საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე, მუხლებით და

#### და ა დ ბ ი ნ ა:

1. დ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.2010წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-593-588(კ-11)

21 ნოემბერი, 2012 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

აღწერილობითი ნაწილი:

10.11.08წ. ი. ფ-მ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ამავე სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურისა და ლ. გ-ის მიმართ, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... საკა-დასტრო კოდით მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული ჩანაწერებისა და გადაწყვეტილებების, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.08.08წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელის მითითებით, 2005 წლის 7 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მის საკუთრებად დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოღობა და მიწის ნაკვეთზე მშენებლობების განხორციელების ნებართვა მიიღო. 2008 წლის აგვისტოში მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 2008 წელს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირდა მოპასუხე ლ. გ-ის საკუთრების უფლება. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული რეგისტრაცია ხელყოფს მის უფლებებს, რეგისტრაციის განხორციელებისას არ გამოკვლეულა საქმის გარემოებები, რამდენადაც ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად რეგისტრირებულნი არიან სხვადასხვა პირები. ი. ფ-მ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მაგრამ 08.10.08წ. გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ი. ფ-ის სარჩელი არ ცნო მოპასუხე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოთხოვნის დაუშვებლობისა და უსაფუძვლოების მოტივით.

მოპასუხემ აღნიშნა, რომ მოსარჩელისათვის ლ. გ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ქ. თბილისი, ... ტერიტორია, ნაკვეთი №73, 16.06.08წ. №882008282490 გადანყვეტილება) ცნობილი გახდა 05.08.08წ. წერილით, შესაბამისად, მოსარჩელემ გაუშვა სადავო აქტის გასაჩივრების ერთიანი ვადა. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხემ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა ლ. გ-ის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის შესახებ, რამდენადაც ი. ფ-სა და ა. ჯ-ის შორის 07.07.05წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (0,06 ჰა, დაუზუსტებელი) 12.07.05წ. ი. ფ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ დგინდებოდა, არ კონკრეტდებოდა შესაბამისი უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის გავრცელების საზღვრები, ასევე დაუზუსტებელი იყო საკუთრების უფლების საგნის საკადასტრო მონაცემი (კოორდინატები). შესაბამისად, მოპასუხის მოსაზრებით, მოსარჩელე ვერ ადასტურებდა 13.06.08წ. ლ. გ-ესა და ქ. ჭ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციით ი. ფ-ის საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტს.

მოპასუხის მითითებით, 18.01.98წ. №1099 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ... უბანში 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა ა. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც დასტურდება მიწის სააღრიცხვო ბარათით. ა. ჯ-ესა და ი. ფ-ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის საფუძველზე დარეგისტრირდა ი. ფ-ის საკუთრების უფლება. 28.05.08წ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება შპს „...“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად 750 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. სარეგისტრაციო სამსახურის 31.05.08წ. გადანყვეტილებით განხორციელდა ბ. შ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 05.06.08წ. ნასყიდობის საფუძველზე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ქ. ჭ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო 13.06.08წ. ნასყიდობის საფუძველზე ქ. ჭ-ემ მიწის ნაკვეთი გაასხვისა ლ. გ-ეზე. ამდენად, მოპასუხემ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტისა და 10.1 მუხლის შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 27.10.08წ. განჩინებით ყადაღა დაედო ლ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 750 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მდებარე ქ. თბილისი, ... ტერიტორია (ნაკვეთი 73), კვარტალი 09, ნაკვეთის №08/265, მიწის საკადასტრო კოდი – ... .

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 26.12.08წ. საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „...“.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, თავდაპირველ მოპასუხეებთან ერთად მოპასუხეებამ მიუთითა ბ. შ-ი, ქ. ჭ-ე და მოითხოვა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 31.05.08წ. ბ. შ-ის სახელზე, 11.06.08წ. ქ. ჭ-ის სახელზე, 19.06.08წ. ლ. გ-ის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერების ბათილად ცნობა, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 29.08.08წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ ასევე სასამართლოს წარუდგინა ექსპერტიზის 10.03.09წ. №კ-2489/18 დასკვნა, რომლითაც დასტურდებოდა სადავო რეგისტრაციით მოცული მიწის ნაკვეთით ი. ფ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის გადაფარვის ფაქტი.

საქალაქო სასამართლოს 11.06.09წ. საოქმო განჩინებით მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმესთან გაერთიანდა ადმინისტრაციული საქმე – ლ. გ-ის სარჩელის გამო, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ი. ფ-ისა და ა. ჯ-ის მიმართ, 01.07.05წ. ა. ჯ-ის სახელზე და 12.07.05წ. ი. ფ-ის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.05.09წ. №77832 გადანყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. 07.05.09წ. აღძრული სარჩელით ლ. გ-ე მოთხოვნას ამყარებდა იმ გარემოებებზე, რომ ა. ჯ-ისა და შემდგომ ი. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკისა და ა. ჯ-ისათვის გადაცემული და ლ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები დასტურდებოდა, რომ ა. ჯ-ისათვის გადაცემული და ლ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები სრულიად სხვადასხვა მიწები იყო, კერძოდ, სხვადასხვა იყო მათი კონფიგურაცია და მდებარეობა, ა. ჯ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი განთავსებული იყო სიმაღლეზე ჩრდილოეთიდან სამხრეთისაკენ, ხოლო ლ. გ-ის მიწის ნაკვეთი – სიგანეზე, აღმოსავლეთიდან დასავლეთისაკენ და სრულიად სხვა ფორმა ჰქონდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 07.07.10წ. გადანყვეტილებით ი. ფ-ისა და ლ. გ-ის სარჩელები არ დაკმაყოფილდა, ამასთან, გაუქმდა ი. ფ-ის სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.06წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით, მიიჩნია, რომ სადავო აქტები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ი. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდია 750 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ბ. შ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – 18.11.98წ. მიღება-ჩაბარების №1287 აქტი. მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული 31.03.08წ. რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებით დაუზუსტდა და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე საბოლოოდ ბ. შ-ის სახელზე დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი. ასევე ძალაშია და არ გაუქმებულა უფლების დამ-

დგენი დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზეც მოხდა ქ. ჭ-ისა და შემდგომ ლ. გ-ის სახელზე რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლომ სსსკ-ის 172-ე მუხლის შესაბამისად, არ გაიზიარა საქმეში წარმოდგენილი 10.03.09წ. ექსპერტიზის დასკვნა, რამდენადაც ექსპერტიზის დასკვნა ეყრდნობოდა დოკუმენტს, რომელიც რეალურად არ ასახავდა ი. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს. სასამართლომ მიუთითა, რომ თავად ექსპერტი აღნიშნავდა დასკვნაში, რომ ვინაიდან ი. ფ-ის სარეგისტრაციო მასალებში არსებულ საკადასტრო რუკას არ გააჩნდა კოორდინატები, გამოყენებულ იქნა ტოპოგრაფიკის მონაცემები დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი გენგეგმის მონაცემებთან შესაბამისობის შესადავრებლად.

საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია, რომ ბ. შ-ის, შემდგომ ქ. ჭ-ისა და ლ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მანამდე ი. ფ-ის სახელზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რამდენადაც ა. ჯ-ისა და შემდგომ ი. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატები დაუზუსტებელი იყო.

საქალაქო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა ლ. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა ა. ჯ-ისა და შემდგომ ი. ფ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობის შესახებ. სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ 18.01.98წ. №1099 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე განხორციელდა ა. ჯ-ის სახელზე 600 კვ.მ. №84 მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, რაც შემდგომ 07.07.05წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ი. ფ-ის სახელზე. აღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტები ძალაშია და სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, კანონის მოთხოვნათა დაცვით განხორციელდა ორივე რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ფ-მ, რომელმაც საქალაქო სასამართლოს 07.07.10წ. გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ი. ფ-ის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.12.10წ. განჩინებით ი. ფ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 07.07.10წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა ი. ფ-ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციის წესით რეგისტრირებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა ლ. გ-ის და მის წინამორბედთა სახელზე ელექტრონული ვერსიით რეგისტრირებულ სადავო მიწის ნაკვეთთან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება, რომ ი. ფ-ის სახელზე მიწა დარეგისტრირდა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე, რაც დასტურდებოდა 07.07.05წ. შპს „...“ მიერ შესრულებული საკადასტრო რუკით. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულ საკადასტრო რუკაზე დატანილი მონაცემები არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში არც ა. ჯ-ის და არც ი. ფ-ის საკუთრების რეგისტრაციისას. აღნიშნული რუკა დაცულია სარეგისტრაციო მასალებში, მაგრამ მასში მითითებული საკადასტრო მონაცემები არ ემთხვევა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, მიღება-ჩაბარების აქტის კოორდინატებს. ამასთან, ა. ჯ-ეს ან ი. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდიათ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო მონაცემების დაურეგისტრირებლობა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის პოზიციას ზუსტი მონაცემების რეგისტრაციის შესახებ არ ამყარებდა 10.03.09წ. ექსპერტიზის დასკვნა, რამდენადაც დასკვნაში აღნიშნული იყო, რომ ი. ფ-ის სარეგისტრაციო მასალებში წარდგენილ საკადასტრო რუკას არ გააჩნდა კოორდინატები. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რუკის მონაცემები ვერ იქნებოდა შესაბამისობაში უფლების დამდგენ დოკუმენტთან.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო მიწის ნაკვეთის ი. ფ-ის ნაკვეთთან იდენტიურობის პირობებშიც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რამდენადაც სადავო აქტებით რეგისტრაციები განხორციელებულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, კერძოდ, ბ. შ-ის საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია და ყოველი შემდგომი რეგისტრაცია განხორციელდა რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით, ვინაიდან რეგისტრაციის დროს არ არსებობდა წარდგენილი საკადასტრო მონაცემების თანხვედრა უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან, სარეგისტრაციო სამსახურს არ ჰქონდა რეგისტრაციის განხორციელებლობის საფუძველი. ამასთან, სარჩელის საგანს არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტები და საკადასტრო მონაცემები, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრმა განსაზღვრა ბ. შ-ის საკუთრების საგნის ადგილმდებარეობა და სხვა მონაცემები. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმ პირობებში, როცა არ არის რეგისტრირებული ი. ფ-ის მიწის ნაკვეთის ზუსტი საკადასტრო მონაცემები, დავის გადაწყვეტა ეფუძნება იმის დადასტურებას, შეედლო თუ არა მარეგისტრირებულ ორგანოს დაზუსტებული მონაცემებით სადავო რეგისტრაციების განხორციელებისას მოხდინა ერთ შემთხვევაში ა. ჯ-ის, შემდგომ ი. ფ-ის მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელ საკადასტრო მონაცემებთან იდენტიფიცირება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. ფ-მ, რომელმაც სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ი. ფ-ის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს არა აბსტრაქტულად რაიმე უფლების მატარებელი პირის შესახებ უბრალოდ ინფორმაციის ფიქსაციას, არამედ საკადასტრო მონაცემების ასახვასაც. შესაბამისად, დაუშვებელია საჯარო რეესტრში რეგისტრირე-

ბული იყოს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და სარეგისტრაციო სამსახურს არ შეეძლოს საკუთრების საგნის ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება თუ არ იარსებებს საიდენტიფიკაციო ისეთი საშუალებები, რომელიც უფრო თანამედროვეა და უფრო სრულყოფილი, ვიდრე №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის შემოღებამდე, რაზეც არ უმსჯელია სააპელაციო სასამართლოს.

კასატორმა არ გაიზიარა სასამართლოს მსჯელობა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად რეგისტრაციის საფუძვლების გაუსაჩივრებლობაზე მითითების შესახებ. კასატორის მითითებით, ნაკლოვანება გააჩნდა სწორედ განხორციელებულ რეგისტრაციას. მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია რეგისტრირებული იყო თუ არა სხვა პირის საკუთრების უფლება იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც რეგისტრაციას ითხოვდა ბ. შ-ი, მარეგისტრირებელ ორგანოს ბ. შ-ის მიერ წარდგენილი ნახაზის შედარება უნდა მოეხდინა არა მხოლოდ ციფრულ ნახაზებთან, არამედ ყველა საკადასტრო მონაცემებთან.

კასატორის მოსაზრებით, არსებითაა საკითხის გადაწყვეტა, არსებობდა თუ არა გადაფარვა ი. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ფარგლებსა და სადავო რეგისტრაციების მიხედვით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის. საქალაქო სასამართლო აღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას შემოიფარგლა მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნის უარყოფით, რომელიც იყო იგივეობის ფაქტის დამადასტურებელი ერთ-ერთი მტკიცებულება. იდენტიფიკაციის მოხდენა შესაძლებელი იყო ასევე ექსპერტიზის დასკვნის გარეშეც. სასამართლო ვალდებული იყო დაესაბუთებინა შეხედულება მტკიცებულების უარყოფის შესახებ ყველა მტკიცებულების და მასთან დაკავშირებული გარემოების ანალიზის საფუძველზე. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი ინტერპრეტაცია მოახდინა ექსპერტიზის დასკვნის. ტოპო-გადაღების ამსახველი სურათი გამოყენებულ იქნა მხოლოდ იმ მიზნით, რომ დაკავშირებულიყო ერთმანეთთან გენ.გეგმისა და საკადასტრო რუკის მონაცემები, რითაც დადგინდა საკადასტრო რუკის, გენ. გეგმისა და ტოპო-გადაღების ამსახველი სურათის იგივეობა და მათი მეშვეობით – ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა. ამის შემდეგ მოხდა შედარება ბ. გ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან და დადგინდა გადაფარვა. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ტოპო-გადაღების ამსახველი სურათი ექსპერტმა გამოიყენა მხოლოდ ბ. გ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებთან შედარების ჩატარების გასამართლებლად. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ექსპერტმა შეადარა მხოლოდ ბ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ტოპო-გადაღების ამსახველი სურათის მონაცემებთან და არა საკუთრივ ი. ფ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკასთან.

კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა თუნდაც მიწის ნაკვეთების იგივეობის დადგენის პირობებშიც და რეგისტრაციები განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. კასატორის მითითებით, რეგისტრაცია არ შეიძლება ჩაითვალოს მართლზომიერად, თუ დარეგისტრირდა უფლება იმ ნივთზე, რომელზეც სხვა პირს პარალელურად უკვე გააჩნია საკუთრების უფლება.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალება სადავო საკითხთან მიმართებაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო დავის არსის განსაზღვრისა და საქმის შინაარსში სრულყოფილი წვდომის თვალსაზრისით მნიშვნელოვნად მიიჩნევს მიუთითოს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №1099 აქტის საფუძველზე 1998 წლის 18 იანვარს ა. ჯ-ის გადაეცა 600 კვ.მ. №84 მიწის ნაკვეთი ... ტერიტორიაზე. მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, ნაკვეთს ესაზღვრება №83 და №85 მიწის ნაკვეთები. 2005 წლის 1 ივლისს, ა. ჯ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა, ხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (მომზადების თარიღი 01.07.05) დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე, სარეგისტრაციო ზონა გარდაბანი, კოდი ..., სექტორი – ... უბანი, კოდი ..., დარეგისტრირდა ა. ჯ-ის საკუთრების უფლება 0,06 ჰა-ზე დაუზუსტებელი რეგისტრაციით.

2005 წლის 7 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა. ჯ-ემ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა კასატორ – ი. ფ-ს. მითითებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ი. ფ-ის საკუთრების უფლება. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 12.07.2005) დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე გარდაბანი, სექტორი ... უბანი კოდი ..., ნაკვეთის №422, 0,06ჰა დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია ი. ფ-ის საკუთრების უფლება. გარდაბნის რაიონის არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის სამსახურის მიერ 2006 წლის 20 ნოემბერს გაიცა მშენებლობის ნებართვა №137 ... უბანში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის თაობაზე (ობიექტის განაშენიანების ფართი 153 კვ.მ., ობიექტის მოცულობა 1224 კვ.მ.).

1998 წლის 18 ნოემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №1287 აქტის საფუძველზე, ბ. შ-ს გადაეცა 750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ... ტერიტორიაზე. ბ. შ-ის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ-

ლი სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2008 წლის 31 მაისს მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №882008158039-03. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (მომზადების თარიღი: 31.05.2008წ) უძრავ ნივთზე, მიწის საკადასტრო კოდი №..., მდებარე: თბილისი, ... ტერიტორია ნაკვეთი №73, დაზუსტებული ფართობი 750 კვ.მ., რეგისტრირებულია ბ. შ-ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიღება-ჩაბარების აქტი №1287, დამონმების თარიღი 18.11.1998წ.

2008 წლის 5 ივნისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ბ. შ-მა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ქ. ჭ-ეს, ხოლო ამ უკანასკნელმა 2008 წლის 13 ივნისს მითითებული უძრავი ნივთი გაასხვისა ლ. გ-ზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 19.06.2008წ) უძრავ ნივთზე, მიწის საკადასტრო კოდი №..., მდებარე: თბილისი, ... ტერიტორია ნაკვეთის №73, დაზუსტებული ფართობი 750 კვ.მ., რეგისტრირებულია ლ. გ-ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი 13.06.2008წ.

ი. ფ-ე მიიჩნევს, რომ ლ. გ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მან ა. ჯ-ისაგან შეიძინა და ამჟამად არის მისი საკუთრება, რის გამოც მოითხოვს ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული ყველა სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობას.

ი. ფ-ის სარჩელის უარყოფის საფუძველად ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მხრიდან მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ ი. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატების დაუზუსტებლობის გამო არ დასტურდება ფაქტი იმის თაობაზე, რომ ლ. გ-ის და ი. ფ-ის მიწის ნაკვეთები იმყოფება გადაფარვაში ანუ არის იდენტური.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სასამართლოს მხრიდან დავის ამ სახით გადაწყვეტა არ ემსახურება მართლმსაჯულების განხორციელებას, ატარებს ფორმალურ ხასიათს და მიზნად არ ისახავს მხარეთა შორის წარმოშობილი კონფლიქტის სამართლებრივ მოწესრიგებას.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორ – ი. ფ-ის სახელზე 2005 წლის 7 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის განხილვის მომენტისათვის ძალაშია და ნამდვილია.

საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ი. ფ-ის საკუთრებაში გააჩნია შემდეგი უძრავი ქონება: სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, კოდი ..., სექტორი ... უბანი, კოდი ..., კვარტალი 00, ნაკვეთი 442, ფართობი 0,06 ჰა (დაუზუსტებელი).

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი ზოგადი, აბსტრაქტული სახით არსებობა იმ ძირითადი ელემენტების გარეშე, რაც საკუთრების უფლებას განასხვავებს სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი ინსტიტუტებისაგან. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია რეგისტრირებული მონაცემები და ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდეს ერთმანეთს.

დავის წარმოდგენილი სახით გადაწყვეტა უშვებს სწორედ ისეთი შემთხვევის დაშვების შესაძლებლობას, როდესაც ი. ფ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე ცალსახად გამოირიცხება.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასეთ ვითარებაში საჯარო რეესტრს დაკარგული აქვს თავისი ძირითადი დანიშნულება – მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქცია, შესაბამისად გასაჩივრებული განჩინების ამ სახით დატოვება საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია დაუშვებლად.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითებას ი. ფ-ის და ლ. გ-ის მიწის ნაკვეთების არაიდენტურობის თაობაზე და თვლის, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იძლევა ცალსახა დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ მოპასუხე, ისევე როგორც მოსარჩელე, გათავისუფლებული არ არის მტკიცების ვალდებულებისაგან. შესაბამისად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გააბათილოს მოსარჩელის არგუმენტაცია, მიუთითოს მოსარჩელის მხრიდან წარმოდგენილი მტკიცებულებების ნაკლოვანებაზე და თავის მხრივ წარმოადგინოს ის მტკიცებულებები, რომელიც დაუპირისპირდება მოსარჩელის მოსაზრებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის პრინციპებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო ადასტურებს სასამართლოს შესაძლებლობას არ გაიზიაროს საქმეში წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნა, თუმცა საკასაციო სასამართლო არასაკმარისად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას დასკვნის მიუღებლობის ნაწილში და თავის მხრივ აღნიშნავს, საქმეში წარმოდგენილი დასკვნა, მართალია, მიუთითებს №... და №..... მიწის საკადასტრო რუკებზე კოორდინატების არარსებობის შესახებ, მაგრამ ამავე დასკვნაში საუბარია მოპასუხის – თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული №..... საკადასტრო რუკის გამოყენებაზე, რომელიც შეიცავს სათანადო კოორდინატებს, საგულისხმოა ასევე ექსპერტის დასკვნის არასავარაუდო შინაარსი, რა პირობებშიც მნიშვნელოვანია, დასკვნის უარყოფა მოხდეს სათანადო მტკიცებულებების შეპირისპირებით და არა მხოლოდ სიტყვიერი უარყოფით.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ სადავო პერიოდში მოქმედი ინსტრუქციის 11.1 მუხლის შესაბამისად (ანალოგიური დებულებებია ჩადებული ამჟამად მოქმედ საკანონმდებლო ნორმებშიც), რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხზე მარეგისტრირე-

ბელი ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე ინსტრუქციით განსაზღვრულია გადაწყვეტილების მიღების, ძალაში შესვლისა და გასაჩივრების წესი. რაც ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების სახე და გადაწყვეტილების მიღებისას სპეციალურ ნორმებთან ერთად იხელმძღვანელოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დებულებებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

იმავე ზემოაღნიშნული ინსტრუქციის 9.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების და სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, საჯარო რეესტრში დღეის მდგომარეობით ი. ფ-ის სახელზე რეგისტრირებულია №... მინის ნაკვეთი, ხოლო ლ. გ-ზე №..... მინის ნაკვეთი. ორივე რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი – მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც, ზემოაღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, დაცული უნდა იყოს სარეგისტრაციო მასალებში. მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს მითითებას მომიჯნავე მინის ნაკვეთების შესახებ, რაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ტოპოგრაფიის მომაცემებთან ერთობლიობაში არ გამორიცხავს მითითებული ნაკვეთების ადგილმდებარეობის დადგენის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება, უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ფაქტი იმის თაობაზე, სად მდებარეობს №.... და №..... მინის ნაკვეთები და არსებობს თუ არა მათ შორის გადაფარვა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს ასე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი და მათ შორის რეგისტრაციის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ანგარიში უნდა გაენიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო სარგებლობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებული უფლებით და თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს სადავო მინის ნაკვეთთან მიმართებაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომელიც მიღებული იქნება საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შესწავლის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

## გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ი. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 29 დეკემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;  
ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთზე განხორციელებული ჩანაწერები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ი. ფ-ის სასარგებლოდ გადახდეს ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარი;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.