

უკრაინი ქონების საკუთრება

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2016, №9

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2016, №9

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2016, №9

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2016, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 298-21-03; www.supremecourt.ge

**ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და
საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო
სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით**

1. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება

№ბს-1442-1405(2კ-10)

12 მარტი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 7 ოქტომბერს მ. ხ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიის, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ა-ის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2000 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიას პირდაპირი განკარგვის წესით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის გამოსაყოფად საქართველოს პრეზიდენტისადმი შუამდგომლობის აღძვრის თაობაზე.

ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით მ. ხ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და მ. ხ-ეს პირდაპირი განკარგვის წესით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის

გამოეყო 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირე მხარეს. ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტის შე-საბამისად, ქ. თბილისის მერიას დაევალა მიწის ნაკვეთის გადა-ცემა და სათანადო დოკუმენტების გაფორმება.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება დროულად არ აღ-სრულდა. მხოლოდ 2009 წლის 8 ივლისის №12/44737.13 აქტით არქიტექტურის სამსახურმა თანხმობა მისცა მოსარჩელეს მშე-ნებლობის განხორციელებაზე.

მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ 2009 წლის 7 ივლისს მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი – 411 კვ.მ. თბილისის საკრე-ბულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპ-რილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, საკუთრების უფლებით აღი-რიცხა გ. ა-ის სახელზე.

2009 წლის 25 აგვისტოს მ. ხ-ემ განცხადებით მიმართა ფი-ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე-ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთ-რების უფლების აღიარების კომისიას 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრე-ბის უფლების მონმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, მაგრამ ქ. თბილისის მერიის იურიდიული სამსახურის უფროსის 2009 წლის 3 სექტემბრის №12/607572 წერილით განმცხადებელს გა-ნემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკ-ვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთ-რების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კომისიის გადაწყვეტილება ექვემდებარ-ებოდა სასამართლოში გასაჩივრებას.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამარ-თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-სებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შე-სახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თა-ნახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-ბის უფლების აღიარების აუცილებელი პირობაა მიწის ნაკვეთ-ზე საცხოვრებელი სახლის არსებობა ან ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზო-

მიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი გულისხმობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწას.

მოსარჩელის განმარტებით, სარჩელზე დართული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო მიწაზე საცხოვრებელი სახლი განთავსებული არ არის. შესაბამისად, მასზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი იყო გ. ა-ი ყოფილიყო სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის მესაკუთრე ან მისი მართლზომიერი მფლობელი.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ. ა-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დგინდება, რომ გ. ა-ი კომისიისათვის განცხადების მიმართვისა და კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის სადავო ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა. იგი 2008 წლის 13 მაისიდან აღრიცხული იყო ამხანაგობა „ა...“ სახელზე.

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია, თუ სახელმწიფოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგვის თაობაზე მიღებულ გადაწყვეტილებებს და შეუძლებელს ხდის საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის აღსრულებას.

საქართველოს კონსტიტუციის 73-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს პრეზიდენტი კონსტიტუციისა და კანონის საფუძველზე გამოსცემს ბრძანებულებებსა და განკარგულებებს. საქართველოს პრეზიდენტის მიერ თავისი კომპეტენციის ფარგლებში გამოცემული განკარგულება სავალდებულოა შესასრულებლად ნებისმიერი სახელმწიფო ორგანოსა თუ პირისათვის საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე. ამდენად, ქ. თბილისის მერია ვალდებული იყო აღესრულებინა საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა (№123 ოქმი, 43-ე პუნქტი) და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობა და საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესაბამისად, აღნიშნულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირე მხარეს მდებარე 411 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისათვის გადაცემის ქ. თბილისის მერიისათვის დავალება მოითხოვა.

2010 წლის 16 მარტს საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების შესრულების ნაწილში მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ამ ნაწილში მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა, მ. ხ-ესთან ხელშეკრულების გაფორმება და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის მომენტში მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად გადაცემა მოითხოვა.

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გ. ა-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, ქ. თბილისში, ... ქ. №46/ა-ში მდებარე 411 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) ყადაღის დადება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა, ყადაღა დაედო გ. ა-ის სახელზე რიცხულ, ქ. თბილისში, ... ქ. №46/ა-ში მდებარე, 411 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: ...).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ქ. თბილისის მერიას „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშე-

ნებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესრულება დაევალა, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით დაკმაყოფილდა აფხაზეთში საქართველოს ერთიანობისათვის ბრძოლაში დაღუპულის ქვრივის, შვიდი შვილის დედის – მ. ხ-ის თხოვნა და შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე, აფხაზეთში დაინვალიდებული შვილისათვის სახლის ასაშენებლად, პირდაპირი განკარგვის წესით ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, შპს „...“ მშენებარე საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირედ, ... ხევის რთული რელიეფის ფერდობზე 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ.

„ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, მ. ხ-ეს პირდაპირი განკარგვის წესით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირე მხარეს. ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიას დაევალა მიწის ნაკვეთის გადაცემა და სათანადო დოკუმენტების გაფორმება.

2008 წლის 21 ივლისს გ. ა-მა განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 411 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადანყევტილებით გ. ა-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. 2009 წლის 18 ივნისს გაიცა №2538 საკუთრების უფლების მოწმობა,

ხოლო 2009 წლის 7 ივლისს მიწის ნაკვეთი გ. ა-ის სახელზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების (2008 წლის 21 ივლისისათვის მოქმედი რედაქცია) 1-ლი მუხლით, მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 2008 წლის 30 იანვრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 582 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებული იყო გ. ა-ი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ ზემოთ აღნიშნული სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლებამოსილი იყო გ. ა-ისათვის საკუთრების უფლება ელიარებინა, ვინაიდან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, ამასთან, თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი იყო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე ნაკლები.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მ. ხ-ისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი მოიცავდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ა-ისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს, ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაში ზუსტად არ იყო განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო მონაცემები.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების აღსრულება შესაძლებელი იყო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის გარეშე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ნორმატიული აქტე-

ბის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სამართლებრივი აქტი არის უფლებამოსილი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიღებული (გამოცემული), შესასრულებლად სავალდებულო აქტი. შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება, რომელიც წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, შესასრულებლად სავალდებულო ძალის მქონეა. ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებაში არ არის მითითებული თუ რა ვადაში უნდა მომხდარიყო მისი შესრულება, ამდენად, იგი ძალაშია და ექვემდებარება შესრულებას.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება გამოცემულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რომელიც ძალადაკარგულია 2007 წლის 22 ივნისის №5049 კანონით. ამჟამად მოქმედებს „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი. მითითებული კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტითა და მე-6^ბ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მითითებული მუხლის მე-5 პუნქტის მე-2 წინადადების თანახმად, სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი, ხოლო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ქ. თბილისის მთავრობა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფუნქცია დღემდე აქვს საქართველოს პრეზიდენტს და ქ. თბი-

ლისის მთავრობას. შესაბამისად, არსებობს ლეგიტიმური საფუძველი საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულებისათვის.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ მინის ნაკვეთის მიყიდვა უნდა მომხდარიყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის მომენტში მოქმედი მინის ნორმატიული ფასის გადახდის პირობით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7¹ მუხლის შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის მიერ მინის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის შესაბამისად, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მინის ნორმატიულ ფასს საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, ადგენს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო – საკრებულო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერია არ იყო უფლებამოსილი მ. ხ-ისათვის მინის ნაკვეთი მიეყიდა მოქმედი, ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ დადგენილ მინის ნორმატიულ ფასზე უფრო დაბალ ფასად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ხ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინებით მ. ხ-ისა და ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფი-

ფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი.

2010 წლის 29 ნოემბერს მ. ხ-ემ შეგებებული საკასაციო საჩივრით მიმართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას. შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ხ-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი.

2010 წლის 10 ნოემბერს საქართველოს უზენაეს სასამართლოს განცხადებით მომართა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც სასამართლოს წარმოუდგინა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულება „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების ნაწილობრივ ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე“ და ქ. თბილისის მე-

რიის საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი და მ. ხ-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დაინიშნა მათი ზეპირი მოსმენით განხილვა.

2011 წლის 6 აპრილს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შუამდგომლობით მომართა მ. ხ-ემ, რომელმაც აღნიშნა, რომ მან თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში გაასაჩივრა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი. მ. ხ-ემ აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2011 წლის 5 აპრილის განჩინებით მისი სარჩელი, მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, მიიღო წარმოებაში და დაიწყო საქმის მომზადება მთავარ სხდომაზე განსახილველად. ამდენად, მ. ხ-ემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში არსებულ №3/773-11 ადმინისტრაციულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე საქმის წარმოების შეჩერება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 14 აპრილის განჩინებით მ. ხ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; მოცემულ საქმეზე შეჩერდა საქმის წარმოება მ. ხ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, მესამე პირის – ქ. თბილისის მერიის მონაწილეობით, საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე სასამართლოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

2015 წლის 23 იანვარს მ. ხ-ემ შუამდგომლობით მომართა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას საქმის წარმოების განახლების თაობაზე იმ მოტივით, რომ ადმინისტრაციულ საქმეზე – მ. ხ-ის სარჩელისა გამო,

მოპასუხის – საქართველოს პრეზიდენტის მიმართ, მესამე პირის – ქ. თბილისის მერიის მონაწილეობით, საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, საქმის წარმოება დასრულებულია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 19 ოქტომბრის №1001 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს პრეზიდენტისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარსა და მ. ხ-ის შეგებულ საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება განახლდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო და შეგებულ საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი და მ. ხ-ის შეგებულ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოსარჩელე მ. ხ-ემ 2000 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიას მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემისათვის საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე შუამდგომლობის აღძვრის შესახებ. ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის

№19.07.290 დადგენილებით დაკმაყოფილდა აფხაზეთში საქართველოს ერთიანობისათვის ბრძოლაში დაღუპულის ქვრივის, შვიდი შვილის დედის, მ. ხ-ის თხოვნა და შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე, პირდაპირი განკარგვის წესით 500 კვ.მ.-მდე სასახლკარე მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, ... ქუჩაზე, შპს „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ, ... ხევის რთული რელიეფის ფერდობზე.

„ქ. თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მერიის შუამდგომლობა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის პირდაპირი განკარგვის წესით (ნორმატიულ ფასად) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მოქალაქეებისათვის მიყიდვის შესახებ. ამავე განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით დადგინდა მ. ხ-ისათვის ... ქუჩაზე, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა შპს „...“ მშენებარე საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირედ მხარეს 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემა. მითითებული განკარგულების მე-2 პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის მერიას დაევალა დადგენილი წესის შესაბამისად, მოქალაქეებისათვის მიწის ნაკვეთების გადაცემა და სათანადო დოკუმენტაციის გაფორმება.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2009 წლის 8 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით მითითებულმა სამსახურმა თანხმობა განუცხადა მ. ხ-ეს ... ქუჩაზე, ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულიყო საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. იმავე სამსახურის 2009 წლის 16 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით მ. ხ-ეს ეცნობა, რომ მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული იყო უფლების რეგისტრაცია, რის შესახებაც სამსახურისათვის ცნობილი არ იყო წინამორბედი წერილის შედგენის დროს. აღნიშნულ წერილს დართული ჰქონდა სარეგისტრაციო მონაცემები განხორციელებულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, სადაც მონიშნული იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით

აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა გ. ა-ის საკუთრების უფლება ... ქ. №46ა-ში მდებარე 411 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. 2009 წლის 18 ივნისს №2538 საკუთრების უფლების მონმოზა გაიცა გ. ა-ის სახელზე, ხოლო 2009 წლის 7 ივლისს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში (მიწის საკადასტრო კოდი ...).

მ. ხ-ეს სარჩელი შეიცავდა კუმულაციურ მოთხოვნებს, კერძოდ, იგი ითხოვდა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა (№123 ოქმი, 43-ე პუნქტი) და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონმოზის ბათილად ცნობას, რომელთა საფუძველზეც მიწის ნაკვეთი გ. ა-ის საკუთრებად აღირიცხა და ქ. თბილისის მერიის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვის, მ. ხ-ესთან ხელშეკრულების გაფორმების და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის მომენტში მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის შესაბამისად გადაცემის ქ. თბილისის მერიისათვის დავალებას.

მითითებულ მოთხოვნათა გაერთიანება განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ მ. ხ-ეს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის წერილით ეცნობა, რომ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების მიზნით, მშენებლობისა და რეგისტრაციის განხორციელების ნება დაერთო, 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა სხვა პირის სახელზე. ამასთან, მ. ხ-ეს მითითებულმა სამსახურმა გააცნო სა-რეგისტრაციო მონაცემები სწორედ გ. ა-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების შესახებ.

სასამართლოებმა უარყვეს მ. ხ-ის სასარჩელო მოთხოვნა გ. ა-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დაუდასტუ-

რებლობის მოტივით, ხოლო ქ. თბილისის მერიას დაევალა საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების აღსრულება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლოებს სრულყოფილად არ გამოუკვლევიათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და არ მოუხდენიათ მათი სათანადო სამართლებრივი შეფასება.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებისა (№123 ოქმი, 43-ე პუნქტი) და 2009 წლის 18 ივნისის №2538 საკუთრების უფლების მონაშობის ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლოებს არ უმსჯელიათ მხარის იმ ძირითად არგუმენტებზე, რომლებზედაც იგი ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

მოსარჩელე მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას ითხოვდა იმ საფუძვლით, რომ გ. ა-ისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი მას პირდაპირი განკარგვის წესით გამოეყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებით, ამასთან, გ. ა-ი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის მიმართვის, კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისა თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის არ წარმოადგენდა გადაცემული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე გასაჩივრებული აქტების კანონშეუსაბამობას ასაბუთებდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ არ არსებობდა გ. ა-ისათვის მიწის გადაცემის კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები.

გ. ა-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა როგორც მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად (სადავო აქტის გამოცემის დროისათვის მოქმედი რედაქცია), ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში)

არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებული იყო, როგორც ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვისის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამდენად, მითითებული კანონი, რომელიც განსაზღვრავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების განკარგვის წესს, ითვალისწინებდა ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ, სახელმწიფო საკუთრებად რიცხულ მიწაზე ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლების წარმოშობის შესაძლებლობას კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული პირობების არსებობის შემთხვევაში.

მითითებული ნორმის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის არსებობა, ან თვითნებურად დაკავებული მიწა უნდა ყოფილიყო დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე) და ამასთან, თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არსებით პირობას წარმოადგენდა და კანონი განკარგვას უქვემდებარებდა მხო-

ლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ა-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის წარდგენილი დოკუმენტები ქმნიდნენ საკმარის საფუძველს სადავო აქტების გამოცემისათვის. თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია და არ უმსჯელია მოსარჩელის ძირითად არგუმენტზე – წარმოადგენდა თუ არა გ. ა-ი იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომლის მომიჯნავედ არსებულ მიწაზეც კომისიამ საკუთრების უფლება უღიარა. ასევე არ უმსჯელია საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების მოქმედების პირობებში არსებობდა თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგვის საფუძველი.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერები, რომელთა თანახმად, 2006 წლის 20 ნოემბერს გ. ა-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 592 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით (საკადასტრო კოდი ...). გ. ა-მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა 2008 წლის 21 ივლისს, ხოლო კომისიამ გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიიღო 2009 წლის 29 აპრილს. საჯარო რეესტრის 2008 წლის 13 მაისის ამონაწერის თანახმად, 2008 წლის 13 მაისს ქ. თბილისში, ... ქ. №46ა-ში მდებარე 592 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით დარეგისტრირდა ამხანაგობა „ა...“ საკუთრებად (საკადასტრო კოდი ...), ამხანაგობის წევრის არაფულადი შესატანის განხორციელებისა და მისთვის საცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ 2008 წლის 14 მარტის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებისას სასამართლოები შემოიფარგლნენ მხოლოდ იმ გარემოებაზე ზოგადი მითითებით, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება არ იძლეოდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით საქმის გარემოებები და სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები საჭიროებს დამატებით შეფასებას.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამე-

ურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონი, რომლის საფუძველზეც გამოიცა „ქ. თბილისის ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი წესით განკარგვის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულება, არეგულირებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკითხებს და განსაზღვრავდა იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას, რომლებიც სახელმწიფო მიწით განკარგვასთან ურთიერთობებში წარმოადგენდნენ სახელმწიფოს.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად (საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების გამოცემის დროისათვის მოქმედი რედაქცია), რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, აღმასრულებელი ორგანოების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა სახელმწიფო მიწის განკარგვის პროცესის ორგანიზება და მართვა; ხოლო ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფოს სახელით იჯარის, აღნაგობის, ქირავნობის, უზუფურუქტისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმება.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგებოდა კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მე-8 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის პირდაპირი წესით განკარგვის საკითხს წყვეტდა საქართველოს პრეზიდენტი. კანონის მე-3 მუხლის მე-11 პუნქტის შესაბამისად, მხოლოდ რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა მიწის ნაკვეთების შერჩევა, აუქციონისა და კონკურსის ორგანიზება, მიწის განკარგვის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების წარმოება და საიჯარო ურთიერთობების მართვა.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის“ მე-7 მუხლის

1-ლი პუნქტის თანახმად, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან მიწის ნაკვეთის შექმნით ან სარგებლობით, განაცხადი შეაქვთ იმ რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოში, რომლის ტერიტორიაზეც მდებარეობს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოს დავალებით ხდება მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესაძლებლობის დასკვნის გაკეთება რაიონის შესაბამისი ორგანოს მიერ. დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში რაიონის გამგეობა თავის სხდომაზე იხილავს მიწის განკარგვის საკითხს, თანხმობის შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას.

ამდენად, მ. ხ-ისათვის მიწის გადაცემის საკითხის გადაწყვეტის დროს მოქმედი კანონმდებლობით მიწის განკარგვის პროცესის მართვა და ორგანიზება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს კომპეტენციას განეკუთვნებოდა, ხოლო საბოლოო გადაწყვეტილებას პირდაპირი განკარგვის შესახებ ღებულობდა საქართველოს პრეზიდენტი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ მ. ხ-ისათვის გადასაცემაში მიწის იდენტიფიცირება შეუძლებელი იყო საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულებით, რაც საკმარის საფუძვლად იქნა მიჩნეული მ. ხ-ის სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფისა და გ. ა-ისათვის სადავო მიწის გადაცემის შესახებ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების გადამოწმებაზე უარის თქმისათვის.

საქმის მასალების თანახმად, მ. ხ-ემ 2000 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიას მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემისათვის საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე შუამდგომლობის აღძვრის შესახებ, რაც დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებით და შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე, პირდაპირი განკარგვის წესით 500 კვ.მ.-მდე სასახლკარე მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, ... ქუჩაზე, შპს „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ, ... ხევის რთული რელიეფის ფერდობზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების შესაბამისად, უნდა გამოეკვლია მ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებული წარმოების მასალები, რაც შექმნიდა მ. ხ-ისათვის გამოსაყოფი მიწის იდენ-

ტიფიცირების შესაძლებლობას.

გარდა აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2009 წლის 8 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით თანხმობა მიეცა მ. ხ-ეს ... ქუჩაზე, ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებულიყო საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. იმავე სამსახურის 2009 წლის 16 ივლისის №12/44737-13 მიმართვით მ. ხ-ეს ეცნობა, რომ მის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული იყო უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ წერილს დართული ჰქონდა სარეგისტრაციო მონაცემები განხორციელებულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, სადაც მონიშნული იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ანუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისმა სამსახურმა, რომელმაც განიხილა მ. ხ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობის საკითხი, თავადვე აცნობა მ. ხ-ეს, რომ ამ ტერიტორიაზე განხორციელებული იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიუთითა სწორედ გ. ა-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოყოფილი მიწის სარეგისტრაციო მონაცემებზე, რამაც მ. ხ-ეს შეუქმნიდა სწორედ გ. ა-ის და არა ამხანაგობა „...“ მშენებარე სახლის მოპირდაპირედ არსებული რომელიმე სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ დავის დაწყების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოებები საჭიროებს დეტალურ შესწავლასა და გამოკვლევას სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა განხილვისას, რათა საქმეზე დადგინდეს ობიექტური გადანყვეტილება.

რაც შეეხება მოთხოვნას საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების ქ. თბილისის მერიისათვის დავალების ნაწილში, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულება ექვემდებარება სავალდებულო წესით აღსრულებას, თუმცა ეთანხმება ქ. თბილისის მერიის საკასაციო პრეტენზიას, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. ამ მიმართებით საქართველოს კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით, ვინაიდან საკითხი ეხება 2003 წელს გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულებას, გასული წლების განმავლობაში შეიცვალა საკანონმდებლო ბაზა, ასევე ადმინისტრაციულ ორ-

განოებისათვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებები და კომპეტენციის ფარგლები, შესაბამისად, მითითებული საკითხი საქიროებს შესაბამის სამართლებრივ შეფასებებს.

კასატორი – ქ. თბილისის მერია საკასაციო საჩივარში უთითებს საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების შეუძლებლობის რიგ გარემოებებზე, კერძოდ, კასატორი აპელირებს ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 და 2009 წლის 15 დეკემბრის №33.34.1198 დადგენილებებზე, რომლებიც კასატორის მოსაზრებით, ქ. თბილისის მერიას ანიჭებდა უფლებას არ გაეფორმებინა ხელშეკრულება.

ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილების თანახმად, ქ. თბილისის მერიაში ჩატარდა საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შესწავლის მიზნით იმ მოქალაქეთა ნაწილში, რომელთაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ გაფორმებიათ ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ. დადგენილება ეხებოდა როგორც კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განკარგულ მიწის ნაკვეთებს, რომელთა ნაწილშიც არარაოდ იქნა ცნობილი შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტები, ასევე ქ. თბილისის პრემიერის განკარგულებითა და ქ. თბილისის მთავრობის დადგენილებებით განკარგულ მიწის ნაკვეთებს. დადგენილებაში განმარტებული იყო, რომ მიწის განკარგვის შესახებ კონკურსსა თუ აუქციონში გამარჯვებული პირების მიერ დადგენილ ვადაში არ იყო შესრულებული საკონკურსო კომისიის შემაჯამებელი სხდომის ოქმის დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის პრემიერის განკარგულებით დაკისრებული ვალდებულებები. შესაბამისად, ცალკეული შემთხვევების მიმართ განისაზღვრა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები.

ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებით იმ პირთა მიმართ, რომელთა ნაწილშიც არ გაუქმებულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, განისაზღვრა რიგი ვალდებულებები, რომლებიც უნდა შესრულებულიყო 2008 წლის 1 მაისამდე, ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილება შეიცავს მითითებას მ. ხ-ის მიმართ გამოცემულ ქ. თბილისის მთავრობის

2000 წლის 30 ნოემბრის №19.07.290 დადგენილებაზე, რომლითაც შუამდგომლობა აღიძრა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე პირდაპირი განკარგვის წესით მისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, აღნიშნული დადგენილებით მ. ხ-ეს რაიმე ვალდებულება არ დაკისრებია. უფრო მეტიც, მ. ხ-ის მხრიდან რაიმე ვალდებულების შესრულებაზე არც საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაშია მითითებული. ამასთან, გადაწყვეტილება მ. ხ-ისათვის მიწის პირდაპირი განკარგვის შესახებ მიღებულია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ, რომელიც კანონიერ ძალაშია. შესაბამისად, ქ. თბილისის მთავრობის მიერ მ. ხ-ის მიმართ შემდგომ მიღებული შემზღვეველი სამართლებრივი აქტები გავლენას ვერ იქონიებს საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების აღსრულებაზე.

რაც შეეხება ქ. თბილისის მთავრობის 2009 წლის 15 დეკემბრის №33.34.1198 დადგენილებას, რომლითაც ცვლილებები და დამატებები შევიდა ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 27 აგვისტოს №18.19.621 დადგენილებაში და განისაზღვრა იმ პირთა ნაწილში ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადება, რომელთა დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე მთლიანად ან ნაწილობრივ რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არც აღნიშნული დადგენილება ქმნის საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულების დამატებულ გარემოებას, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში სწორედ სადავო მიწის განკარგვის კანონიერებაა სადავო.

საქართველოს პრეზიდენტის 2003 წლის 30 იანვრის №93 განკარგულების შესრულებასთან დაკავშირებით მოსარჩელე ითხოვდა მისთვის მიწის გადაცემას განკარგულების გამოცემის დროისათვის დადგენილი ნორმატიული ფასით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მ. ხ-ეს მიწის ნაკვეთი უნდა მიეყიდოს ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მოქმედი ნორმატიული ფასით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის“ მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტში 2006 წლის 27 დეკემბერს შეტანილი ცვლილებების თანახმად, მიწის ფასი დგინდება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს

მიერ, რომელიც არ უნდა იყოს მიწის ნორმატიულ ფასზე ნაკლები და რომელიც აისახება მიწის პირდაპირი განკარგვის თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაში.

„ქ. თბილისის ტერიტორიაზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის, მიწის წლიური საიჯარო ქირის განსაზღვრისა და შესაბამისი ზონირების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 22 იანვრის №1-7 გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღნიშნული გადაწყვეტილება არ ვრცელდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვის იმ პირობებზე, რომლებზეც ამ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე არსებობდა ქ. თბილისის მთავრობის შესაბამისი თანხმობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს მიწის საფასურის განსაზღვრის მარეგულირებელი სამართლებრივი აქტები.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საქართველოს 2007 წლის 22 ივნისის №5049-ს კანონით. „სახელმწიფო ქონების პრევატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს 1997 წლის 30 მაისის კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი დღეისათვის მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონით (რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის 1-ლი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო ამავე კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის 47-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად,

ამ კანონის ამოქმედებამდე დაწყებულ, სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებზე ვრცელდება ამ კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესი.

ანალოგიურ დანაწესს შეიცავდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 16 დეკემბრის ორგანული კანონის 67¹-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმად, იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების დასადგენად. შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი და მ. ხ-ის შეგვებულ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მ. ხ-ის შეგვებულ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-276-274(კ-16)

14 ივლისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 26 იანვარს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და მესამე პირის – ნ. ზ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 გადაწყვეტილებით ნ. ზ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქობულეთში, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ არსებული 78,5 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა და მასზე დამაგრებული 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი; აღნიშნუ-

ლის საფუძველზე 2012 წლის 18 იანვარს ნ. ზ-ეს გადაეცა №16491 საკუთრების უფლების მონაწილეობა. ნ. ზ-ემ ზემოაღნიშნული საკუთრების უფლების საფუძველზე განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 ივნისის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და არსებულ მონაცემებთან ს/კ ... ზედდების გამო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 3 ოქტომბრის №204080 წერილიდან ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ზემოაღნიშნულ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში არის ტექნიკური შეცდომა, ნაცვლად ს/კ ... აღნიშნულია ს/კ ...; მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერიდან ასევე ირკვევა, რომ ქ. ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 500014 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...; ძველი ს/კ ...; ძველი ს/კ ...; ს/კ ...; ძველი ს/კ ...; ძველი ს/კ ...) აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 17 თებერვლის №01-22/615 მიმართვის საფუძველზე თავდაპირველად დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. „სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა/რ მთავრობას შორის 2009 წლის 10 მარტს დადებული ხელშეკრულების, 2009 წლის 10 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტისა და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 10 მარტის №01-22/815 მიმართვის საფუძველზე ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ნ. ზ-ეს საკუთრების უფლება უღიარა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლისა და მე-2 მუხლის პირ-

ველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. თვითნებურად დაკავებული მიწა ეს არის – „ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ პირველი მუხლის თანახმად, „ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს“. მოსარჩელის განმარ-

ტებით, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების მიზანია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება, შესაბამისად, აღიარებას შეიძლება დაექვემდებაროს მხოლოდ მოქალაქის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, დადგენილია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ნ. ზ-ის საკუთრებად აღიარა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. 2011 წლის 31 მაისს მოქმედი (როდესაც მოხდა ნ. ზ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარება) „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, ქონების პრივატიზების ფორმებია: ა) პირობიანი ან უპირობო აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა; გ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე; მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება მთავრობის თავმჯდომარის გადამწყვეტილების საფუძველზე, ამ კანონის მე-12 მუხლით დადგენილი წესით“. მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული კანონი განსაზღვრავს, თუ როგორ შეიძლება აჭარის ა/რ საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზება. აღნიშნულ კანონში არ არის მითითებული, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უფლება ჰქონდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ელიარებიანა ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ნ. ზ-ის ნაწილში ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 2012 წლის 18 იანვარს ნ. ზ-ის სახელზე გაცემული №16491 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 17 თებერვალს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ №01-22/615 მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო

სამსახურს მიმართა და ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მათ შორის, ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის საფუძველზეც 2009 წლის 10 მარტს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დაიდო ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და 2009 წლის 10 მარტს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი.

2009 წლის 10 მარტს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციაო სამსახურს და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (მათ შორის, ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2011 წლის 23 მაისს ნ. ზ-ემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქობულეთში, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მონწეების – ნ. კ-ისა და მ. ქ-ის ერთობლივი განცხადება დამონმებული ნოტარიულად.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა საკუთრების უფლება ნ. ზ-ისათვის ქობულეთში, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებული 1000,0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ 78,5 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2012 წლის 18 იანვარს გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მონმობა №16491, რომლი-

თაც დგინდება, რომ ნ. ზ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 1000,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა/ნაგებობა ფართით – 78,5 კვ.მ, მდებარე ქ. ქობულეთი, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს. ამავე ბრძანებულების მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდეგში სააგენტო). წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი), თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გა-

რეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი), თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. თავის მხრივ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აცვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნული ნორმების საფუძველზე განმარტა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებუ-

ლი პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტებით მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამოორიცხავს აღნიშნული მინის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამოორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში საკრებულოს შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო გადაწყვეტილებით ნ. ზ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მას საკუთრებაში გადაეცა ქობულეთში, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებული 1000,0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 78,5 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, რაზედაც 2012 წლის 18 იანვარს გაცემულ იქნა №16491 საკუთრების უფლების მონმობა.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ნ. ზ-ის საკუთრებაში გადასცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი და განმარტა, რომ „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონებას წარმოადგენს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ქონება და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც იქმნება: ა.ა) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვით-

მმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ის ფაქტი, რომ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონებები და მათ შორის ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...), 2009 წლის 10 მარტს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და უძრავი ქონებები, მათ შორის ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის სამართლებრივი შეფასება და დასკვნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, კომისია არ არის უფლებამოსილი აღიაროს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უკვე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და წარმოადგენს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას და მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ვერ ჩაითვლება განკარგულ მიწის ნაკვეთად, ვინაიდან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით იქმნება და ასეთი სამართლებრივი დასკვნა წინააღმდეგობაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წესთან და ამავე კანონის მიზნებთან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 სა-

ოქმო გადაწყვეტილება და 2012 წლის 18 იანვრის №16491 საკუთრების უფლების მონაბა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით იქნა მიღებული და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 დეკემბრის განჩინებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის როგორც ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. სასამარ-

თლოს მითითებით, ნ. ზ-ის მიერ კომისიაში შეტანილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებდა კანონის ზემოთ მითითებულ მოთხოვნას, რის გამოც კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ. საქმის არსს ვერ შეცვლის სადავო მინის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, ვინაიდან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით) მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, „სახელმწიფო ქონების განკარგვა“ განმარტებული იყო, როგორც სახელმწიფო ქონების პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამდენად, მინის ნაკვეთის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის გადაცემა არ გულისხმობდა სახელმწიფოს მიერ ქონების განკარგვას და არ წარმოადგენდა ფიზიკური პირის სასარგებლოდ, თვითნებურად დაკავების საფუძვლით, საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარება ნიშნავს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ განსაზღვრული პირობებითა და პროცედურების შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას. მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით, ეს კანონი განსაზღვრავს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციე-

ლებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით. მე-5¹ მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. მე-5¹ მუხლის მე-5 პუნქტით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი პირობებით და შესაბამისი ოდენობით, კომისია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ მიიღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ და გაცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამონმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი. კანონის 7¹-ე მუხლის მიხედვით განისაზღვრა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ერთად ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან 0,30 ჰექტრამ-

დე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ პირველი მუხლის შესაბამისად, იგი არეგულირებს თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი. მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით, კომისია შედგება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს არა უმეტეს 2 წევრისგან, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს წარმომადგენლებისაგან. მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით, კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით. კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ. მე-13 მუხლის პირველი პუნქტით, კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს უფლება სხდომის ოქმს წერილობით დაურთოს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშნება ოქმში. მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართვე-

ლოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დაინტერესებულ პირს განცხადების განხილვის ვადაში უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი ერთ თვეში სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ვადაში და შესაბამისი ოდენობით, მაშინ კომისია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენიდან 3 სამუშაო დღის განმავლობაში იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტით, გადაწყვეტილება მიიღება მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მინის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საზღვრებისა და ფართობის მიხედვით. გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ საკადასტრო რუკის მონაცემებთან. მე-17 მუხლის პირველი პუნქტით, მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მონმობას და დამონმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება აღიარებული მინის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი, რომელთა საფუძველზეც საკუთრების უფლება აღიარებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. ზ-ის მოთხოვნა (განცხადება) ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დაცვით. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელო-

ბაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე კომისიის მუშაობაში მონაწილეობენ როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოს წევრები, ისე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლები, შესაბამისად, სახელმწიფოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაბამისობა საჯარო (სახელმწიფო) ინტერესთან, მით უმეტეს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5¹ მუხლის მე-2 ნაწილისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას კომისია ითვალისწინებს მოთხოვნის შესაბამისობას სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. ასევე კომისიაში მონაწილე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელს შეეძლო თავისი პოზიცია დაეფიქსირებინა კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი სხვა გარემოების არსებობის თაობაზე, რაც არ მომხდარა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, არასწორია სასამართლოების მითითება, რომ უძრავი ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია არ იყო დამაბრკოლებელი გარემოება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, ნ. ზ-ისათვის საკუთრებაში გადაეცა სადავო ქონება. კასატორი ასევე არ იზიარებს სასამართლოების მითითებას იმასთან მიმართებაში, რომ უძრავი ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია არ ნიშნავს უძრავი ქონების სახელმწიფოს

მიერ განკარგვას და აღნიშნულის საინინალმდეგოდ განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის და მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებადღე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ პირველი მუხლის თანახმად, ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგა-

ნიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

კასატორის განმარტებით, აღნიშნული საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების მიზანია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება, შესაბამისად, აღიარებას შეიძლება დაექვემდებაროს მხოლოდ მოქალაქის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი და არა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 მაისის განჩინებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებებს, რომ 2009 წლის 17 თებერვალს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ №01-22/615 მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა და ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-

ნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2009 წლის 19 თებერვლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის შესაბამისად, ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონებები, მათ შორის ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის საფუძველზეც 2009 წლის 10 მარტს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დაიდო ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და 2009 წლის 10 მარტს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი.

2009 წლის 10 მარტს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (მათ შორის, ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2009 წლის 14 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

2011 წლის 23 მაისს ნ. ზ-ემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქობულეთში, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მონმეების – ნ. კ-ისა და მ. ქ-ის ერთობლივი განცხადება დამონმებული ნოტარიულად.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო

გადაწყვეტილებით ნ. ზ-ეს უღიარეს ქობულეთში, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებული 1000,0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ 78,5 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლება.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2012 წლის 18 იანვარს გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №16491, რომლითაც ნ. ზ-ეს საკუთრებაში გადაეცა 1000,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა ფართით – 78,5 კვ.მ, მდებარე ქ. ქობულეთი, ... ქ. №300-ის მიმდებარედ.

განსახილველი დავის საგანს ნ. ზ-ის ნაწილში ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 2012 წლის 18 იანვარს ნ. ზ-ის სახელზე გაცემული №16491 საკუთრების უფლების მონმობის კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმებას მოსარჩელე – აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო ითხოვს იმ საფუძველზე, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ფიზიკურ პირს საკუთრებაში გადასცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონება.

აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო მოცემული დავის მიმართ კანონიერი ინტერესის არსებობას ასაბუთებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოხდა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვა, რისი უფლებაც ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა, ვინაიდან, სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფომ საკუთრებაში გადასცა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მონესრიგებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონომობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით, რომელთა მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით განსაზღვრულია იმ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწათა კატეგორია, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება, კერძოდ: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, მხოლოდ ის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია ანუ მთავარი კრიტერიუმი არის ის, რომ მიწა უნდა იყოს სახელმწიფოს საკუთრება და იგი არ უნდა იყოს განკარგული სახელმწიფოს მიერ.

დავის არსის სწორად გადანყვეტისთვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა სახელმწიფოს მიერ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის უძრავი ქონებების, მათ შორის ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გადაცემით, რომლის საფუძველზეც 2009 წლის 10 მარტს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დაიდო ხელშეკრულება და შემდგომ 2009 წლის 10 მარტს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, მოხდა თუ არა უძრავი ქონების განკარგვა და უძრავი ქონება წარმოადგენდა უკვე არა სახელმწიფოს საკუთრებას, რომელზედაც შეიძლება გავრცელებულიყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება, არამედ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, რომლის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა რეგულირდება „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონით.

სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ხოლო ამავე მუხლის „ა1“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება არის კანონმდებლობის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი (მათ შორის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა) და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 2005 წლის 25 მარტის საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებაა – საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მათ შორის ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალდაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის კანონით) მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას (გარდა ამ მუხლის მე-13 პუნქტის თანახმად შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისთვის მართვის უფ-

ლებით გადაცემული, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილებისა, აგრეთვე ამ მუხლის მე-2 პუნქტით და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას, და სარგებლობის უფლებით გადაცემას – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

აღნიშნული მუხლების დეფინიციიდან გამომდინარე, ცენტრალური ხელისუფლების საკუთრებაში არსებული ქონების მართვას და განკარგვას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო მუნიციპალური საკუთრების – შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 19 თებერვლის №26 დადგენილებით დამტკიცებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ დებულების 1.4 მუხლის შესაბამისად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად „აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწიფო ქონება საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ“. ამავე დებულების მე-2 მუხლით რეგლამენტირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესი, რომლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს ქონების გადაცემას. მე-6 პუნქტის შესაბამისად, კი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემა ფორმდება: ა) ნივთის გადაცემის შემთხვევაში მთავრობის განკარგულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელიც უძრავი ნივთის გადაცემის შემთხვევაში უნდა დადასტურდეს

სანოტარო წესით; ბ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სა-
ზოგადოების წილის (აქციების) შემთხვევაში მთავრობის გან-
კარგულების საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობით დად-
გენილი წესით.

საქმის მასალებით კი დასტურდება, რომ საქართველოს
მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების საფუძ-
ველზე, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გა-
დაეცა უძრავი ქონებები, მათ შორის ქობულეთში, ... დასახლე-
ბაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულე-
ბის მიწის ნაკვეთი, რომლის საფუძველზეც 2009 წლის 10 მარტს
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და
აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის
სამინისტროს შორის დაიდო ხელშეკრულება სახელმწიფო სა-
კუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბ-
ლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და 2009 წლის 10 მარტს
გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, თვითნებურად დაკა-
ვებულ მიწებზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკ-
ვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, ორგანიზაცი-
ული და სამართლებრივი საფუძველები მოწესრიგებულია „ფი-
ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე-
ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთ-
რების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით,
(2011 წლის მოქმედი რედაქცია) რომლის მე-2 მუხლის „გ“ ქვე-
პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკ-
ვეთი არის კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ
თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფ-
ლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვე-
თი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშე-
ნებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების
შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის
საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მი-
წის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის
ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლე-
ბია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებუ-
ლი მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იური-
დიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში
არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავე-
ბული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაც-
ხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფარ-

თობიჯ ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიც სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ამავე კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით; მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კომისიის შემადგენლობა მტკიცდება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს უფლებამოსილების ვადით. მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომისიის საქმიანობას ხელმძღვანელობს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიას ჰყავს მდივანი, კომისიის საქმიანობის ორგანიზაციულ-ტექნიკურ უზრუნველყოფას ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს აპარატი,

ხოლო ქ. თბილისში – ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სანინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც ადმინისტრაციულ ორგანოს, კერძოდ, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, ისე მიიჩნია ნ. ზ-ე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კა-

ნონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონუმბის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების სუბიექტად.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით დეფინირებული სამართლებრივი ტერმინის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიციეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს.

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

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.1 მუხლი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

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

წარმოების შედეგად გამოცემულ აქტზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია მიწის ნაკვეთი, რომლის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ნ. ზემ, წარმოადგენდა თუ არა სახელმწიფოს/თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, რომელზეც გავრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება, მით უფრო იმ შემთხვევაში, როდესაც საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2009 წლის 14 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, ქობულეთში, ... დასახლებაში მდებარე 555193 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია აჭარის ა/რ რესპუბლიკის საკუთრებად.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ შეიძლება შემოიფარგლოს მხოლოდ კონკრეტულ საკითხზე აქტის გამოცემის ვალდებულებით, მმართველობითი საქმიანობის მიზანს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს: „უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა“, საქართველოს ადმინისტრაციული ორგანოები პრაქტიკულად არ იყენებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს ნორმას – ადმინისტრაციულ წარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვისა და მონაწილეობის შესახებ.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზემოაღნიშნული კანონმდებლობის ანალიზის საფუძველზე ადმინისტრაციულ წარმოებაში უნდა მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული მხარე, მათ შორის აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, მოისმინოს მისი არგუმენტები აღნიშნულ დავასთან მიმართებაში, შეაფასოს სახელმწიფოს მიერ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 2 მარტის №151 განკარგულების საფუძველზე, მოხდა თუ უძრავი ქონების იმგვარი განკარგვა, რა დროსაც სადავო მიწის ნაკვეთი

არ ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მოქმედების სფეროში თუ იგი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაა და მან უნდა მოახდინოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ქონების განკარგვა. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ უნდა განიხილოს ნ. ზ-ის განცხადება და გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ „საქმის არსს ვერ შეცვლის სადავო მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, ვინაიდან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით) მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, „სახელმწიფო ქონების განკარგვა“ განმარტებული იყო, როგორც სახელმწიფო ქონების პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამდენად, მიწის ნაკვეთის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის გადაცემა არ გულისხმობდა სახელმწიფოს მიერ ქონების განკარგვას და არ წარმოადგენდა ფიზიკური პირის სასარგებლოდ, თვითნებურად დაკავების საფუძვლით, საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას“ და აღნიშნულთან მიმართებაში განმარტავს, რომ 2009 წლის 10 მარტს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულება იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, წარმოადგენდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქონების გადაცემის ფორმას, იმ დროს არ მოქმედებდა კანონი „სახელმწიფო ქონების განკარგვის შესახებ“. სადავო აქტები გამოცემულია 2011 წლის 31 მაისსა და 2012 წლის 18 იანვარს, ხოლო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთ-

რებად ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (მათ შორის, სადავო მიწის ნაკვეთი) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა 2009 წლის 10 მარტს. საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი) 1-ლი მუხლის შესაბამისად, „ეს კანონი „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სტატუსის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრავს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ, ეკონომიკურ და ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. ამ კანონის მიზანია, უზრუნველყოს ისეთი ურთიერთობები, რომლებიც ხელს შეუწყობს ეფექტიანი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას“, ხოლო მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონება არის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი (მათ შორის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა) და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც იქმნება: ა.ა) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით; ამავე კანონის მე-5 მუხლში კი რეგლამენტირებულია ქონების პრივატიზაციის ფორმები: ა) პირობებიანი ან უპირობო აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა; გ) პირდაპირი მიყიდვა კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ნ. ზ-ის ნაწილში ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო გადაწყვეტილება და 2012 წლის 18 იანვრის საკუთრების უფლების მოწმობა №16491; ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 დეკემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის №7 საოქმო გადაწყვეტილება ნ. ზ-ის ნაწილში და 2012 წლის 18 იანვრის №16491 საკუთრების უფლების მონმობა და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. უპრავი ქონების რეგისტრაცია

მიწის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის კანონიერება

განმარტება

№ბს-695-681(კ-14)

9 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 7 დეკემბერს ლ. ხ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, კ. ე-ის მეუღლის – ნ. ე-ის და შვილის – ი. ე-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით. სიღნაღის რაიონული სასამართლოს განჩინებით წარდგენილ სარჩელს დაუდგინდა ხარვეზი.

2013 წლის 24 იანვარს ლ. ხ-მა და ჯ. დ-მა ერთობლივი სასარჩელო განცხადებით მიმართეს სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურისა და იოსებ და ნ. ე-ების მიმართ.

მოსარჩელებმა ინდივიდუალური სანარმო „...“ სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის №07045 ტექნიკური სააღრიცხვო ბარათის, 2012 წლის 15 მარტს ნ. და ი. ე-ების სახელზე გაცემული №120248813 სამკვიდრო მონუმენტის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე, 2012 წლის 3 აპრილს ე-ების სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობა და სადავო ქონების მესაკუთრეებად აღიარება მოითხოვეს.

მოსარჩელეთა განმარტებით, 1992 წელს ისინი რაიონის აღ-

მასკომის მიერ შესწავლილი იქნა მათი ოჯახის გაჭირვებული მდგომარეობა და მათი ოჯახი მოხვდა, იმ დროს მიმდინარე სოციალურ პროგრამაში, რომლის ფარგლებშიც, ისინი 1993 წელს ისნის რაიონიდან გადავიდნენ საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ..., სადაც ლ. ხ-მა – საბავშვო ბაღის გამგედ, ხოლო ჯ. დ-მა ამავე საბავშვო ბაღის მეზღვედ დაიწყო მუშაობა. 1993 წელს ლ. ხ-მა განცხადებით მიმართა საგარეჯოს რაიონულ გამგეობას და როგორც, უდემდამო და მრავალშვილიანი ოჯახის წარმომადგენლმა, მისი ოჯახის საცხოვრებელი სახლით უზრუნველყოფა მოითხოვა. 1994 წელს საგარეჯოს რ-ნის, სოფ. ... საკრებულოს მხრიდან, 1994 წლის 24 თებერვლის ხელშეკრულებით მოსარჩელეებს სარგებლობაში გადაეცათ (ნ. მ-ასგან შეძენილი) საცხოვრებელი სახლი, 10 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობის შემთხვევაში საკუთრებაში გადაცემის უფლებით. აღნიშნულ ხელშეკრულებაში ზუსტად იყო მითითებული უძრავი ქონების მდებარეობა და მისი მახასიათებლები. მოსარჩელეები ხელშეკრულების შესაბამისად უწყვეტად ფლობდნენ უძრავ ქონებას, ამასთან, მათ არსებითად გააუმჯობესეს საცხოვრებელი სახლის პირობები, თუმცა, შესაბამისი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით მიღება და რეგისტრაცია ვერ განახორციელეს, რადგან სადავო უძრავი ქონება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით სამკვიდრო მონუმობისა და ტექ.ბიუროს სააღრიცხვო ჩანაწერის საფუძველზე, ი. და ნ. ე-ების სახელზე იქნა რეგისტრირებული. ამასთან, ტექ.ბიუროს სააღრიცხვო ბარათის №07045 ჩანაწერის თანახმად, სადავო უძრავი ქონება ინდივიდუალური საწარმო „...“ საკუთრებას წარმოადგენდა. მოსარჩელეების განმარტებით, დაუდგენელი იყო, თუ როგორ განხორციელდა სადავო უძრავი ქონების ინდივიდუალური საწარმო „...“ სახელზე აღრიცხვა, მაშინ როდესაც ისინი ამ ქონებას წლების განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ. ამდენად, მოსარჩელეებმა სადავო აქტების ბათილად ცნობა და სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება მოითხოვეს.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 3 ივნისის საოქმო განჩინებით ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის სარჩელს გაერთიანებული მოთხოვნებიდან ცალკე წარმოებად გამოეყო ნ. და ი. ე-ების სახელზე 2012 წლის 15 მარტს გაცემული №120248813 სამკვიდრო მონუმობის ბათილად ცნობის და საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეებად ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის აღიარების

თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნები. სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით შერჩეულ იქნა სარჩელის განხილვა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების საქმის დასრულებამდე.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 15 ივლისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის მასალებში (მომზადების თარიღი 27.03.2012 წელი) ი/სანარმო კ. ე-ის სახელზე აღრიცხული იყო საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... მდებარე – 128 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით – 3814 კვ.მ. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იყო 1991 წლის 10 მაისის №1 (ტექნიკური ინვენტარიზაციის რ.№81, 12.06.1991 წელი) ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავი ნივთი კი აღრიცხული იყო 1989 წლის ივლისში საინვენტარიზაციო ნომრით №07045.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2012 წლის 15 მარტს ნ. ე-ზე და კ. ე-ზე, როგორც კ. ე-ის პირველი რიგის მემკვიდრეებზე გაიცა სამკვიდრო მონაწილეობა, რომლის შესაბამისადაც, მათ თანაბარწილად მიიღეს მამკვიდრებლის კ. ე-ის სამკვიდრო ქონება, რომელიც მოიცავდა საცხოვრებელ სახლს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ფართობით – 3814 კვ.მ და სახლის განაშენიანების ფართობით – 128 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... (საკადასტრო კოდი №...) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (3819 კვ.მ) და საცხოვრებელი ფართი (115 კვ.მ) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ი. ე-ის და ნ. ე-ის სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენდა – 1989 წლის №07045 საინვენტარიზაციო ბარათი (დამონმებული 27.03.2012წ. საგარეჯოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ) და სამკვიდრო მონაწილეობა (დამონმების თარიღი 15.03.2012 წელი).

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ 1991 წლის 10 მაისს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქ-

ველმოქმედო ფირმა „...“ (მის დირექტორ კ. ე-სა) და მოქალაქე ნ. მ-ას შორის დაიდო №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, გასაყიდი საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართით – 66.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთით – 3814 კვ.მ და დამხმარე ფართით – 99.2 კვ.მ ეკუთვნოდა ნ. მ-ას, აღნიშნული ბინის ფასი განისაზღვრა – 27000 მანეთით, რომელსაც იხდიდა ფირმა „...“. ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის თანახმად, გამყიდველის ხელმოწერას ამტკიცებდა სოფლის საბჭო ან კოლმეურნეობა. ხელშეკრულება ხელმოწერილი იყო და მას ადასტურებდა ს. ... კოლმეურნეობის თავმჯდომარე მ. კ-ი. ამასთან, 1991 წლის ივლისის თვეში საქველმოქმედო ფირმა „...“ (მის დირექტორ კ.ი. ე-სა) და მოქალაქე ნ. მ-ას შორის დაიდო №5 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, გასაყიდი საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართით – 56.6 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი – 5666 კვ.მ და დამხმარე ფართი – 15 კვ.მ ეკუთვნოდა ნ. მ-ას, აღნიშნული ბინის ფასი განისაზღვრა – 18000 მანეთით, რომელსაც იხდიდა ფირმა „...“. ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის თანახმად, გამყიდველის ხელმოწერას ამტკიცებდა სოფლის საბჭო ან კოლმეურნეობა. ხელშეკრულება იყო ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1989 წლის №07045 ტექნიკური პასპორტით (დამოწმებული 27.03.2012 წელს საგარეჯოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ) დგინდებოდა, რომ სოფ. ..., 3814 კვ.მ-ზე განთავსებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, თავდაპირველად ირიცხებოდა ნ. ი. ასულ მ-ას სახელზე (გადახაზულია), შემდგომ ფირმა ... (გადახაზულია), შემდგომ კი ინდ. საწარმო ... სახელზე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ 1999 წლის 15 ივნისის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, საგარეჯოს რაიონის სოფ. ... ინდივიდუალურ საწარმო „...“ (ხელშეკრულება №1 10.05.1991 შესაბამისად) აღრიცხული იყო 3814 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საცხოვრებელი 2-სართულიანი სახლი, სასარგებლო ფართით – 82.4 კვ.მ და ბოსელი – 32 კვ.მ.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ საგარეჯოს რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 28 დეკემბრის №444 გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციაში გატარდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“. ამასთან, საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 7 დეკემბრის დადგენილებით დარეგისტრირდა შპს „...“, აღნიშნული დადგენილების მე-8 პუნქტის მიხედვით შპს „...“ იყო სასოფლო-სამეურნეო პროდუქ-

ტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ უფლებამონაცვლე. ამასთან, საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 7 ოქტომბრის დადგენილების თანახმად, დარეგისტრირდა ინდივიდუალური სანარმო „...“, დადგენილების მე-6 პუნქტის მიხედვით ინდივიდუალური სანარმო დაარსდა შპს „...“ ბაზაზე და წარმოადგენდა მის უფლებამონაცვლეს.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საგარეჯოს რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 23 მარტის №155 გადაწყვეტილებით განხილულ იქნა მოქალაქე ნ. მ-ას განცხადება და გადაწყდა, რომ რაიონულ სასამართლომ შესყიდულიყო მოქალაქე ნ. მ-ას კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, სტიქიით დაზარალებული ოჯახების ჩამოსასახლებლად. საცხოვრებელ სახლზე ჩატარებული იყო პასპორტიზაცია და სახლი შეფასებული იყო 15 ათას მანეთად.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 1994 წლის 24 თებერვლის საცხოვრებელი სახლის სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულებით, საგარეჯოს რაიონის საკრებულოს ხელმძღვანელმა ლ. ხ-სა და ჯ. დ-ს სარგებლობაში გადასცა საცხოვრებელი სახლი, რომელიც ეკუთვნოდა ნ. მ-ას. აღმოსავლეთიდან სახლს ესაზღვრებოდა ა. პ. ასული დ-ას მეურნეობა, სამხრეთიდან და დასავლეთიდან კოლმეურნეობის – მინდვრები, ჩრდილოეთიდან კი – სოფლის ცენტრალური გზა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დგინდებოდა, რომ მოქალაქე ნ. მ-ას საკუთრებას წარმოადგენდა საგარეჯოს რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი ბინა – ფაქტიური ფართით – 66.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთით – 3814 კვ.მ და დამხმარე ფართით – 99.2 კვ.მ. 1991 წლის 10 მაისს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა, „...“ (დირექტორს კ. ე-სა) და მოქალაქე ნ. მ-ას შორის დაიდო №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ. მ-ასაგან ფირმა „...“ შეიძინა საცხოვრებელი ბინა – ფაქტიური ფართით 66.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი – 3814 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 99.2 კვ.მ. ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის თანახმად. გაყიდვების ხელმოწერას ამტკიცებდა სოფლის საბჭო ან კოლმეურნეობა. ხელშეკრულება იყო ხელმოწერილი და იყო დადასტურებული ს. ... კოლმეურნეობის თავმჯდომარე მ. კ-ის მიერ, თავად ხელშეკრულება იყო ძალაში და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე შესყიდული საცხოვრებელი უძრავი ქონება №07045 საალრიცხვო ბარათით აღირიცხა ჯერ ფირმა „...“ სახელზე, რომლის დირექტორიც იყო კ. ე-ი, ხოლო შემდეგ კი ინდივიდუალურ სანარმო „...“ სახელზე.

რაიონული სასამართლოს მითითებით ასევე დადგენილი იყო ის გარემოება, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ რეგისტრაციაში გატარდა 1990 წლის 28 დეკემბრის №444 გადაწყვეტილებით, შემდგომ საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 7 დეკემბრის დადგენილებით დაარსდა შპს „...“ რომელიც წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ უფლებამონაცვლეს, ხოლო შემდგომ საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 7 ოქტომბრის დადგენილების თანახმად. დარეგისტრირდა ინდივიდუალური სანარმო „...“, რომელიც დაარსდა შპს „...“ ბაზაზე და წარმოადგენდა მის უფლებამონაცვლეს. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ. მ-ას შესყიდული ქონება, რომელიც თავის დროზე შეისყიდა ფირმა „...“, კანონის დადგენილი წესით აღირიცხა ინდ.მენარმე კ. ე-ზე, ვინაიდან, იგი გახდა მისი სამართალმემკვიდრე. შესაბამისად, შემდგომ ი. ე-ის და ნ. ე-ის სახელზე საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... ((საკადასტრო კოდი №...) სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) – 3819 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 115 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი) მდებარე უძრავ ქონებაზე განხორციელებული რეგისტრაცია იყო სრულიად კანონიერი, ამასთან, საქმეზე დაკითხული მოწმის ჩვენებით რაიმე განსხვავებული არსებითი გარემოება დადგენილი არ ყოფილა.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ საგარეჯოს რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 23 მარტის №155 გადაწყვეტილება და 1994 წლის 24 თებერვლის საცხოვრებელი სახლის სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულება წარმოადგენდა იმ უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელიც ადასტურებდა საგარეჯოს რაიონი, სოფ. ... (საკადასტრო კოდი №...) სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 3819 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და 115 კვ.მ საცხოვრებელი ფართზე ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის საკუთრებას, ვინაიდან, საქმეზე არ ყოფილა წარდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თავის დროზე აღმასკომის 1990 წლის 23 მარტის №155 გადაწყვეტილების საფუძველზე ნ. მ-ასგან ქონების შეძენას და შემდგომ, სადავო ქონების მოსარჩელეთა

სარგებლობაში გადაცემას. რაც შეეხებოდა, საქმეზე წარდგენილ დოკუმენტს, რომელიც ტექ.ბიუროს მიერ 1994 წლის 13 მარტს იყო გაცემული, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული მტკიცებულებით არ დასტურდებოდა, ლ. ხ-ზე და ჯ. დ-ზე საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... საქველმოქმედო ფირმა „...“ საკუთრებაში აღრიცხული სადავო ქონების გადაცემის ფაქტი, ვინაიდან, თავად აღნიშნული დოკუმენტი არ იყო დაცული ტექ.ბიუროს მონაცემებში და ასევე არ ირკვეოდა რის საფუძველზე იყო მიწერილი დოკუმენტზე ლ. ხ-ი და ჯ. დ-ი. ამასთან, საქმეში წარდგენილი 1999 წლის 31 დეკემბრის საკუთრების სარეგისტრაციო მონაწილეობა არ ადასტურებდა სადავო ქონებაზე მონარჩელეთა საკუთრების არსებობას.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავდა საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძველებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია იყო – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარ-

მოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით განსაზღვრული იყო რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადებულიყო, თუ: ა) წარმოდგენილი იყო სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებდა უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იყო ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იყო ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილით მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემდა გადაწყვეტილებას. ამავდროულად 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე მხარე მიიჩნევდა, რომ საგარეჯოს რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 23 მარტის №155 გადაწყვეტილება და 1994 წლის 24 თებერვლის საცხოვრებელი სახლის სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულება წარმოადგენდა იმ უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელიც ადასტურებდა საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... (საკადასტრო კოდი №...) სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 3819 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და 115 კვ.მ საცხოვრებელი ფართზე ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტს. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ მაშინ, როდესაც №07045 ტექნიკურ სააღრიცხვო ბარათის შედგენა განხორციელდა, საჯარო რეესტრმა არასწორად მოახდინა ქონების 1991 წლის №1 ხელშეკრულებაზე დაყრდნობით აღრიცხვა, ვინაიდან, ხელშეკრულება არ იყო დამოწმებული – ხელმოწერას არავინ ადასტურებდა და იგი სრულყოფილ დოკუმენტად არ შეიძლება ჩათვლილიყო და შესაბამისად, ჩანაწერიც

წარმოადგენდა უკანონო აქტს და უნდა გაუქმებულიყო.

რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინა თავის დროზე მოქალაქე ნ. მ-ას საკუთრებას წარმოადგენდა. ასევე დადგენილი იყო, რომ 1991 წლის 10 მაისს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ (მის დირექტორს კ. ე-სა) და მოქალაქე ნ. მ-ას შორის დაიდო №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ. მ-ასაგან ფირმა „...“ შეიძინა სადავო საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართი – 66.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი – 3814 კვ.მ და დამხმარე ფართი – 99.2 კვ.მ, ხელშეკრულებას ხელს აწერდნენ მხარეები და ადასტურებდა ს. ... კოლმეურნეობის თავმჯდომარე მ. კ-ი. ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე, შესყიდული საცხოვრებელი უძრავი ქონება №07045 სააღრიცხვო ბარათით აღირიცხა ჯერ ფირმა „...“ სახელზე, რომლის დირექტორიც იყო კ. ე-ი, ხოლო შემდეგ კი ინდივიდუალურ საწარმო „...“ სახელზე. ასევე დადგენილი იყო, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ რეგისტრაციაში გატარდა 1990 წელს და მის სამართალმემკვიდრეს ინდივიდუალური საწარმო „...“ წარმოადგენდა.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიაჩნია, რომ ნ. მ-ას შესყიდული ქონება, რომელიც თავის დროზე შეისყიდა ფირმა „...“, კანონის დადგენილი წესით აღირიცხა ინ/მენარმე კ. ე-ზე, ვინაიდან, იგი გახდა მისი სამართალმემკვიდრე. შესაბამისად, შემდგომ ი. ე-ის და ნ. ე-ის სახელზე საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე ((საკადასტრო კოდი ...) სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) – 3819 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 115 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი) განხორცილებული რეგისტრაცია იყო სრულიად კანონიერი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ლ. ხ-მა და ჯ. დ-მა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 ივნისის განჩინებით ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი გადან-
ყვეტილებით ლ. ხ-სა და ჯ. დ-ს ნ. და ი. ე-ების სასარგებლოდ
ადგოკატისათვის განეული ხარჯის – 500 ლარის ანაზღაურება
დაეკისრათ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ ინ-
დივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებივ აქტს წარმოად-
გენდა ინდივიდუალური სანარმო „...“ სახელზე განხორციელე-
ბული ტექნიკური სააღრიცხვო ბარათის №07045 ჩანაწერი და
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სა-
რეესტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 აპრილის №... გადან-
ყვეტილება სადავო საცხოვრებელი ბინასა და მინის ნაკვეთზე
(მდებარე საგარეჯოს რაიონი, სოფ. ... (... საკადასტრო კოდი ...))
ნ. ე-ისა და ი. ე-ის საკუთრების უფლების რეესტრაციის შესა-
ხებ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით საქმის მასალებით
დადგენილი იყო, რომ ნ. მ-ას საკუთრებაში იყო სოფ. ... მდებარე
ორი უძრავი ქონება: საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართით –
66.2 კვ.მ, დამხმარე ფართით 99.2 კვ.მ, მინის ნაკვეთი – 3814
კვ.მ და საცხოვრებელი ბინა – ფაქტიური ფართით 56.6 კვ.მ,
მინის ნაკვეთით – 5666 კვ.მ, დამხმარე ფართით – 15 კვ.მ. აქე-
დან, მხარეთა შორის სადავო ქონებას წარმოადგენდა საცხოვ-
რებელი ბინა ფაქტიური ფართით – 66.2 კვ.მ, მინის ნაკვეთით –
3814 კვ.მ, დამხმარე ფართით – 99.2 კვ.მ. საქმეში ასევე წარ-
დგენილი იყო 1991 წლის 10 მაისის №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელ-
შეკრულება დადებული სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების
წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქ-
ველმოქმედო ფირმა „...“ (დირექტორ კ. ე-ს) და მოქალაქე ნ. მ-
ას შორის, რომელიც დარეგისტრირებული იქნა ტექნიკური ინ-
ვენტარიზაციის ბიუროში 1991 წლის 12 ივნისს (საინვენტარი-
ზაციო №07045) და სადავო ქონების მესაკუთრედ დაფიქსირდა
საქველმოქმედო ფირმა „...“.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 1964 წლის სსრ
სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე მუხლის თანახმად,
ქალაქში ან ქალაქის ტიპის დაბაში მდებარე საცხოვრებელი სახ-
ლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადასტურებული უნდა
ყოფილიყო სანოტარო წესით და რეგისტრირებული უნდა ყო-
ფილიყო სახალხო დეპუტატების ადგილობრივი საბჭოს აღმას-
რულებელ კომიტეტში სამი თვის ვადაში სანოტარო წესით და-
დასტურების დღიდან; სოფელში მდებარე საცხოვრებელი სახ-
ლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება უნდა დადებულიყო წე-

რილობით და რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო სახალხო დეპუტატების სასოფლო საბჭოში არა უგვიანეს სამი თვისა ხელშეკრულების დადების დღიდან. საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებულად ითვლებოდა მისი რეგისტრაციის მომენტიდან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტაცია იმის თაობაზე, რომ 1991 წლის 10 მაისის №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება არ შეიცავდა კანონით გათვალისწინებულ სავალდებულო რეკვიზიტებს. 1991 წლის 10 მაისს დადებული №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ხელმოწერილი იყო ს. ... კოლმეურნეობის თავმჯდომარე მ. კ-ის მიერ. თავად ხელშეკრულება იყო ძალაში და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 1991 წლის 10 მაისის №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებიდან სამთვიან ვადაში აღრიცხული იქნა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, რაც დასტურდებოდა №07045 ტექნიკური სააღრიცხვო ბარათით და მხოლოდ ის გარემოება, რომ აღნიშნული ხელმოწერა არ იყო დადასტურებული სოფ. ... კოლმეურნეობის ბეჭდით, ვერ გახდებოდა საგარეჯოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის საცხოვრებელი სახლის №07045 ტექნიკური პასპორტის (1989 წ.) ბათილობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრაციას არ ჰქონდა მხოლოდ ფაქტობრივი მნიშვნელობა. სააღრიცხვო მონაცემებს, რომელიც დაცული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, გააჩნდა იურიდიული მნიშვნელობა და იგი ადასტურებდა სანივთო უფლების არსებობას, რაც არ დასტურდებოდა აპელანტებთან (მოსარჩელებთან) მიმართებაში. კერძოდ, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა სადავო ქონების, არც საგარეჯოს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს და არც ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის სახელზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვის ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდებოდა აპელანტების მიერ მითითებული გარემოება, რომ ნ. მ-ასაგან კ. ე-მა შეიძინა არა სადავო, არამედ მე-2 საცხოვრებელი ბინა 1991 წლის ივლისის თვის №5 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის დავა მიმდ-

ნარეობდა, სწორედ 1991 წლის 10 მაისის №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე განკარგულ ქონებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ორივე შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარდგენილი დოკუმენტებით დასტურდებოდა, რომ ნ. მ-ამ, მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლები გაასხვისა საქველმოქმედო ფირმა „...“, ხოლო შემდეგ უძრავი ნივთების მფლობელად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული იქნა ინდივიდუალური საწარმო „...“. მართალია, ინდივიდუალურ საწარმო „...“ სახელზე სადავო ქონებაზე უფლების დამადატურებელი დოკუმენტი სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილი არ ყოფილა, მაგრამ საქმეს ერთვოდა საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 7 ოქტომბრის დადგენილება, რომლითაც ინდივიდუალური საწარმო „...“ მიჩნეული იქნა შპს „...“ უფლებამონაცვლედ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მხარე ასევე ასაჩივრებდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს სადავო საცხოვრებელ ბინასა და მიწის ნაკვეთზე ((მდებარე საგარეჯოს რაიონი, სოფ. ..., (...), საკადასტრო კოდი №...)) ნ. ე-ისა და ი. ე-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია იყო – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადანაცვლებების მიღებით; ხოლო „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი იყო დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ იყო განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც იყო ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენდა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; დაინტერესებული პირი კი იყო – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობდა (სარგებლობდა) უძრავ ქონებას.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველი იყო დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული წესის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი იყო – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთ-

ზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ სადავო უძრავი ქონება, ტექ.ბიუროს №07045 საალრიცხვო ბარათით აღირიცხა ჯერ ფირმა „...“ სახელზე, რომლის დირექტორიც იყო კ. ე-ი, ხოლო შემდეგ კი ინდივიდუალურ სანარმო „...“ სახელზე. ასევე დადგენილი იყო, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ რეგისტრაციაში გატარდა 1990 წელს და მის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენდა ინდივიდუალური სანარმო „...“. ამდენად, ი. ე-ზე და ნ. ე-ზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... ((საკადასტრო კოდი №...)) სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 3819 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და 115 კვ.მ საცხოვრებელ ფართზე) მდებარე უძრავ ქონებაზე, განხორციელდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით, ვინაიდან, აღნიშნული ქონება კანონით დადგენილი წესით აღრიცხული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, ინდ. მენარმე „კ. ე-ზე“, რომლისაგანაც მოპასუხებემა, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე მიიღეს მამკვიდრებლის ქონება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სადავო ქონების სარეგისტრაციო მასალებზე და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განახორციელა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ნაცვლად მართლზომიერი მფლობელობით საკუთრების უფლების აღიარებისა. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული უძრავი ქონების ცნობა-დახასიათება, რომლის თანახმად, დასტურდებოდა, რომ სადავო ქონება აღრიცხული იყო კ. ე-ის სახელზე და სამკვიდრო მონუმობები, რომლითაც ირკვეოდა, რომ ი. ე-მა და ნ. ე-მა თანაბარწილად მიიღეს კ. ე-ის სამკვიდრო ქონება, წარმოადგენდა სადავო ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით, ნ. და ი. ე-ების საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოთ მითითებული დარღვევა არ წარმოადგენდა იმ სახის დარღვევას, რომლის არ არსებობა, მოცემულ საქმეზე სხვა გადაწყვეტილების მიღებას განაპირობებდა. შესაბამისად, არ არსებობდა გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი.

ამასთან, დამატებით გადაწყვეტილებაში, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარდგენილი სადავოკატო მომსახურების ხელშეკრულებითა და შესაბამისი შემოსავლის

ორდერით დგინდებოდა, რომ ი. ე-ისა და ნ. ე-ის მიერ ადვოკატის – მ. ბ-ესათვის საადვოკატო მომსახურების გამო გადახდილი მომსახურების საფასური – 500 ლარს შეადგენდა, ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე და 53-ე მუხლების შესაბამისად, ნ. და ი. ე-ების სასარგებლოდ აღნიშნული თანხის ანაზღაურება ლ. ხ-სა და ჯ. დ-ს უნდა დაკისრებოდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 ივნისის განჩინება და 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ლ. ხ-მა და ჯ. დ-მა. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების და დამატებითი გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორების მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა და არ გაიზიარა უმთავრესი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 1991 წლის 10 მაისის №1 ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დადებული იყო საქველმოქმედო ფირმა „...“ (დირექტორ – კ. ე-სა) და ნ. მ-ას შორის არ იყო დადასტურებული ნოტარიულად ან/და ადგილობრივი თვითმართვლობის, სოფლის საბჭოს ან კოლმეურნეობის თავმჯდომარის ბეჭდით. სააპელაციო სასამართლომ კი მიუთითა, რომ თითქოს ხელშეკრულება შესაბამისი წესით იყო დამოწმებული, რაც აშკარად უსაფუძვლო იყო, რადგან წინამდებარე ხელშეკრულებას არ გააჩნდა შესაბამისი ორგანოს ბეჭედი, მათ შორის, სოფ. კრასნაგორკის კოლმეურნეობის თავმჯდომარის ბეჭედი, რაც აუცილებელ შემადგენელ და განმსაზღვრელ რეკვიზიტის წამოადგენდა. სასამართლო დაეყრდნო ბეჭდის გარეშე მხოლოდ კოლმეურნეობის თავმჯდომარის ხელმოწერას, რაც სამართლებრივი და იურიდიული ძალის მქონე არ იყო. ამასთან, კასატორების მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი იყო ნ. მ-ას წერილი, რომლის განმარტებითაც, მას 1991 წლის 10 მაისს კ. ე-თან ხელშეკრულება არ გაუფორმებია და ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერა მას არ ეკუთვნოდა. მისი განმარტებით, მან საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საგარეჯოს რაიონის დეპუტატთა საბჭოს მიჰყიდა.

კასატორების მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1994 წლის 24 თებერვლის ხელშეკრულებით, პირდაპირ დგინდებოდა უძრავი ქონების მახასიათებელი ნიშნები, რითაც ცალსახად იდენტიფიცირდებოდა ხელშეკრულების საგანი. ასევე მეტად საგულისხმო იყო ის გარემოება, რომ მოპასუხემ არ უარყო, რომ მოსარჩელეებმა ნამდვილად მიიღეს საცხოვრებელი ბინა, თუმცა

არა სადავო ბინა, არამედ მ-ას საკუთრებაში არსებული მე-2 ბინა.

კასატორების მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე არ იქნა გათვალისწინებული სასამართლოზე დაკითხული მონმეთა ჩვენებები. კერძოდ, კრასნაგორკის საკრებულოს ყოფილი თავმჯდომარის – პ. ტ-ის, რომლის ხელმოწერითაც დაიდო 1994 წლის 24 თებერვლის ხელშეკრულება და ასევე ყოფილი თავმჯდომარის ა. ა-ის ჩვენებები, რომლებიც ცალსახად ადასტურებდნენ, რომ აღნიშნული სადავო ბინა გადაეცათ მოსარჩელებს, ხოლო კ. ე-მა მ-ასაგან შეიძინა მე-2 ბინა.

კასატორების მითითებით სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის გასაჩივრებულ ჩანაწერში მესაკუთრედ ირიცხებოდა ი/მ კ. ე-ი და იგი შპს „...“ სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენდა, თუმცა საყურადღებოა ის გარემოება, რომ საქმეში არსებობდა მტკიცებულება, რომლის მიხედვითაც საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადავო უძრავი ქონება შპს „...“ სახელზე აღრიცხული არასოდეს არ ყოფილა. ამრიგად, შპს „...“ სამართალმემკვიდრე ვერ მიიღებდა ქონებას თუ იგი ირიცხებოდა სხვა სამართლებრივი წარმონაქმნის საკუთრებაში, კერძოდ, საქველმოქმედო ფირმა „...“ ქონებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გადაწყვეტილება ამ მხრივაც უკანონოს წარმოადგენდა.

კასატორებმა ასევე განმარტეს, რომ სააპელაციო სასამართლო არ ითვალისწინებდა იმ გარემობას, რომ ჩანაწერი განხორციელებული იყო არასრულყოფილი, ფორმადარღვეული ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, მის საფუძველზე მიღებული ყველა გადაწყვეტილება წარმოადგენდა უკანონოს, ხოლო 1994 წლის 24 თებერვლის ხელშეკრულება წარმოადგენდა კანონიერს და ის პასუხობდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

ამასთან, დამატებით გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილი არ იყო მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება, რადგან მტკიცებულებები, რომელიც საფუძველად დაედო დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანას, მონინალმდევე მხარეს სასამართლოსათვის არსებითი გადაწყვეტილების გამოტანამდე არ წარუდგენია, რაც ბუნებრივია დაუშვებელი იყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 2 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად

წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2015 წლის 14 მაისს 12:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 11 ივნისის სასამართლო სხდომაზე კასატორების წარმომადგენელმა – ნ. გ-ემ დააზუსტა საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა და საბოლოოდ, გასაჩივრებული განჩინების/დამატებითი გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. ხ-ის და ჯ. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და დამატებითი გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს ინდივიდუალური საწარმო „...“ სახელზე განხორციელებული ტექნიკური სააღრიცხვო ბარათის №07045 ჩანაწერის (რომლის მიხედვითაც, ი/საწარმო „...“ სახელზე აღირიცხა საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... მდებარე უძრავი ქონება: საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართით – 66.2 კვ.მ, დამხმარე ფართით 99.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთით – 3814 კვ.მ) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 აპრილის №882012109194 გადაწყვეტილების (სადავო საცხოვრებელი ბინასა და მიწის ნაკვეთზე (მდებარე საგარეჯოს რაიონი, სოფ. ... (... საკადასტრო კოდი №...)) ნ. ე-ისა და ი. ე-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა წარმოადგენს. ტექნიკური სააღრიცხვო ბარათის №07045 ჩანაწერის სამართლებრივ საფუძვლად მითითებული არის 1991 წლის 10 მაისის №1 ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო 2012 წლის 3 აპრილის №882012109194 გადაწყვე-

ტილების საფუძვლად კი №07045 სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერი და 2012 წლის 15 მარტს ნ. და ი. ე-ების სახელზე გაცემული №120248813 სამკვიდრო მოწმობა. ამდენად, წარმოდგენილი დავის ფარგლებში საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს სადავო უძრავი ქონების ჯერ ინდივიდუალური საწარმო „...“ სახელზე აღრიცხვის, შემდგომ კი ნ. და ი. ე-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის კანონიერების შეფასება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ნ. მ-ას საკუთრებაში იყო საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... მდებარე ორი უძრავი ქონება: საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართით – 66.2 კვ.მ, დამხმარე ფართით 99.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთით – 3814 კვ.მ და საცხოვრებელი ბინა – ფაქტიური ფართით 56.6 კვ.მ, მიწის ნაკვეთით – 5666 კვ.მ, დამხმარე ფართით – 15 კვ.მ. ამ ორი უძრავი ქონებიდან, მხარეთა შორის სადავო ქონებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინა ფაქტიური ფართით – 66.2 კვ.მ, მიწის ნაკვეთით – 3814 კვ.მ, დამხმარე ფართით – 99.2 კვ.მ. სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ტექ.ბიუროს №07045 სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერის საფუძვლად მითითებული, 1991 წლის 10 მაისის №1 ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, დადებული სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ (დირექტორ კ. ე-სა) და მოქალაქე ნ. მ-ას შორის შედგენილი იყო სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ, ხელშეკრულება ხელმოწერილი იყო მხარეთა მიერ და დადასტურებული იყო ... კოლმეურნეობის თავმჯდომარე მ. კ-ის მიერ. ამასთან, მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დარეგისტრირებული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ ტექ.ბიუროს №07045 სააღრიცხვო ბარათით დასტურდებოდა ის გარემოება, რომ სადავო ქონება აღირიცხა ჯერ ფირმა „...“ სახელზე, რომლის დირექტორიც იყო კ. ე-ი, ხოლო შემდეგ კი ინდივიდუალური საწარმო „...“ სახელზე. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ რეგისტრაციაში გატარდა 1990 წლის 28 დეკემბრის №444 გადაწყვე-

ტილებით, შემდგომ საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 7 დეკემბრის დადგენილებით დაარსდა შპს „...“, რომელიც წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ უფლებამონაცვლეს, საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 1996 წლის 7 ოქტომბრის დადგენილების საფუძველზე კი დაფუძნდა ინდივიდუალური საწარმო „...“, რომელიც თავის მხრივ, შპს „...“ უფლებამონაცვლეს წარმოადგენდა, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ნ. მასაგან შექმნილი ქონება კანონიერად აღირიცხა ინდ/მენარმე კ. ე-ის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე და შემოიფარგლა იმაზე მითითებით, რომ საქველმოქმედო ფირმა „...“ უფლებამონაცვლეს ინდივიდუალური საწარმო „...“ წარმოადგენდა და შესაბამისად, მასზე და შემდგომ ე-ის მემკვიდრეებზე საქველმოქმედო ფირმა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვა კანონშესაბამისი იყო. სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა მოპასუხე მხარის მსჯელობა ლ. ხ-ის და ჯ. დ-ის მოთხოვნის უსაფუძვლობის თაობაზე, რომ სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ მნიშვნელოვან მტკიცებულებებს და მათ ქრონოლოგიას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგნად არ იქცა განსახილველი საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის უმნიშვნელოვანესი გარემოება – თუ როგორ გახდა ინდივიდუალური საწარმო „...“ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ უფლებამონაცვლე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული და-

ვის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების დეტალურად და ქრონოლოგიურად განხილვას.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საგარეჯოს რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 23 მარტის №155 გადაწყვეტილებით განხილულ იქნა მოქალაქე ნ. მ-ას განცხადება და გადაწყდა, რომ შესყიდულიყო მოქალაქე ნ. მ-ას კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ რეგისტრაციაში 1990 წლის 28 დეკემბრის №444 გადაწყვეტილებით გატარდა და 1991 წლის 10 მაისს №1 ნასყიდობის ხელშეკრულება სწორედ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ (დირექტორს კ. ე-ს) და ნ. მ-ას შორის დაიდო. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ 1992 წლის 12 დეკემბერს ისინი რაიონის გამგეობის თავმჯდომარის მოადგილემ თ. ა-ემ №24 წერილით მიმართა საქველმოქმედო ფირმა „...“ დირექტორს – კ. ე-ს და თბილისიდან (ისნის რაიონიდან) საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... გადასული ჯ. დ-ის ოჯახისათვის შესაბამისი ბინით და სამსახურით უზრუნველყოფის საკითხებში სათანადო დახმარების განევა სთხოვა. 1993 წლის 27 დეკემბერს ლ. ხ-მა განცხადებით მიმართა საგარეჯოს რაიონული გამგეობის თავმჯდომარეს და მისი ოჯახის, როგორც, ბავშვთა სახლში აღზრდილი (ჯ. დ-ი) და მრავალშვილიანი ოჯახის (ლ. ხ-ი) წარმომადგენლების საცხოვრებელი სახლით უზრუნველყოფა მოითხოვა. 1994 წლის 24 თებერვალს საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... საკრებულოს ხელმძღვანელსა (პ. ტ-ი) და ლ. ხ-ს და ჯ. დ-ს შორის დაიდო საცხოვრებელი სახლის (ნ. მ-ასაგან შეძენილი) სარგებლობაში გადაცემის (10 წლის შემდგომ საკუთრებაში გადაცემის უფლებით) ხელშეკრულება. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა უძრავი ნივთის მახასიათებლები, კერძოდ, საცხოვრებელ სახლს აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრებოდა – ა. დ-ას მეურნეობა, სამხრეთის და დასავლეთის მხრიდან – კოლმეურნეობის მიწდვრები, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან – ცენტრალური გზა.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ საგა-

რეჯოს რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 7 დეკემბრის დადგენილებით დაარსდა შპს „...“. აღნიშნული დადგენილების მე-8 პუნქტის თანახმად, შპს „...“ წარმოადგენდა აგარარულ-სამრეწველო კომერციული საქველმოქმედო ფირმა „...“ უფლებამონაცვლეს, რომელიც თავის მხრივ საგარეჯოს რაიონის 1992 წლის 22 ივლისის №359 გადაწყვეტილებით იქნა რეგისტრაციაში გატარებული და მის დირექტორს ასევე კ. ე-ი წარმოადგენდა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ის საქველმოქმედო ფონდი „...“, რომლის სამართალმემკვიდრესაც ჯერ შპს „...“, შემდგომ კი ი/სანარმო „...“ წარმოადგენდა, 1991 წლის 10 მაისს ნ. მ-ასთან ვერანაირად ვერ დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რადგან მისი რეგისტრაცია 1992 წლის 22 ივლისს განხორციელდა, ამასთან, მართალია, ორივე ფირმის სახელწოდება იყო საქველმოქმედო ფირმა „...“ და ორივე ფირმის დირექტორს კ. ე-ი წარმოადგენდა, მაგრამ თუ ამ ფირმების დასახელებას ზედმიწევნით ყურადღებით და დეტალურად წავიკითხავთ ვნახავთ, რომ ერთის მხრივ, სახეზე გვყავს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოების, დამზადების, გადამუშავებისა და რეალიზაციის საქველმოქმედო ფირმა „...“ (დაფუძნებული 1990 წლის 28 დეკემბერს) და მეორეს მხრივ, აგარარულ-სამრეწველო კომერციული საქველმოქმედო ფირმა „...“ (დაფუძნებული 1992 წლის 22 ივლისს). ამდენად, 1992 წლის 22 ივლისს რეგისტრირებული საქველმოქმედო ფირმა „...“ სამართალმემკვიდრე შპს „...“, შემდგომ კი მისი უფლებამონაცვლე ინდივიდუალური სანარმო „...“ მის ბალანსზე ვერანაირად ვერ მიიღება და 1991 წლის 10 მაისს ნ. მ-ასაგან შეძენილ უძრავ ქონებას.

ამასთან, ის გარემოება, რომ კასატორებს სარგებლობაში სწორედ სადავო უძრავი ქონება გადაეცათ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დღეის მდგომარეობით ი. და ნ. ე-ების სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით №...) ადგილმდებარეობა და მისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები ზუსტად ემთხვევა 1994 წლის 24 თებერვალს ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ისათვის გადაცემული უძრავი ქონების მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს. გარდა ამისა, 2006 წლის 12 ნოემბრის საგარეჯოს რაიონის, სოფ. ... საკრებულოს №1 აქტის (საცხოვრებელი სახლის ლ. ხ-ისა და ჯ. დ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით) თანახმად, ლ. ხ-ს და ჯ. დ-ს 1994 წლის 24 თებერვალს მათთვის სარგებლობაში გადაცემული საცხოვრებელი სახლი არ მიუტოვებიათ, ამასთან, მათ საცხოვრებელი სახლის

მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი 2500 კვ.მ-დე შეეკვსოთ (რაც, 1999 წლის 31 დეკემბრის მიწის №10861/99 სარეგისტრაციო მოწმობით დასტურდება). ამავე აქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან აღმოსავლეთის მხრიდან – დ. ჯ-ე (შეძენილი აქვს ა. დ-ას საცხოვრებელი სახლი), დასავლეთის მხრიდან – ვ. გ-ის მიწის ფართი, სამხრეთის მხრიდან – ხევი, ჩრდილოეთის მხრიდან – გზა).

ამასთან, მეტად საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ნ. და ი. ე-ების მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებად მითითებულნი არიან – აღმოსავლეთის მხრიდან – დ. ჯ-ე, დასავლეთით და სამხრეთით მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები არ არის რეგისტრირებული, ჩრდილოეთის მხრიდან კი გზა, ხოლო თავის მხრივ, დ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომელიც რეალურად ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველია, დ. ჯ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებული არის სწორედ – ჯ. დ-ი და – არა ნ. და ი. ე-ი.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს საკასაციო სასამართლოში 2015 წლის 11 ივნისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე საგარეჯოს რაიონის გამგეობის წარმომადგენლის მიერ მიცემულ ახსნა-განმარტებაზე, რომლის მიხედვითაც, მის მიერ ადგილზე ჩატარებული დათვალთვლების და მეზობელთა გამოკითხვის შედეგად დადგინდა, რომ სადავო უძრავ ქონებას შესახლების მომენტიდან (დაახლოებით 1994 წლიდან) დღემდე ფლობს ლ. ხ-ის და ჯ. დ-ის ოჯახი, ხოლო კ. ე-ის საკუთრებაში ირიცხებოდა სოფლის მეორე ბოლოში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დღეის მდგომარეობით გასხვისებულია (ამასთან, აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი თავის დროზე ეკუთვნოდა სრულიად სხვა ნ. ვ. ასულ მ-ას).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ვერ გამოიციხა სარჩელის მოტივები და ვერ დაასაბუთა რა სამართლებრივი კავშირი ჰქონდათ ი/სანარმო „...“ და მის შემკვიდრებს ი. და ნ. ე-ებს სადავო უძრავ ქონებასთან.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის გადანყვეტილ სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ სამართალურთიერთობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ. ხ-ის და ჯ. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა

დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე, საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები. სააპელაციო სასამართლომ თავისმხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებულ დამატებით გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში განმარტავს, რომ არსებითი განჩინების/გადაწყვეტილების გაუქმების შემთხვევაში უნდა გაუქმდეს ამ განჩინებაზე/გადაწყვეტილებაზე გამოტანილი დამატებითი გადაწყვეტილებაც, რადგან აღნიშნული გადაწყვეტილება რეალურად არსებითი გადაწყვეტილების განუყოფელ შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ხარჯების საკითხი წყდება საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას, ამდენად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში საქმე ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოს უბრუნდება, სასამართლო ხარჯების საკითხი საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გადაწყდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ. ხ-ის და ჯ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 ივნისის განჩინება და 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს მოცემულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-598-591(კ-15)

25 თებერვალი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 29 აგვისტოს ბ. ი-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოსა და გ. რ-ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №12/447 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ჯერ კიდევ 1986 წელს გამოეყო ტერიტორია, საერთო ფართობით – 150კვ.მ., რისთვისაც გადაიხადა 350 მანეთი. 2014 წლის 7 მაისს ბ. ი-ამ განცხადებით მიმართა ქ. ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიულ ორგანოს და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის (ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №12/447 გადაწყვეტილება, ქვეთარი, ნახაზი, მონმეების დასტური) საფუძველზე ცნობის გაცემა მოითხოვა, რომლითაც ქ. ფოთში, მალთაყვის გზატკეცილზე მდებარე უძრავ

ქონებას დაირეგისტრირებდა საჯარო რეესტრში.

თვითმმართველი ქ. ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიულმა ორგანომ ბ. ი-ას უარი უთხრა ცნობის გაცემაზე იმ საფუძველით, რომ ტერიტორიული ორგანო არ იყო ვალდებული, თანახმად საკრებულოს 2011 წლის 30 მაისის №10/50 დადგენილებისა, გაცემა ცნობა. მითითებული უარი მოსარჩელე ბ. ი-ამ ქ. ფოთის მერიაში გაასაჩივრა. ამასთან, მიმართა ქ. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ინფორმაცია აღნიშნულ ქონებაზე, საიდანაც გაირკვა, რომ ქ. ფოთში, მალთაყვის გზატკეცილზე მდებარე 525 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი – ..., უფლების რეგისტრაციის №88201385748-03, თვითმმართველი ქ. ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული ცნობის საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო გ. რ-ის საკუთრების უფლება.

მოსარჩელის მითითებით, მან კვლავ მიმართა ქ. ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიულ ორგანოს და მათი სამსახურის მიერ 2013 წლის 21 თებერვალს გაცემული №115 ცნობის ბათილად ცნობა მოითხოვა. აღნიშნული ცნობის საფუძველზე, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, სხვისი ქონება დარეგისტრირებული აქვს გ. რ-ეს. ამის შემდეგ მოსარჩელემ კვლავ მიმართა ქ. ფოთის მერიას და მოითხოვა ჩაეტარებინათ ადმინისტრაციული წარმოება და შეესწავლათ, თუ როგორ დაარეგისტრირა გ. რ-ემ მისი საკუთრება და მოითხოვა, დაევალებულიყვნათ მალთაყვის მუნიციპალიტეტი, ბათილად ეცნო №115 ცნობა. მოსარჩელემ პარალელურად მიმართა საჯარო რეესტრის ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარმოდგინილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულიყო ბ. ი-ას საკუთრება, მაგრამ წარმოება შეჩერდა. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული გადაწყვეტილება ბ. ი-ამ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ფოთის მერიაში ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება და მალთაყვის მუნიციპალიტეტს დაევალა, არარად ეღიარებინათ მათ მიერ გ. რ-ის სახელზე გაცემული №115 ცნობა, მაგრამ მალთაყვის მუნიციპალიტეტმა მერიის მითითება არ შეასრულა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ივნისის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო

წარმოების შეწყვეტის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების, ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობის, 2013 წლის 20 თებერვალს შპს „...“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, უძრავი ქონების გ. რ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი: ...) ბათილად ცნობა და ქ. ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონების ბ. ი-ას საკუთრებად დარეგისტრირება მოითხოვა.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და თავდაპირველ მოთხოვნებთან ერთად ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 8 აგვისტოს №895 ცნობის ბათილად ცნობა და ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობის არარა აქტად ცნობა მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ბ. ი-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ივნისის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ მიუთითა სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, „მცურავ საშუალებათა სადგომის კოოპერატივის ტერიტორიის გამოყოფის შესახებ“ ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 17 დეკემბრის №25/980 გადაწყვეტილებით, კოოპერატივის გამგეობას დაევალა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 18 ივნისის №12/447 გადაწყვეტილების უზრუნველსაყოფად გაეტარებინა საჭირო ღონისძიებები, რისთვისაც: ა) ნავსადგომის ტერიტორიის მისასვლელი გზისა და ლობეების მოწყობის სამუშაოების ჩასატარებლად, თანახმად შედგენილი ხარჯთაღრიცხვისა, დადგინდა თანხის შესატანი მოცულობა თითოეულ წევრზე 350 მანეთის ოდენობით, ნავმისადგომის გასხვისების უფლებით. ბ) კოოპერატი-

ვის თითოეულ წევრს ნავმისადგომის ტერიტორია დაუდგინდა სიგანით 5,2 მეტრი, დაკვალვა და სქემატური გეგმის შედგენა დაევალა არქიტექტურულ დაგეგმარებასა და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს. №13 საგზაო-საექსპლოატაციო უბანს დაევალა ნავმისადგომის მისასვლელი გზის მოწყობასთან დაკავშირებით უზრუნველყო მათ ბალანსზე რიცხული ამორტიზებული საცხოვრებელი ბანაკის აღება. საქალაქო საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის მოადგილეს დაევალა №133 საგზაო-საექსპლოატაციო უბნის საცხოვრებელი ბანაკის აღებასთან დაკავშირებით გამოენახა საშუალება აღნიშნულ ბანაკში მცხოვრებ მოქალაქეთა ბინით დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად.

მოქალაქეების – გ. გ-ისა და ო. გ-ის დასტურით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ. ი-ა 1986 წლიდან ფლობდა 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. ფოთში, მალთაყვის გზატკეცილის მიმდებარედ, თანდართული ნახაზის შესაბამისად. დაინტერესებული პირის – ბ. ი-ას დაკვეთით, შპს „ა...“ მიერ შესრულებული იქნა ქ. ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე 150 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2014 წლის 23 მაისის №549 ცნობით, ბ. ი-ას წარმომადგენელს ლ. ა-ეს 07.05.2014 წლის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანო მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფოთის საკრებულოს 2011 წლის 30 მაისის №10/50 დადგენილების თანახმად, არაუფლებამოსილი იყო მოქალაქე ბ. ი-აზე გაეცა ცნობა მალთაყვის გზატკეცილზე მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. ბ. ი-ას წარმომადგენელმა ლ. ა-ემ საჩივრით მიმართა თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მერის მოვალეობის შემსრულებელს თვითმმართველი ქალაქი ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე ცნობის გაცემის დავალების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 მაისის №104220 წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქ. ე-ეს აცნობა, რომ ვერ გასცემდა დაზუსტებულ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ, რადგან მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს არ არსებობდა სათანადო ტექნიკური და პროგრამული საშუალებები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მიხედვით, წარმოდგენილი უძრავი ნივთის ნაწილი გადა-

ფარვაში მოდიოდა ამ ბაზაში რეგისტრირებულ ერთ უძრავ ნივთთან. წერილს დაერთო 2014 წლის 20 მაისს მომზადებული ორთოფოტო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ივნისის №125569 ცნობის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქალაქი ფოთი, მალთაყვის გზატკეცილზე 525კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით ..., უფლების რეგისტრაციის №...; თარიღი 28.02.2013, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ცნობა №115, დამონმების თარიღი: 21/03/2013, თვითმმართველი ქალაქის ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანო, რეგისტრირებულია გ. რ-ის საკუთრების უფლება.

თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობით, გ. რ-ე 1982 წლიდან უვლის და მართლზომიერად სარგებლობს ქ. ფოთში, მალთაყვის ტერიტორიაზე მდებარე 525 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ ერთსართულიან ფიცრულ შენობას. დაინტერესებული პირის გ. რ-ის დავალებით შპს „...“ მიერ შესრულებული იქნა ქალაქ ფოთის მალთაყვის დასახლებაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 525.5 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სანოტარო წესით დამონმებული ა. ა-სა და რ. ხ-ს დასტურით სასამართლომ დაადგინა, რომ გ. რ-ე ფაქტობრივად ცხოვრობს ფოთში, მალთაყვის ტერიტორიაზე, სადაც ის ნამდვილად 1982 წლიდან ფლობს 600 კვ.მ-მდე მიწის ნაკვეთს მასზე აღმართული 35კვ.მ. ფიცრული ნაგებობით.

2013 წლის 05 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ქალაქ ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების №... საკადასტრო კოდის მქონე 525 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის გ. რ-ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ცნობა №115, დამონმების თარიღი 21.02.2013, თვითმმართველი ქალაქის ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანო. ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი უფლებრივად არ არის დატვირთული.

ბ. ი-ას მინდობილმა პირმა, ადვოკატმა ლ. ა-ემ საჩივარი წარადგინა თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს უფროსის 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რომელმაც 2014 წლის 30 ივნისის №768 წერილით განმარტა, რომ საკრებულოს 2011 წლის 30 მაისის №10/50 დადგენილების თანახმად ტე-

რიტორიული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი ბათილად ეცნო 2013 წლის 21 თებერვალს გაცემული №115 ცნობა.

ბ. ი-ას წარმომადგენლის ლ. ა-ის მიერ ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილ იქნა თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მერის მოვალეობის შემსრულებლის სახელზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩასატარებლად იმ საკითხებთან დაკავშირებით, თუ რა საფუძველზე და როგორ დაარეგისტრირა გ. რ-ემ სხვისი ქონება ერთ დღეში. აგრეთვე საჩივარი შეიცავდა მოთხოვნას ქალაქ ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიულ ორგანოს დავალებოდა ბათილად ეცნო მათი სამსახურის მიერ 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციების საფუძველზე გაეცა ცნობა ბ. ი-ას სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შეუსაბამობა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. აღნიშნული საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა ვადა 30 დღე.

ბ. ი-ას წარმომადგენელმა ლ. ა-ემ ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების, გ. რ-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და სადავო ფართის ბ. ი-ას სახელზე რეგისტრაციაში გატარების მოთხოვნით.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 23 ივლისის წერილის თანახმად, თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიულ ორგანოს, ბ. ი-ას, გ. რ-ეს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს ეცნობათ ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის შესახებ.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 23 ივლისის №301 ბრძანებით, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობისა და ასევე, თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ ბ. ი-აზე ცნობის არგაცემის კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №895 წერილით, ბ. ი-ას წარმომადგენელს ლ. ა-ეს ეცნობა იმის თაობაზე, რომ თვით-

მმართველი ქ. ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას არარად ელიარებინა ამავე ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №168943 გადაწყვეტილებით, ბ. ი-ას ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

1987 წლის 19 იანვარს გადახდილია ნავმისადგომის კაპიტალური კეთილმოწყობის საფასური 350 (სამასორმოცდაათი) მანეთი, რაც დგინდება ნოტარიულად დამოწმებული გადახდის ქვითრით. საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 28 ივლისის №57/12131 წერილით, ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980-1982 წლების დოკუმენტებში დაცული არ არის გ. რ-ეზე მიწის გამოყოფის შესახებ გადაწყვეტილება და საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ აქტი.

ბ. ი-ას წარმომადგენლის ქ. ე-ის მიერ 2014 წლის 26 აგვისტოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს სადავო ფაქტის შესწავლასთან დაკავშირებით წარედგინა განცხადება. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 14 ნოემბრის №1-08/3075 წერილით, ქ. ე-ის მოთხოვნის თანახმად მომზადებული იქნა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მდებარეობის ამსახველი ნახაზები და რუკები.

სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი იქნა მცურავ საშუალებათა სხდომის კოოპერატივისათვის გამოსაყოფი ტერიტორიის გეგმა, შეთანხმებული ქ. ფოთის მთავარ არქიტექტორთან.

სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას რეგისტრირებული უფლებების, ვალდებულებებისა და შეზღუდვების, მათი სუბიექტებისა და ობიექტების, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მათი საიდენტი-

ფიკაციო მონაცემების/რეკვიზიტების შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თავდაპირველი რედაქციით („ს“ ქვეპუნქტი) უძრავი ნივთი განისაზღვრებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის მიხედვით. ამ ნორმის თანახმად კი უძრავ ნივთებს მიეკუთვნებოდა მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა სზაკ-ის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, აგრეთვე, ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო-სამართლის უფლებამოსილებას. სასამართლოს შეფასებით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს საგნობრივად და ტერიტორიულად უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საგნობრივი უფლებამოსილება უკავშირდება მოწესრიგების საგანს. ტერიტორიული უფლებამოსილება გულისხმობს საგნობრივად უფლებამოსილი ორგანოს სამოქმედო ტერიტორიას. სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციუ-

ლი კოდექსი ამკვიდრებს პრინციპს, რომელიც ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მარტივი ადმინისტრაციული წესით, თუ კანონი კონკრეტულ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენების აუცილებლობას. სზაკ-ის მე-6 თავი მოქმედებს ყველა სახის ადმინისტრაციული წარმოებისათვის. ასეთი წესით არის განმტკიცებული ადმინისტრაციული წარმოება – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა, რომელიც მიმართულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულებისაკენ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვეთილი. სასამართლოს განმარტებით, აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია, გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლოს მოსაზრებით, გადანყვეტილების მიღება საჭიროებს გარკვეული გარემოებების გამოკვლევას, რომელიც

ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა გადაწყვეტილების მიღებისათვის. სასამართლოს მტკიცებით, დასადგენია თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს №115 ცნობა მოიცავს თუ არა ცნობა-დახასიათების მონაცემებს და ხომ არ არის ეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დავალებით განხორციელებული დახმარება, ქ. ფოთში ტექ.ბიუროს ხანძრის შედეგად დამწვარი დოკუმენტების სანაცვლოდ ტექ. სამსახურის დახმარების განევის თვალსაზრისით.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ გასარკვევი იყო 1986 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებაში მითითებული 5 მ. სიგანის მიწის ნაკვეთზე, 1997 წლიდან დღემდე, ხსენებულ ტერიტორიაზე, დარეგისტრირების საკითხზე განცხადების მიღებისას ხომ არ იყო გამოყენებული გენ-გეგმა, განაშენიანების პროექტები, სიტუაციური გეგმა ან ტექ.ბიუროს არქივის დარჩენილი (ხანძარს გადარჩენილი) დოკუმენტები, რათა მომხდარიყო კონკრეტული ადგილმდებარეობების განსაზღვრა, ასევე ზედდების განსაზღვრის დროს ხომ არა ჰქონდა ადგილი ისეთ გარემოებას, როდესაც ზედდების ფარგლები შესაძლოა იყოს ნახაზის არასწორად შედგენა, ადგილი რელიეფისა და სასაზღვრო მიჯნის არარსებობის გამო გადაწეულია დასამუშავ ზომიერ მეტად, ასეთ შემთხვევაში ნახაზის შედგენით დაინტერესებულ პირს უნდა ეცნობოს, რათა მოახდინოს კორექტირება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ნაკვეთის სასაზღვრო ზოლის დადგენის შემთხვევაში, სრული ნაკვეთის დაფიქსირებისას უნდა მომხდარიყო მეზობელ ნაკვეთებთან მათი ნაკვეთების ფარგლების ურთიერთშეჯერება, საიდანაც შესაძლებელი იქნებოდა დადგენილიყო თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ოდენობა და კონფიგურაცია ან გადაფარვის ზუსტი პარამეტრები და კონფიგურაცია. სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული პუნქტების შესრულებით მიღებული მონაცემების ურთიერთ შედარებით შესაძლებელი იქნებოდა სადავო ტერიტორიის, სასაზღვრო ზოლისა და ნაკვეთის კონფიგურაციის დადგენა, ხოლო მის გარშემო თვალსაჩინოებისათვის პირობითად წყვეტილი ხაზებით სამეზობლო ნაკვეთების ზომისა და კონფიგურაციის შედგენა. სასამართლოს მსჯელობით, იმ ვითარებაში თუ დადგინდებოდა, რომ 1987 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე არ დგინდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ადგილი, მაშინ დასადგენი იყო საერთოდ არსებობდა თუ არა ზედდების საფუძვლები.

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა გაერკვია მცურავ საშუალებათა სადგომისათვის მიწის გამოყოფის თაობაზე არსებობდა თუ არა რაიმე ადმინისტრაციული აქტი, თუ ქმედებები, რომლის შედეგად მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება და ნაკვეთის გადაცემა იყო თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა შესრულებიდან გამომდინარე, ანუ ცალკე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იყო თუ არა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის გამოყოფის აქტი ან რა ფორმით, რა დოკუმენტით განხორციელდა აღნიშნული მოქმედება; ამასთან, სასამართლოს მტკიცებით გასარკვევი იყო, ხომ არ ჰქონდა ადგილი გ. რ.-ისათვის მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციას ფიქტიური ხასიათი, ანუ მხოლოდ შედგენილი დოკუმენტების საფუძველზე.

სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული წარმოების დროს უნდა გამოკვლეულიყო ზემოაღნიშნული საკითხები, აღმოფხვრილიყო წინააღმდეგობები და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენისას, რაც აუცილებელი იქნებოდა ამ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის, მიღებულიყო ობიექტური, დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ივნისის №... გადაწყვეტილების; სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბ. ი.-ს სარჩელი მითითებული აქტების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემ-

თხვევაში არამართებული იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენება, ვინაიდან მითითებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებდა იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდებოდა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდებოდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაწყვიტა დავა და არ გამოეყენებინა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის დანაწესი, ვინაიდან, გასაჩივრებული აქტის მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას. უპირველეს ყოვლისა პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დასახელებული მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამი-

სად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მართებულად შეაჩერა და შეწყვიტა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები შედღეობაში მოდიოდა გ. რ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად, პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს ქ. ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე 525 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. რ-ის საკუთრების უფლების კანონიერების ან სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლების გათვალისწინებით, სადავო საკითხთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები შესაბამისობაში იყო ზემოაღნიშნული ნორმების მოთხოვნებთან და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლიდან გამომდინარე არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ი-ამ, რომელმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 აპ-

რილის გადანყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადანყვეტილების მიღება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, რომლის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო სამსახურის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებზე, რომელთა შინაარსიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატას აღნიშნული ნორმა საერთოდ არ უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან ტექ. ბიურო დამწვარია, მონაცემები განადგურებულია და მოქალაქეები რეგისტრაციას ახორციელებენ მათ ხელთ არსებული დოკუმენტების მიხედვით. აღნიშნული კი არ უნდა გახდეს სხვისთვის საკუთრების დარეგისტრირების საფუძველი. კასატორმა ასევე აღნიშნა, რომ ქ. ფოთის პროკურატურაში მიმდინარეობს გამოძიება აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით, სადაც ჩვენება მისცა გ. რ-ემ და მთლიანად უარყო სადავო მიწასთან მისი შეხება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბ. ი-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით ბ. ი-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2016 წლის 21 იანვარს, 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხა-

რეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბ. ი-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ. ი-ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ „მცურავ საშუალებათა სადგომის კოოპერატივის ტერიტორიის გამოყოფის შესახებ“ ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 17 დეკემბრის №25/980 გადაწყვეტილებით, კოოპერატივის გამგეობას დაევალა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 18 ივნისის №12/447 გადაწყვეტილების უზრუნველსაყოფად გაეტარებინა საჭირო ღონისძიებები, რისთვისაც ნავსადგომის ტერიტორიის მისასვლელი გზისა და ლობების მოწყობის სამუშაოების ჩასატარებლად დადგინდა თანხის შესატანი მოცულობა თითოეულ წევრზე 350 მანეთის ოდენობით, ნავმისადგომის გასხვისების უფლებით. კოოპერატივის თითოეულ წევრს ნავმისადგომის ტერიტორია დაუდგინდა სიგანით 5,2 მეტრი, დაკვალვა და სქემატური გეგმის შედგენა დაევალა არქიტექტურულ დაგეგმარებასა და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს. მოქალაქეების – გ. გ-ისა და ო. გ-ის დასტურით დადგენილია, რომ ბ. ი-ა 1986 წლიდან ფლობდა 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. ფოთში, მალთაყვის გზატკეცილის მიმდებარედ. დაინტერესებული პირის – ბ. ი-ას დაკვეთით, შპს „ა...“ მიერ შესრულებული იქნა ქ. ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე 150 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობით გ. რ-ე 1982 წლიდან უვლიდა და მართლზომიერად სარგებლობდა ქ. ფოთში, მალთაყვის ტერიტორიაზე მდებარე 525 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული ერთსართულიანი ფიცრული შენობით. დაინტერესებული პირის გ. რ-ის დავალებით შპს „...“ მიერ შესრულებული იქნა ქალაქ ფოთის მალთაყვის დასახლებაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 525.5 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მოქალაქეების – ა. ა-სა და რ. ხ-ს სანო-

ტარო წესით დამონმებული დასტურით დადგენილია, რომ გ. რ-ე ფაქტობრივად ცხოვრობდა ქ. ფოთში, მალთაყვის ტერიტორიაზე, სადაც ის 1982 წლიდან ნამდვილად ფლობდა 600 კვ.მ-მდე მიწის ნაკვეთს მასზე აღმართული 35კვ.მ. ფიცრული ნაგებობით.

2013 წლის 05 მარტის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, ქალაქ ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების №... საკადასტრო კოდის მქონე 525 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის გ. რ-ე. უფლებების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ცნობა №115. ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი უფლებრივად არ არის დატვირთული.

ასევე დადგენილია, რომ ბ. ი-ამ საჩივარი წარადგინა თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს უფროსის 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რომელმაც 2014 წლის 30 ივნისის №768 წერილით განმარტა, რომ საკრებულოს 2011 წლის 30 მაისის №10/50 დადგენილების თანახმად, ტერიტორიული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი ბათილად ეცნო 2013 წლის 21 თებერვალს გაცემული №115 ცნობა.

ბ. ი-ას წარმომადგენლის ლ. ა-ის მიერ ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილ იქნა თვითმმართველი ქალაქ ფოთის მერის მოვალეობის შემსრულებლის სახელზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩასატარებლად იმ საკითხებთან დაკავშირებით, თუ რა საფუძველზე და როგორ დაარეგისტრირა გ. რ-ემ სხვისი ქონება ერთ დღეში. აგრეთვე საჩივარი შეიცავდა მოთხოვნას ქალაქ ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიულ ორგანოს დავალებოდა ბათილად ეცნო მათი სამსახურის მიერ 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობა და წარდგენილი დოკუმენტაციების საფუძველზე გაცემა ცნობა ბ. ი-ას სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შეუსაბამობა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან.

ბ. ი-ას წარმომადგენელმა ლ. ა-ემ ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადანყვეტილების, გ. რ-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და სადავო ფართის ბ. ი-ას სახელზე რეგისტრაციაში გატარების მოთხოვნით.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 23 ივლისის №301 ბრძანებით, დაინიშნა ადმინისტრაციული წარმოება თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობისა და ასევე, თვითმმართველი ქალაქის – ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ ბ. ი-აზე ცნობის არგაცემის კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №895 წერილით, ბ. ი-ას წარმომადგენელს ლ. ა-ეს ეცნობა იმის თაობაზე, რომ თვითმმართველი ქ. ფოთის მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას არარად ელიარებინა ამავე ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული 2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №168943 გადაწყვეტილებით, ბ. ი-ას ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბ. ი-ას წარმომადგენლის ქ. ე-ის მიერ 2014 წლის 26 აგვისტოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერს სადავო ფაქტის შესწავლასთან დაკავშირებით წარედგინა განცხადება. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 14 ნოემბრის №1-08/3075 წერილით, ქ. ე-ის მოთხოვნის თანახმად მომზადებული იქნა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მდებარეობის ამსახველი ნახაზები და რუკები.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაცი-

ციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სანინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს უნდა გამოეკვლიათ და შეეფასებინათ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი მთელი რიგი დოკუმენტები. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, ერთი მხრივ, კასატორის – ბ. ი-ას მიერ წარმოდგენილი ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №12/447 გადაწყვეტილება, რომლითაც მას ჯერ კიდევ 1986 წელს ქ. ფოთში, მალთაყვის ტერიტორიაზე გამოეყო მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით – 150 კვ.მ., რისთვისაც გადაიხადა 350 მანეთი, ხოლო მეორე მხრივ, მონინააღმდეგე მხარის – გ. რ-ის სახელზე გაცემული ქ. ფოთის, მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს 2013 წლის 21 თებერვალს №115 ცნობა, რის საფუძველზეც მან საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა სადავო მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, საქალაქო სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის არამართებულად გამოყენებასთან დაკავშირებით იმ მოტივით, რომ მითი-

თებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებდა იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდებოდა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდებოდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც ადმინისტრაციულ ორგანოს, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა შეაფასოს მხარეთა მიერ წარმოდგენილი და საქმეში არსებული ორი ძირითადი მატერიალური საფუძველი – ფოთის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის №12/447 გადაწყვეტილება და ქ. ფოთის, მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს №2013 წლის 21 თებერვლის №115 ცნობა და დაადგინოს თუ რომელ დოკუმენტს გააჩნია უპირატესი იურიდიული ძალა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მაშინ, როცა მითითებული აღმასკომის გადაწყვეტილება (გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელოვანი ყველა რეკვიზიტის მითითებით) მიღებულია თვითმართველი ორგანოს მიერ, ხოლო №115 ცნობა გეცემულია მალთაყვის უბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, სადაც აღნიშნულია, რომ გ. რ-ე მართლზომიერად ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს, თუმცა მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი სახეზე არ არის. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ – ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ უნდა დაადგინოს წარმოდგენილ დოკუმენტთაგან საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი და გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასაციის მოტივს იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას არ უნდა გამოყენებინა „საჯარო რეეს-

ტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტები, რომელთა შინაარსიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ვინაიდან ქ. ფოთში დამწვარია ტექ. ბიურო, მონაცემები განადგურებულია და მოქალაქეები რეგისტრაციას ახორციელებენ მათ ხელთ არსებული დოკუმენტებით. ასევე აღსანიშნავია, რომ აღნიშნულ საკითხზე საქართველოს უზენაეს სასამართლოს არა ერთხელ აქვს გადანყვეტილება მიღებული.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის საგანს ასევე იმ გარემოების შეფასება წარმოადგენს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის არსებობის პირობებში, რამდენად გააჩნდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს – მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის უფლებამოსილება და თუ გააჩნდა, რა შემთხვევაში.

მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ისეთი ვითარება, რომ მოსარჩელე ბ. ი-ა ადმინისტრაციული საჩივრით ითხოვდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 20 ივნისის №... გადანყვეტილებისა და მინის რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 5 მარტის №... გადანყვეტილების გაუქმებას, ასევე ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალებას, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №... გადანყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვექონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონ-

ნიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ

ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის, ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

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

ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადაამონების შესაძლებლობას.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ივნისის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ. ი-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ. ი-ას სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ. ი-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ბ. ი-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ივნისის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ივლისის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს ბ. ი-ას სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 420 ლარის (120+300) ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანა

განცხადება

№ბს-592-579(კ-14)

21 აპრილი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ვ. როინიშვილი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების ფ. ვ-ის, თ. კ-ის, ნ. ვ-ის და მესამე პირის ე. ს-ის მიმართ. სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად გ. ბ-ემ მოითხოვა: 1. 18.01.2008 წლის ჩუქების ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, გარიგების საგნად მითითებული 1883 კვ.მ. ნაცვლად მითითებული იქნას 1651 კვ.მ; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.01.11წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა მოპასუხეების საკუთრების უფლება; 3. სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 830 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 9.2. კვ.მ. დაურეგისტრირდათ მოპასუხეებს საკუთრებაში; 4. სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც 9.2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ასოციაცია „...“ სახელზე 5. მოპასუხეებისთვის სასაზღვრო მიჯნის გასწორების დავალება 10.02.2011წ. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილ საზღვრებში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 17.10.2011წ. გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გასაჩივრდა გ. ბ-ის მიერ.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტმა დააზუს-

ტა სასარჩელო მოთხოვნა, გ. ბ-ემ მოითხოვა 25 კვ.მ. ნაკვეთზე ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, 830 კ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 9.2 კვ.მ. ფართის ნაწილში თ. კ-ის საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, სასაზღვრო მიჯნის გასწორება 10.02.11წ. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზით დადგენილ ფარგლებში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 01.03.2012წ. გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.10.2011წ. გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნაზე 18.01.2008წ. ჩუქების ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება, აპელანტ გ. ბ-ის მიერ მოთხოვნის ამ ნაწილზე უარის თქმის გამო. თ. კ-ისა და ნ. ვ-ის მიმართ სასაზღვრო მიჯნის გასწორების თაობაზე გ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დარჩა განუხილველი, მხარეთა შორის იდენტური დავის სამოქალაქო წესით სხვა სასამართლოს მიერ განხილვის გამო. დანარჩენ ნაწილში გ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, კერძოდ, ბათილად იქნა ცნობილი ქ.ქობულეთში, ... გამზ. №...-ში მდებარე 25კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ნ. ვ-ის და თ. კ-ის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №...), ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთში, ... გამზ. №...-ში მდებარე 830 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 9,2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართის ნაწილში თ. კ-ის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა თ. კ-მა და ნ. ვ-ემ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 10.01.2014წ. განჩინებით თ. კ-ისა და ნ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 01.03.2012წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემული სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობდა ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან, რის გამოც არსებობდა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით განსაზღვრული პირობები დავის ადმინისტრაციულ კატეგორიად მიჩნევისათვის. საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქმის ხელახალი განხილვისას, სამოქალაქო საქმეთა პალატამ უნდა გადან-

ყვიტოს მოცემული დავის განსჯადობის წესების დაცვით იმავე სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატისათვის გადაცემის საკითხი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 14.03.2014წ. განჩინებით გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.10.2011წ. გადაწყვეტილებაზე, საქმის მასალებთან ერთად, განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.06.2014წ. გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.10.2011წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.01.2011წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც ქობულეთში ... გამზ. №...-ში მდებარე 25კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №...) საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის სახელზე. დანარჩენ ნაწილში გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხეზე სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით დასტურდება მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტი. სასამართლომ დაადგინა, რომ მიწის ნაკვეთებს შორის მიჯნის აღმართვამდე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთით სარგებლობდა გ. ბ-ე, სადაც განთავსებულია მისი კუთვნილი საინჟინრო კომუნიკაციები. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სკ-ის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი არის გ. ბ-ის საკუთრება, რომლის მოპასუხეთა საკუთრებაში აღრიცხვით ხელყოფილია გ. ბ-ის საკუთრების უფლება, რასაც ადასტურებს 10.02.2011წ. ექსპერტიზის დასკვნა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა აგრეთვე, რომ დასკვნით არ ირკვევა სადავო 9.2 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელია.

გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-ემ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაკმაყოფილდება სარჩელი.

მესამე პირი ე. ს-ის გარდაცვალების გამო საკასაციო სასამართლოში საქმის წარმოება შეჩერდა უფლებამონაცვლის დად-

გენამდე. საკასაციო პალატის 18.03.16წ. განჩინებით საქმეში უფლებამონაცვლედ ჩაება ნ. ვ-ე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალების მიხედვით დადგენილია, რომ სანოტარო წესით დამოწმებული 14.07.1953წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით მ. ბ-ე (გ. ბ-ის მამამ) ს. ვ-ისაგან შეიძინა ქ. ქობულეთში, ... ქ. №...-ში 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთსართულიანი ქვის სახლი. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება მ. ბ-ის სახელზე დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში, რაზედაც შედგა გეგმა-ნახაზი. ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 10.10.05წ. გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმასთან დაკავშირებით, რომ ფ. ვ-ე ნამდვილად ფლობს 1883 კვ.მ. ნაკვეთს, რომლის საფუძველზე დავალდებულდა საჯარო რეესტრი გაცეარებინა ფართი რეგისტრაციაში. 18.01.08წ. ფ. ვ-ემ ფართი აჩუქა შვილებს – ნ. ვ-ეს და თ. კ-ს – 1/2 წილებით. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 1883 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართი, რომელიც ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 20.10.05წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული ჰქონდა მონინალმდეგე მხარეს, მათივე ინიციატივით დაზუსტდა ერთიან გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში და მათ საკუთრებაში აღირიცხა 1820 კვ.მ. ნაკვეთი. ნაკვეთი შემდგომში გაიყო, №1 ნაკვეთი, ფართობით 829.56 კვ.მ., აღირიცხა ნ. ვ-ის საკუთრებად, ხოლო №2 ნაკვეთი, 829.56 კვ.მ ფართობით, თ. კ-ის საკუთრებაში აღირიცხა, 160 კვ.მ. №3 ფართი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით 298.92 კვ.მ., დარჩა საერთო საკუთრებაში. ზემოაღნიშნული №1, №2, №3 მიწის ნაკვეთთა ჯამი 1820 კვ.მ. შეადგენს (829.56+829.56+160=1820). სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ არცერთი აღნიშნული ნაკვეთი არ მოიცავს სადავო 25 კვ.მ. ნაკვეთს.

სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონალური ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის №352-08-4 დასკვნის მიხედვით მოსარჩელე გ. ბ-ის დაზუსტებული სარჩელით მოთხოვნილი 34.2 კვ.მ. მიწის ფართობი განეკუთვნება

1997 წლამდე ტექ.ალრიცხვის ნახაზის მიხედვით გ. ბ-ის მიწის ნაკვეთს. 34.2 კვ.მ. ფართის ნაწილი მდებარეობს მხარეთა საცხოვრებელ სახლებს შორის არსებულ გასასვლელში, სახლებს შორის მდებარე 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მიჯნის აღმართვამდე სარგებლობდა გ. ბ-ე. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონალური ექსპერტიზის დეპარტამენტის 10.02.11წ. №352-08-4 საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ... ქუჩის მხრიდან გ. ბ-ის ნაკვეთის სიგრძე უნდა იყოს 13.0 მეტრი, ფაქტობრივად ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 12 მეტრს. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, საპასპორტო მონაცემების და ფაქტობრივ მდგომარეობას შორის არსებული 1.0 მეტრი სადღეისოდ უკავია გ. ბ-ის მეზობლად მდებარე სახლთმფლობელობას. სააპელაციო სასამართლოს 23.06.14წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.01.11წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც ქობულეთში, ... გამზ. №...-ში მდებარე 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №...) საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. ვ-ისა და თ. კ-ის სახელზე. დანარჩენ ნაწილში (9 კვ.მ.) გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლო მიუთითა, რომ ექსპერტიზის დასკვნით არ იკვეთება სადავო 9.2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა არ არის დასაბუთებული. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 14.07.1953წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. ბ-ემ შეიძინა სახლთმფლობელობა მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ტექ.ალრიცხვის მასალების მიხედვით ნაკვეთის პარამეტრები შემდეგი იყო: ნაკვეთის სიგრძე შეადგენდა 13 მეტრს, ხოლო სიგრძე 46.20 მეტრს (13X46.20=600.06). ექსპერტიზის დასკვნის და დანართის მიხედვით დარღვეულია ნაკვეთის კონფიგურაცია და პარამეტრები, ორივე მხარეს ნაკვეთის სიგრძე 13 მეტრზე ნაკლებია, შესაბამისად გაზრდილია მოსაზღვრე ნაკვეთის პარამეტრები. ექსპერტიზის დასკვნის დანართზე ნაჩვენებია გადაფარვის ზონა, რაც იწვევს ნაკვეთის შემცირებას. კასატორი თვლის, რომ ... ქუჩიდან 24 მეტრის სიგრძის ნიშნულზე გამიჯვნის ხაზი იწყებს გადახრას მოსარჩელის ნაკვეთის სიღრმეში, რის შედეგადაც ნაკვეთის სიგრძე ... ქუჩის მხარეს მცირდება 9 კვ.მ-მდე მაშინ, როდესაც ტექალრიცხვის ნახაზის მიხედვით საზღვარი ამ მონაკვეთში სწორხაზოვანია. სააპელაციო პალატას ამ მიმართებით ფაქტობრივი გა-

რემოებები არ დაუდგენია და შემოიფარგლა მითითებით, რომ ექსპერტიზის დასკვნით არ იკვეთება სადავო 9.2 კვ.მ. ფართის ადგილმდებარეობა. სააპელაციო პალატის მიერ ექსპერტიზის დასკვნა არ იქნა შეფასებული სსკ-ის 105-ე, 172-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით, სასამართლომ არ მოიწვია ექსპერტი დასკვნის განსამარტავათ.

სასამართლომ არ დაადგინა იყო თუ არა შემცირებული მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის პარამეტრები, არ დაადგინა ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ გადაფარვის არსებობა, გადაფარვის ზონის ოდენობა, სააპელაციო პალატას არ დაუდგენია ქმნიდა თუ არა გადაფარვის ზონა 9 კვ.მ.-ით მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის შემცირებას. მართალია ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის, მისი შეფასება ხდება სსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს მიერ დასკვნის უარყოფა დასაბუთებული უნდა იყოს, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს დასკვნის უარყოფას, 9.2 კვ.მ. ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის რაიმე არგუმენტაციას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებებს შორის კოლიზიის თავიდან აცილების მიზნით, განსახილველი დავა უნდა გადაწყდეს მხარეთა შორის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არსებულ სხვა დავებზე გამოტანილი გადაწყვეტილებების გათვალისწინებით. განსახილველ საქმეში დაცულია რამოდენიმე სასამართლო აქტი, სააპელაციო პალატამ საქმის განხილვისას უნდა გაარკვიოს მათი კანონიერ ძალაში ყოფნის საკითხი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში დაცულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 09.02.11წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ბ-ის სარჩელი 22.6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან გამოთავისუფლების და გამმიჯნავი ღობის მოშლის შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო თ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, გ. ბ-ის დავალა საკუთარი ხარჯებით განხორციელებია თ. კ-ის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული უკანონო კაპიტალური მიწაშენის მოშლა. სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ხსენებულ დავაზე დამდგარი საბოლოო შედეგი და ამ დავის კავშირი მოცემულ დავასთან (9.2 კვ.მ). დადგენას საჭიროებს აგრეთვე საქმის მასალებში დაცული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 30.03.11წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ირკვევა, რომ გ. ბ-ე სარჩელით მოითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო

სამსახურის 12.01.11წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობას, სამეზობლო გამმიჯნავი კაპიტალური ღობის მთელ სიგრძეზე მოშლას, საზღვრის შემცირებას. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 30.03.11წ. გადანყვეტილებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. სუს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.02.12წ. განჩინებით გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 15.07.11წ. განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა იმავე სასამართლოს. საკასაციო პალატა თვლის, რომ უნდა დადგინდეს აღნიშნული დავის შედეგი, უნდა დადგინდეს რომელი საქმე და რა საფუძვლით არის შეჩერებული სააპელაციო სასამართლოში, დავის ის ნაწილი, რომელზედაც მოხდა წარმოების შეჩერება, მისი კავშირი განსახილველ დავასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში არ არის საკმარისად დასაბუთებული, გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გადანყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით ამოწმებს. საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას საქმეზე დაადგინოს ახალი ფაქტობრივი გარემოებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ შეუძლებელია სსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად ახალი გადანყვეტილების მიღება, სახეზეა სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო პალატამ სსკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით, სრულყოფილად უნდა დაადგინოს საქმის ყველა გარემოება და დავა გადანყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური კანონმდებლობის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სსკ-ის 53.4 მუხლის შესაბამისად სასამართლო ხარჯები უნდა გადანყვიტოს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების დადგენისას.

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

დაადგინა:

1. გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.06.2014წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და საქმე ამ ნაწილში ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება

№ბს-597-590(კ-15)

19 მაისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. მ-ემ 17.12.2012წ. და 11.03.2013წ. სარჩელებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 21.12.2012წ. და 15.03.2013წ. განჩინებებით ნ. მ-ის სარჩელები განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს.

საჩხერის რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისას მო-

სარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და საბოლოოდ მოითხოვა:

1. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის გადადების შესახებ (სისხლის სამართლის საქმის დასრულებამდე) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.02.2013წ. №25141 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგში განთავსებულ №... ფართზე არსებულ ჩანანერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

3. ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის .. სართულზე №...-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 24.08.2009წ. ნ. მა-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანანერის ბათილად ცნობა;

4. ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №...-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 26.06.2009წ. ა. დ-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანანერის ბათილად ცნობა;

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №... სავაჭრო ობიექტზე ა. დ-ისა და ნ. მა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის დავალება;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მიერ განხორციელებულ უკანონო სარეგისტრაციო ჩანანერთან დაკავშირებით მისი სამსახურებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის განხილვის დავალება, მოსარჩელის მიერ განეული სასამართლო ხარჯების გადახდის მოპასუხეებზე დაკისრება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ნ. მ-ემ 14.10.2006წ. მ. ყ-ესთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება და შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო ობიექტში, ... სართულზე არსებული 27 კვ.მ. №... ფართი, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და აღირიცხა მის საკუთრებად. ნ. მ-ის პარალელურად აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ 26.06.2009წ. დარეგისტრირდა ა. დ-ე, რომელმაც ფართი გაასხვისა ნ. მა-ზე. მოძიებული დოკუმენტაციის მიხედვით ა. დ-ეს, ხოლო შემდეგ ნ. მა-ს №... ობიექტის ნაცვლად გაუფორმდათ №... სავაჭრო ფართი. ნ. მა-ი აღნიშნული ფართით უკვე წლებია

სარგებლობს, ხოლო თავად მოსარჩელე ვერ იყენებს საკუთრებას, რითაც ადგება ზიანი. ნ. მ-ემ აღნიშნა, რომ ნ. მა-ის სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე მიმართა საჯარო რეესტრის ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს, რის პასუხადაც განემარტა, რომ ჩანაწერის ბათილად ცნობა აღემატებოდა სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილებას, რაც გაასაჩივრა ზემდგომ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.11.2012წ. გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის საფუძველზე, ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანაცვლებით პირდაპირ სასამართლოში საჩივრდებოდა. მოსარჩელემ განმეორებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ნ. მა-ის სახელზე 25.08.2009წ. განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველზე, რომ არ დგინდებოდა ხარვეზის არსებობა, რაც გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.02.2013წ. №... გადაწყვეტილებით მისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან პასუხის მიღებამდე.

დავის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას საქმეში შესამე პირებად ჩაებნენ ნ. მა-ი და ა. დ-ე.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 31.07.2013წ. გადაწყვეტილებით ნ. მ-ის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. გადაწყვეტილება №..., ბათილად იქნა ცნობილი ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.06.2009 წ. გადაწყვეტილება ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... არასაცხოვრებელ ფართზე ა. დ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი – განაცხადის რეგისტრაციის №..., უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ..., ბათილად იქნა ცნობილი ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.08.2009წ. გადაწყვეტილება ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... არასაცხოვრებელ ფართზე ნ. მა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე

და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი – განაცხადის რეგისტრაციის №..., უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ა. დ-ისათვის და ნ. მა-ისათვის ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა; ამავე გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნები – ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის გადადების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.02.2013 წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა-სა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის სამსახურებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის განხილვის თაობაზე მის მიერ განხორციელებული უკანონო სარეგისტრაციო ჩანაწერების გამო, არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. მ-ემ მ. ყ-ისაგან შეიძინა №... ფართი, ხოლო ა. დ-ემ №... ფართი, რომელიც მათ შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ჩაინერა ჯერ №...-ად, ხოლო შემდგომ გაკეთებული შენიშვნის თანახმად №...-ად. ა. დ-ემ აღნიშნული ფართი გაასხვისა ნ. მა-ზე, რომლის ნომერი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირდა №...-ად. მოგვიანებით დაზუსტდა, რომ ა. დ-ის მიერ შეძენილი ფართის ნომერი იყო არა №... ან №..., არამედ №... შესაბამისად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ნ. მა-ის მიერ ა. დ-ისაგან შეძენილია ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე არსებული №... და არა №... უძრავი ქონება. ამდენად, სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ნ. მ-ე არის ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე არსებული 27 კვ.მ. №... ფართის მესაკუთრე, ხოლო ნ. მა-ის საკუთრებაში იმყოფება 25 კვ.მ. №... ფართი, მაგრამ საჯარო რეესტრში ამ ცვლილების დარეგისტრირება ვერ მოხერხდა იმის გამო, რომ ნ. მა-ის მიერ არ იქნა წარდგენილი ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა რიგითი ნომრები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები ნ. მა-ის №.. ფართის მესაკუთრეობასთან დაკავშირებით აშკარად უზუსტო იყო, რასაც სარეგისტრაციო სამსახურიც ადასტურებდა თავის წერილებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს 18.12.2012წ. განცხადებით მიმართა ნ. მ-ემ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №... ფართზე,

რაზედაც ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე საჯარო რიგში მდებარე №... ფართზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებული ხარვეზი არ არსებობდა. ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. №... გადაწყვეტილება ნ. მ-ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 15.02.2013წ. გადაწყვეტილებით მისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო შესაბამისი ორგანოდან – იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან პასუხის მიღებამდე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ უზრუნველყო დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას მიღებული გადაწყვეტილების სისწორის, კანონშესაბამისობის დასაბუთება და აღნიშნა, რომ როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს ა. დ-ემ და შემდგომში ნ. მა-მა სარეგისტრაციოდ წარუდგინეს დოკუმენტაცია, ზემოთ მითითებული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო თავისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში შეესწავლა და გამოეკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სრულყოფილად, კერძოდ, გაერკვია აღნიშნული №... არასაცხოვრებელი ფართი იყო თუ არა უკვე რეგისტრირებული სხვა პირზე. მით უმეტეს, რომ ა. დ-ემ მანამდე უკვე მიმართა საჯარო რეესტრს სადავო ქონების ნომერზე ტექნიკური ხარვეზის გასწორების მოთხოვნით, როდესაც გაირკვა, რომ მის მიერ თავდაპირველად შექმნილი №... ფართი რეგისტრირებული იყო სხვა პირზე, რის გამოც ფართის №... შეიცვალა №...-ით. სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური არ დაინტერესებულა მითითებულ სადავო ქონებაზე წარმოებული რეგისტრაციის კანონიერებით და სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საკითხი. უსაფუძვლოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის საკმარისი იყო ქონების ფართის ოდენობის მითითება, კერძოდ, ნ. მ-ემ შეიძინა 27 კვ.მ. ფართი, ხოლო ა. დ-ემ და შემდგომში ნ. მა-მა – 25 კვ.მ. ფართი ანუ სარეგისტრაციო მოთხოვნები არ იყო ერთმანეთის იდენტური და მათი დარეგისტრირება სრულიად კანონიერი იყო.

სასამართლომ აღნიშნა აგრეთვე, რომ ქონების რეგისტრაციისათვის მხოლოდ ერთი სახის მონაცემზე დაყრდნობა საკით-

ხის არასრულყოფილად გამოკვლევას ნიშნავდა, რამაც კონკრეტულ შემთხვევაში გამოიწვია სადავო უძრავ ქონებაზე არასათანადო სარეგისტრაციო წარმოება. საჯარო რეესტრის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურმა ყურადღება არ მიაქცია ისეთ საიდენტიფიკაციო მონაცემს, როგორცაა ფართის მისამართი და არ გადაამოწმა №... ფართზე იყო თუ არა საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული. ამასთან, ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე არ არსებობს სხვა №... მისამართის მქონე ფართი, გარდა ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებულისა, ანუ არ არსებობს ორი №... ფართი, რომელთა ფართობებიც განსხვავებული ოდენობის იქნებოდა. საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრში არსებული სავაჭრო რიგის ... სართულის გეგმა-ნახაზის მიხედვით №... ფართი, რომელიც რეგისტრირებულია ნ. მა-ის საკუთრებად, მნიშვნელოვნად აღემატება მის მიერ შეძენილ ფართს – 25 კვ.მ.-ს. №... ფართი აღრიცხული იყო და ამჟამადაც აღრიცხულია ნ. მ-ის საკუთრებად. ამ უკანასკნელს ფართი არ გაუხსვივებია ან სხვაგვარად არ დაუკარგავს მასზე საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მასზე სხვა პირთა საკუთრების უფლების დარეგისტრირება დაუშვებელი იყო. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, ა. დ-ისათვის და შემდგომ ნ. მა-ისათვის უარი უნდა ეთქვა №... ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 31.07.2013წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნ. მა-ის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.04.2014წ. გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის და ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 31.07.2013წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.06.2009წ. №... გადაწყვეტილება რეესტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №...-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ა. დ-ის სახელზე 26.06.2009წ.

განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.08.2009წ. №... გადანყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №...-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ნ. მა-ის სახელზე 25.08.2009წ. განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა ა. დ-ის 26.06.2009 წ. №... და ნ. მა-ის 24.08.2009 წ. №... განაცხადებებთან დაკავშირებით; ნ. მ-ის მოთხოვნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... ფართში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ჯერ 26.06.2009წ. დარეგისტრირდა ა. დ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო შემდგომ, 25.08.2009წ. ა. დ-ესა და ნ. მა-ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – ნ. მა-ის საკუთრების უფლება იმ პირობებში, როდესაც ამავე მისამართზე მდებარე №... არასაცხოვრებელ ფართზე 2006 წლიდან უკვე რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის საკუთრების უფლება. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ. მ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – 14.10.2006წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... ფართზე ნ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დღევანდელი მდგომარეობითაც ძალაშია და არ გაუქმებულა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ როგორც ა. დ-ის, ასევე ნ. მა-ის საკუთრების უფლე-

ბის რეგისტრაციის მომენტისათვის ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... არასაცხოვრებელი ფართი არის საჯარო რეესტრში მოსარჩელის – ნ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული ფართი, რაც გამორიცხავდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან ამავე ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. დ-ისა და ნ. მ-ის განცხადებების განხილვისას და №... არასაცხოვრებელი ფართის მათ სახელზე რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური ვალეზული იყო გამოეკვლია სახეზე ხომ არ იყო სხვა პირის საკუთრებაში არსებული ფართის გადაფარვა, სადავო არასაცხოვრებელი ფართი №... ხომ არ იყო უკვე რეგისტრირებული სხვა პირის საკუთრებად, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან არ განხორციელებულა.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ თავდაპირველად 25.04.2009წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა. დ-ემ მ. ყ-ისგან შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №...-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც შემდგომ მის საკუთრებად დარეგისტრირდა, ხოლო მას შემდეგ, რაც გაირკვა, რომ №... ფართზე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის უფლება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შენიშვნის სახით აღინიშნა, რომ ა. დ-ის მიერ შეძენილი ფართის ნომერი ...-ის ნაცვლად იყო ..., რაც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.06.2009წ. გადანყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებას და ა. დ-ის საკუთრებად ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე მდებარე №...-ის ნაცვლად №... არასაცხოვრებელი ფართის დარეგისტრირებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე უძრავი ნივთის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ ა. დ-ის განცხადების განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევიდა და არ შეუფასებია მოცემულ შემთხვევაში ა. დ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების მისამართის შეცვლა რამდენად იყო ტექნიკური ხარ-

ვეზის შესწორება და აღნიშნული ხომ არ იწვევდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების არსებით ცვლილებას, კერძოდ, ა. დ-ის საკუთრებად არა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, არამედ სრულიად სხვა ფართის დარეგისტრირებას, მით უფრო მაშინ, როდესაც რეალურად ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე განთავსებული №... ფართი იმ დროისათვის უკვე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე ნ. მ-ის საკუთრებად. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ფართზე ორივე მხარის მიერ პრეტენზიის წარდგენის პირობებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია ხელახლა განიხილოს საკითხი, რა დროსაც უნდა გამოიკვლიოს არის თუ არა 17.10.2006წ. ნ. მ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული და მეორე მხრივ, 26.06.2009წ. ა. დ-ის, ხოლო შემდგომ 25.08.2009წ. ნ. მა-ის საკუთრებად რეგისტრირებული არასაცხოვრებელი ფართები იდენტური. ანუ ა. დ-ის და ნ. მა-ის განცხადებების საფუძველზე ჯერ ა. დ-ის და შემდეგ ნ. მა-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა თუ არა იგივე ფართი, რომელიც 2006 წლიდან ნ. მ-ის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამ კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა ხელახლა განიხილოს საკითხი და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება კონკრეტული შემთხვევისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის – ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივრის მოტივი იმასთან დაკავშირებით, რომ ა. დ-ე ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე განთავსებული №... ფართის გასხვისებამდე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ამ ფართის მესაკუთრედ, რის გამოც მასსა და ა. დ-ეს შორის კანონმდებლობის დაცვით მოხდა სადავო ფართზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და იგი №... ფართის კეთილსინდისიერი შემძენია. სკ-ის 185-ე მუხლზე მითითებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო

რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია სერიოზული გარანტიაა კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლებების დაცვისათვის. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების ადრინდელ მფლობელზე, ასევე მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს და მისი ვარაუდი უადვილებს შემძენს მტკიცების ტვირთს, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის სანდოობის აღიარება არ არის საკმარისი შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის თუ შემძენმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. მა-ის კეთილსინდისიერებაზე მსჯელობა დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მის მიერ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე განთავსებული №... ფართის შეძენის დროისათვის იგივე მისამართზე მდებარე №... ფართი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის საკუთრებად და საქმის მასალებით სარწმუნოდ არ დასტურდება, რომ შესაძლებელია ნ. მა-ისათვის უცნობი ყოფილიყო ეს გარემოება იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ მისამართზე მდებარე ფართების, მათ შორის, №... ფართის გასხვისებასთან დაკავშირებით არსებობდა სადავო საკითხები, რის გამოც გამყიდველის მიერ არაერთხელ მოხდა ფართების გადანომვრა, რამაც გამოიწვია ნასყიდობის ხელშეკრულებებში ცვლილებების შეტანა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.04.2014წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ნ. მ-ისა და ნ. მა-ის მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 25.12.2014წ. განჩინებით ნ. მა-ისა და ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.04.2014წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია მატერიალური და საპროცესო სასამართლის ნორმების, კერძოდ, სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დარღვევით. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები, რითაც დაირღვა სსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. სააპელა-

ციო სასამართლომ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალურთიერთობას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა, ხოლო სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული აპელაციის მოტივები, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა ასკ-ის 32.4 მუხლით. საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობდა სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან მითითებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული განწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლო საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შებოჭილ არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაეწყვიტა დავა, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას. საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს არ მიეცა ობიექტური შეფასება. სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია სადავო ფართების იდენტიფიკაცია, გამოერკვია წარმოადგენდა თუ არა ერთსა და იმავე ფართს ნ. მ-ისა და ნ. მა-ის საკუთრებაში არსებული ფართები, მოწმედ უნდა დაკითხულიყო ა. დ-ე და ფართების თავდაპირველი მესაკუთრე – მ. ყ-ე. საკასაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს მიერ იმის დადგენა, იცოდა თუ არა ნ. მა-მა უფლების რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ, სადავო ფართზე ნ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობა, მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების შესახებ საქმეში არ-

სებულის მასალები იძლევა თუ არა იმის შესაძლებლობას, რომ ნ. მა-მა იცოდა უფლების რეგისტრაციის ნაკლის თაობაზე ამ შეთანხმების არსებობამდე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.06.2015წ. განჩინებით ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 31.07.2013წ. გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში (ნ. მ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში).

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ქონების ჯერ ა. დ-ის, ხოლო შემდეგ ნ. მა-ის საკუთრებად დარეგისტრირებისას, მასზე უკვე არსებობდა ნ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია, ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებული ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე მდებარე 27 კვ.მ. №... ფართისა და ნ. მა-ის საკუთრებაში არსებული ამავე მისამართზე მდებარე 25 კვ.მ. №... ფართის იდენტიურობა.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე და სკ-ის მე-9 მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების დაცვა და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან – საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების უზრუნველყოფა, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს. სამოქალაქო ურთიერთობების ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების საკითხი. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისაგან. რეესტრის საჯარო ხასიათის გამო იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფას – დაცვას ემსახურება. პალატამ აღნიშნა რომ დავის გადაწყვეტისათვის საჭიროა უფლების მფლობელსა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების სამართლიანი ბალანსის გარკვევა. კანონმდებლობა ამ საკითხს წყვეტს არა მხოლოდ ბრუნვის კონკრეტული მონაწილის ინტერესებიდან გამომდინარე, არამედ თვით ამ ბრუნვის სიმყარის და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონფლიქტის საკითხი განსხვავე-

ბულად წესრიგდება მოძრავი და უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში, მეორე შემთხვევაში პრიორიტეტი იძლევა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს. სუს 07.03.13წ. №ას-1179-1108-2012 განჩინებაში განიმარტა, რომ საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, სკ-ის 312.2 და 185-ე მუხლებით ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გასხვისებაზე, დადოს გარიგება. ასეთ პირობებში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება სკ-ის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, ნორმა იცავს სამოქალაქო ბრუნვას, არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს უფლების შესახებ იმაზე მეტის ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს. პალატამ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობას და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის და სისრულის პრეზუმფციით. ამდენად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გასხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. პალატამ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. სკ-ის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით. პალატამ აღნიშნა, რომ მართალია, კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ნ. მა-მა შეიძინა ა. დ-ისაგან, რომელიც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ,

მაგრამ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ იმოქმედებს შემძენის – ნ. მა-ის მიმართ, ვინაიდან მას უნდა სცოდნოდა უფლების ხარვეზის შესახებ. ასეთი შეფასების საფუძველს, სააპელაციო პალატის აზრით, იძლევა მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 22.10.2009წ. ნოტარიულად დამონმებული განცხადება, რომლის თანახმად, მხარეები ადასტურებდნენ, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ...-ლ სართულზე მოხდა ფართების გადანომვრა და მ. ყ-ის მიერ ა. დ-ეზე მიყიდული ფართი იყო არა №... ან №..., არამედ №.... ამავდროულად განცხადებაში მიეთითა, რომ იგი წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. სააპელაციო პალატამ მიუთითა აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.03.12წ. №49033 წერილზე, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ნ. მ-ის სახელზე ქონება რეგისტრირებულია 17.10.06წ., ნასყიდობის 14.10.06წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ნ. მა-ზე სარეგისტრაციო წარმოება განხორციელდა 24.08.09წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. წერილში აღნიშნულია, რომ შემდგომში გაირკვა №... ფართის ნ. მ-ეზე რეგისტრაცია, შედგა სანოტარო წესით დამონმებული შეთანხმება, რომ ნ. მა-ზე მიყიდული ფართი იყო არა №..., არამედ №.... ცვლილება ნ. მა-მა წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში, მას სიტყვიერად განემარტა, რომ გაორების თავიდან აცილების მიზნით, თვალსაჩინოებისათვის უნდა წარედგინა ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა რიგითი ნომრები მესაკუთრის ჩვენებით, რაც არ წარმოდგენილა.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა აგრეთვე იმაზე, რომ ნ. მ-ესა და ნ. მა-ს შორის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სამოქალაქო წესით წარმოებულ დავასთან დაკავშირებით კანონიერ ძალაში შევიდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 05.06.13წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ნ. მა-ი გამოსახლდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე ნ. მ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 27 კვ.მ. სავაჭრო ფართიდან და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ. მ-ეს.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ნ. მა-ის მიერ. კასატორი თვლის, რომ მოსარჩელეს დარღვეული აქვს სასკ-ის 22-ე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 29-ე მუხლით გათვალისწინებული მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების ერთთვისანი ვადა. კასატორმა აღნიშნა, რომ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს და არც

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში არ არის დასაბუთებული საჯარო რეესტრის 25.08.2009წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძვლები, არ არის დასაბუთებული კანონის რა ნორმა დაარღვია საჯარო რეესტრმა იმ გადაწყვეტილების გამოტანისას, რომლითაც სადავო უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ნ. მა-ის საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძვლად დასახელებულია მხოლოდ ის გარემოება, რომ ნ. მა-ი არ არის და ვერც იქნება შექმნილი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი, სსკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მისთვის უცნობი იყო მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 22.10.2009წ. ნოტარიულად დამონმებული განცხადების შესახებ, ვინაიდან ქონება 2009 წლის აგვისტოში შეიძინა. საჯარო რეესტრის 25.08.09წ. გადაწყვეტილება არ არის გამოტანილი ნ. მ-ის მიმართ, მას ამ გადაწყვეტილებით არ მიდგომია და ვერც მიადგებოდა უშუალო და პირდაპირი ზიანი. არ არსებობს რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან არ გასაჩივრებულია რეგისტრაციის საფუძველი. კასატორი თვლის, რომ სამოქალაქო საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილებით ჯერ კიდევ რეგისტრირებული ფართიდან გამოსახლდა, მას არ აქვს პრეიუდიციული მნიშვნელობა.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა და მისმა წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა, აგრეთვე მესამე პირმა – ა. დ-ემ მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს. მოწინააღმდეგე მხარე – ნ. მ-ემ და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივარი არ ცნეს და საკასაციო საჩივრის უსაფუძვლობის გამო მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, 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, ქუთაისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.06.2015წ. განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ 14.10.2006წ. მ. ყ-ესა და ნ. მ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნ. მ-ემ შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე, მშენებარე 27 კვ.მ. №... სავაჭრო ფართი, 17.10.2006წ. საჯარო რეესტრში ფართი აღირიცხა ნ. მ-ის სახელზე. 25.04.2009წ. ა. დ-ემ, მ. ყ-ესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, მშენებარე №... სავაჭრო ფართი – 25 კვ.მ., მდებარე, სავაჭრო რიგის ... სართულზე, რომელიც 29.05.2009წ. საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა. დ-ის სახელზე. შემდგომში გაირკვა, რომ №... ფართზე უკვე რეგისტრირებული იყო ე. ბ-ის საკუთრების უფლება, რის გამოც მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 25.04.2009წ. დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაკეთდა შენიშვნა და ფართის ნომრად №...-ის ნაცვლად მიეთითა №... . 26.06.2009წ. ა. დ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.06.2009წ. №... გადაწყვეტილებით ა. დ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ა. დ-ე დარეგისტრირდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის I სართულზე №...-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის, საკადასტრო კოდით №..., მესაკუთრედ. 22.08.2009წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა. დ-ემ ნ. მა-ზე გაასხვისა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №...-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.08.2009წ. №... გადაწყვეტილებით ნ. მა-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №...-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, საკადასტრო კოდი №... . 22.10.2009წ. მ. ყ-ის და ა. დ-ის სანოტარო წესით დამონმებული განცხადებით, მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 25.04.2009წ. დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილ იქნა შესწორება, რომლითაც განიმარტა, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე სავაჭრო რიგის ... სართულზე ა. დ-ის სახელზე მიყიდული ფართის ნომერი არის არა №... და №..., არამედ №... . საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის

სარეგისტრაციო სამსახურს 18.12.2012წ. განცხადებით მიმართა ნ. მ-ემ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №... ფართზე. ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. №... გადაწყვეტილებით განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ ... ქუჩაზე მშენებარე სავაჭრო რიგში მდებარე №... ფართზე სარეგისტრაციო მონაცემებში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებული ხარვეზი დაშვებული არ ყოფილა. ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.12.2012წ. №... გადაწყვეტილება ნ. მ-ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 15.02.2013წ. გადაწყვეტილებით მისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო შესაბამისი ორგანოდან – იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან პასუხის მიღებამდე. საქმეზე დადგენილია, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე განთავსებული №... არასაცხოვრებელი ფართი საჯარო რეესტრში ერთდროულად დარეგისტრირებულია, როგორც ნ. მ-ის, ასევე ნ. მა-ის საკუთრებად, ხოლო ფაქტობრივად აღნიშნულ მისამართზე მდებარე ფართს ფლობდა და სარგებლობდა მხოლოდ ნ. მა-ი.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები არასრულად დაადგინა, ამასთან, საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ყოველი დავის გადაწყვეტა საჭიროებს გარკვეული ფაქტების დადგენას, ვინაიდან სამართლით რეგულირებული ურთიერთობა შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა გარკვეულ იურიდიულ შედეგს უკავშირებს. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციისგან განსხვავებით, შეუძლებელი არაა პროცესუალური შესაძლებლობით დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. საკასაციო პალატის 25.12.2014წ. განჩინების მიხედვით, საქმის სხვა გარემოებებთან ერთად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა და გამოერკვია ფართების იდენტიფიკაცია და შესაბამისად გადაფარვის არსებობა, ფართის შემდენისათვის (ნ. მა-ისათვის) საკუთრების საჯარო რეესტრში ა. დ-ის სახელზე რეგისტრაციის დადგენის საფუძველზე.

ტრაციის ხარვეზის ცოდნა. სააპელაციო პალატას ამ მოსაზრებით გარემოებები სრულყოფილად არ დაუდგენია, გასაჩივრებულ განჩინებაში ამ საკითხთან დაკავშირებით განვითარებული მსჯელობა არის დაუსაბუთებელი და არ ემყარება საქმის მასალებს.

გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითება იმაზე, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიფიკაციის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხ.), მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით ხარვეზის აღმოჩენისთანავე მარეგისტრირებელ ორგანოს აქვს შესწორების, შემდეგი რეგისტრაციის მოთხოვნაზე უარის თქმის ვალდებულება („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხ.) არ არის საკმარისი მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებისათვის, აღნიშნული შესაძლოა გახდეს №... არასაცხოვრებელი ფართის ა. დ-ის სახელზე რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი, რაც შეეხება ა. დ-ის მიერ ფართის რეალიზაციის შემდეგ ნ. მა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმებას, აღნიშნული საჭიროებს შემდგომში მიერ რეგისტრაციის ხარვეზის ცოდნის დადასტურებას. საკასაციო პალატის 25.12.2014წ. განჩინებით დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებად იქნა მიჩნეული საქმეზე იმის გარკვევა თუ რამდენად იყო შესაძლებელი ნ. მა-ისათვის ფართის ნ. მ-ის სახელზე რეგისტრაციის დადგენა იმის გათვალისწინებით, რომ გამყიდველის მ. ყ-ის მიერ არაერთხელ მოხდა ფართების გადანომვრა, რამაც გამოიწვია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა.

საქმის მასალების მიხედვით, ნ. მ-ის სახელზე ფართი საკუთრებაში 2006 წლიდან არის რეგისტრირებული, მას იგი არ გაუსხვისებია. საერთო წესის თანახმად, ახალი რეგისტრაცია აუქმებს ძველ რეგისტრაციას. მოცემულ შემთხვევაში ა. დ-ის სახელზე №... ფართის რეგისტრაციით არ გაუქმებულა ნ. მ-ეზე რეგისტრაცია ამ ფართზე, ფართებზე უფლებების გადაფარვის შემთხვევაში ერთსა და იმავე ფართზე არსებობს ორი პარალელური რეგისტრაცია. იმის გათვალისწინებით, რომ ადგილი ჰქონდა ნუმერაციის რამდენიმეჯერ შეცვლას, ხოლო მხარეს ვერ მოეთხოვება იმაზე მეტის ცოდნა ვიდრე ეს კანონითაა დადგენილი, გარკვევას საჭიროებს მყიდველის – ნ. მა-ის მიერ ა. დ-ეზე ფართის რეგისტრაციის ხარვეზის არსებობის დადგენის შესაძლებლობა. სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინეტე-

რესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით გათვალისწინებულ „გამსხვისებელში“ იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება, სახელდობრ იმ შემთხვევაში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი, მაგრამ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი, მნიშვნელობა ენიჭება სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ დანაწესს. კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. მა-ის მიერ სადავო ფართის შეძენისას ფართზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ა. დ-ის საკუთრების უფლება, ფართის შეძენის მომენტში ჩანაწერის საინინალმდეგოდ საჩივარი შეტანილი არ ყოფილა. არ არის დასაბუთებული სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ნ. მა-ისათვის ცნობილი იყო რეგისტრაციის ნაკლის არსებობა. აღნიშნულის დასადასტურებლად სააპელაციო პალატა გასაჩივრებულ განჩინებაში უთითებს მ. ყ-ის და ა. დ-ის სანოტარო წესით დამონმებულ განცხადებაზე. საქმის მასალებით ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ მ. ყ-ის და ა. დ-ის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება შედგა მას შემდეგ, რაც ნ. მა-მა შეიძინა და აღრიცხა თავის სახელზე საჯარო რეესტრში სადავო ფართზე საკუთრების უფლება. 22.10.09წ. მ. ყ-ის და ა. დ-ის სანოტარო წესით დამონმებული განცხადებით მ. ყ-ის და ა. დ-ის შორის 25.04.09წ. დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილ იქნა შესწორება, რომლის თანახმად ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე სავაჭრო რიგის ... სართულზე ა. დ-ის სახელზე მიყიდული ფართის ნომერი არის არა ... და ..., არამედ №... . აღნიშნული ცვლილება არ ასახულა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, ვინაიდან ამ დროისათვის ა. დ-ის უკვე მიყიდული ჰქონდა ნ. მა-ისათვის ფართი და ის საჯარო რეესტრში ნ. მა-ის საკუთრებად იყო აღრიცხული (საქმის მასალების მიხედვით 24.08.09წ. განცხადებით (სარეგისტრაციო №...) ნ. მა-მა მოითხოვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია. ჭიათურის სარე-

გისტრაციო სამსახურმა 25.08.09წ. №... გადაწყვეტილებით განცხადება დაკმაყოფილდა, 22.08.09წ. ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. მა-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა მშენებარე სავაჭრო რიგის ... სართულზე №... -ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი). სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ამ გარემოებების მიუხედავად, გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილში სააპელაციო პალატა მ. ყ-ის და ა. დ-ის 22.10.09წ. განცხადებაზე მითითებით ასკვნის, რომ ნ. მა-ისათვის ცნობილი იყო ა. დ-ის სახელზე რეგისტრაციის ხარვეზი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა არ ემყარება საქმის მასალებს და არ ადასტურებს სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული მყიდველის ფართის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. ამდენად, მყიდველის კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი გარემოების სახით სააპელაციო პალატის ეს მოსაზრება არ არის არგუმენტირებული და ვერ იქნება გაზიარებული.

უძრავი ქონების მყიდველისათვის გამყიდველის სახელზე რეგისტრაციის ხარვეზის არსებობის ცოდნას არ ადასტურებს აგრეთვე ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 29.03.12წ. №49033 წერილი, რომელიც ასევე ნ. მა-ის მიერ ფართის შეძენის შემდეგაა შედგენილი, წერილის ადრესატია არა ნ. მა-ი, არამედ ნ. მ-ე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის მითითება 29.03.12წ. №49033 წერილზე საფუძველს არის მოკლებული და არ ადასტურებს მყიდველისათვის რეგისტრაციის ხარვეზის ცოდნას. ამასთანავე, საკასაციო პალატის 25.12.14წ. განჩინების მითითების მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმ საკითხზე, რომ ნ. მა-ი 2009 წლიდან სარგებლობდა აღნიშნული ფართით და საქმის მასალებში არ მოიპოვება არცერთი მტკიცებულება მოსარჩელე ნ. მ-ის მიერ სადავო ფართით სარგებლობის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.2008წ. კანონის 21-ე მუხლის თანახმად, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე და მისი აღმოფხვრის მიზნით უნიშნავს ვადას განმცხადებელს (21-

ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი). სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე (21-ე მუხლის მე-4 პუნქტი, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ შეჩერებულა, რეგისტრაციის განცხადება დაკმაყოფილდა და ფართის მესაკუთრედ თავდაპირველად ა. დ-ე და შემდეგ ნ. მა-ი აღირიცხა. სადავო №... ფართის ჯერ ა. დ-ის, ხოლო შემდგომში ნ. მა-ის საკუთრებად დარეგისტრირებისას ფართზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის საკუთრების უფლება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულია ჭიათურაში, ... ქუჩაზე სავაჭრო რიგის ...-ელ სართულზე მდებარე №..., 27 კვ.მ. ფართი, ხოლო ნ. მა-ის სახელზე რეგისტრირებულია ჭიათურაში, ... ქუჩაზე სავაჭრო რიგის ...-ელ სართულზე მდებარე №..., 25 კვ.მ. . აღნიშნულის გამო, საკასაციო პალატამ 25.12.14წ. განჩინებით სააპელაციო სასამართლოს მიუთითა, რომ საქმეზე სარწმუნოდ და უტყუარად არ არის დადგენილი მოცემული ფართების იდენტურობა, რისი დადგენის დავალება მარეგისტრირებული ორგანოსათვის აღემატება მარეგისტრირებულ ფუნქციას, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს დაევალა სასკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით თავად გამოეკვლია ფართების იდენტურობა, ნ. მ-ის და ნ. მა-ის საკუთრებაში რიცხული ფართების იგივეობა, მონაცემების შეგროვება, ფართების თავდაპირველ მესაკუთრეთა დაკითხვა. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატას არ მიუღია ზომები საკასაციო სასამართლოს მითითების შესასრულებლად, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების დასადგენად. მიუხედავად იმისა, რომ სსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მითითებები სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის, სააპელაციო პალატის განჩინებაში საკასაციო პალატის განჩინება, მასში მოყვანილი მოსაზრებები და მითითებები საერთოდ არ არის ნახსენები.

საკასაციო პალატა კვლავინდებურად ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტა საჭიროებს უტყუარად ერთი და იმავე ფართის რამდენიმე პირზე რეგისტრაციის ფაქტის დადგენას. აღნიშნულის გარკვევისათვის ცხადად უნდა დადგინდეს მხარეების მიერ შეძენილი ფართების ადგილმდებარეობა, შეძენილი და რეგისტრირებული ფართების იგივეობა, რის შედეგადაც შესაძლებელი იქნება იმის გარკვევა მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს ერთი და იმავე ფართის რამდენიმე პირზე რეგისტრაციას თუ საჯარო რეესტრში სხვადასხვა ფართების სხვადასხვა პირებზე რეგისტრაციას. მიუხედავად იმისა, რომ სავაჭრო რიგის ... სართულზე არსებობს მხოლოდ ერთი №... არასაცხოვრებელი, კომერციული ფართი, იმის გათვალისწინებით, რომ სავაჭრო რიგის თავდაპირველ მესაკუთრესთან – მ. ყ-ესთან გარიგების დადების მომენტისათვის ობიექტი წარმოადგენდა მშენებარე ობიექტს, ფართების ნუმერაცია შეიცვალა (აღნიშნულს ადასტურებს მ. ყ-ის და ა. დ-ის მიერ ხელმოწერილი, სანოტარო წესით დამოწმებული 22.10.09წ. განცხადება), გადანომვრის შედეგად ფართების განაწილება სასამართლოს მიერ გამოკვლეული არ არის, ფართები სხვადასხვა პარამეტრების მქონეა (27 კვ.მ. და 25 კვ.მ.), არ არის დადგენილი თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ ერთი და იმავე ფართის სხვადასხვა პირებზე რამდენიმეჯერ გაყიდვა, ასეთ პირობებში საკასაციო პალატა თვლის, რომ ჯეროვნად არ არის დადგენილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართებზე უფლებების გადაფარვა, ერთსა და იმავე ფართზე რამდენიმე რეგისტრაციის არსებობა. სააპელაციო პალატას არგუმენტირებული მსჯელობით არ დაუდგენია თუ რას აქვს განსახილველ შემთხვევაში ადგილი – ფართების გადაადგილებას ნუმერაციის შეცვლის გამო, სხვადასხვა ფართის ნუმერაციის აღრევას, ფართის სივრცითი მდგომარეობის შეცვლას დამტკიცებულ პროექტთან ობიექტის შეუსაბამობის გამო თუ ერთი და იმავე ფართის რამდენიმეჯერ გაყიდვას. სააპელაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილად მიიჩნევს ნ. მა-ზე და ნ. მ-ზე რეგისტრირებული ფართების იდენტურობას, იგივეობას, თუმცა აღნიშნულს ასაბუთებს მხოლოდ და მხოლოდ ნ. მა-ის და ნ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული ფართების სხვაობით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ფართის მონაცემების სხვაობას აზომვის დასაშვები (0.3 მ.) ზედდებით (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძნებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტი), სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს იუს-

ტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია არ ითვალისწინებდა. სააპელაციო სასამართლომ განჩინების სამოტივაციო ნაწილში დადგენილად მიიჩნია ფართების იდენტიურობა, აღნიშნულის დამადასტურებლად სააპელაციო პალატა უთითებს იმას, რომ ნ. მ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 27 კვ.მ. №... ფართი, ხოლო ნ. მა-ის საკუთრებაშია 25 კვ.მ. №... ფართი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ფართის განსხვავებული ოდენობა ადასტურებს არა ფართების იგივეობას, არამედ პირიქით, მათ სხვაობას, სააპელაციო სასამართლოს სამოტივაციო ნაწილში მოყვანილი დასკვნა არ ემყარება სააპელაციო სასამართლოს მიერვე დადგენილ გარემოებებს, უფრო მეტიც – ეწინააღმდეგება მას.

სააპელაციო სასამართლომ ერთი მხრივ დადგენილად მიიჩნია ნ. მ-ეზე და ნ. მა-ზე რიცხული ფართების იდენტიურობა, ხოლო მეორეს მხრივ, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. მა-ის მიერ შექმნილია არა №..., არამედ №... ფართი. იმის დადგენილად ცნობა, რომ ნ. მა-ს არ შეუძენია №... ფართი საჭიროებს შექმნილი ფართის ადგილმდებარეობის ზუსტ განსაზღვრას. სააპელაციო პალატამ ისე დაადგინა ნ. მა-ის მიერ სავაჭრო რიგის ...-ლი სართულის №... ფართის შექმნა, რომ არ დაუდგენია რა ოდენობის ფართია №...-ში, ფართის ადგილმდებარეობის მის საკადასტრო კოდთან შესაბამისობა, სააპელაციო პალატას არ დაუდგენია არის თუ არა სავაჭრო რიგის ... სართულის №... ფართი ვინმეზე რეგისტრირებული, არ უმსჯელობია №... ფართის მესაკუთრის დავაში სასკ-ის მე-16 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმის საჭიროებაზე, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულ საკითხს სვამდა ნ. მა-ი სააპელაციო საჩივარში. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ ნ. მა-ზე №... ფართის რეგისტრაცია არის უზუსტო და ნ. მა-ის მიერ შექმნილია არა №..., არამედ №... ფართი, არ არის დასაბუთებული, ამ მოსაზრების დასადასტურებლად სააპელაციო პალატას არ მოჰყავს რაიმე არგუმენტი, სასამართლოს ეს დასკვნა არ ემყარება სავაჭრო ობიექტის საინჟინრო-სივრცობრივი ასპექტის გამოკვლევას (კერძოდ, ობიექტის პირველ სართულზე გეგმის მიხედვით გათვალისწინებული კომერციული ფართების ოდენობას და განლაგებას, შიდა აზომვით ნახაზებს, რეალიზებული ფართების რაოდენობას, პირველ სართულზე არსებული ფართების ოდენობას, ნუმერაციას, მათ შეცვლას და სხვ. საკითხებს), შესაბამისად, სასამართლოს ჯეროვნად არ დაუდგენია ნ. მ-ეზე და ნ. მა-ზე რიცხული ფართების ზუსტი განლაგება. სააპელა-

ციო სასამართლოს არ დაუდგენია სავაჭრო ობიექტის ნუმერაციის მიხედვით დაყოფის, ნუმერაციის შეცვლის, ფართების გადანაწილების, ფართების განშლის, სადავო ფართის სივრცითი გადაადგილების საკითხი. სააპელაციო სასამართლოს ამ საკითხებზე არ უმსჯელია მიუხედავად იმისა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილებაზე შეტანილი ნ. მა-ის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრებში ამ საკითხებზე იყო საუბარი. კერძოდ, თავდაპირველი მესაკუთრისგან ფართის შექმნის მომენტში ობიექტის მშენებლობის დაუსრულებლობის, ე.წ. „განშლის“ არარსებობის გამო, ნ. მა-ი სააპელაციო საჩივარში ყურადღებას ამახვილებდა ნუმერაციის მიხედვით ფართის იდენტიფიცირების შეუძლებლობაზე, ნ. მ-ისათვის მიყიდული ფართის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით აპელანტი ყურადღებას ამახვილებდა მ. ყ-ის მიერ პოლიციაში 19.10.11წ. მიცემული განმარტებების შეფასების საჭიროებაზე (შსს წიათურის რაიონული სამმართველოს მ. ყ-ის 19.10.11წ. გამოკითხვის ოქმის თანახმად, ადგილი ჰქონდა პროექტის რეკონსტრუქციას, რამაც გამოიწვია ფართების ნუმერაციის შეცვლა, თავდაპირველი მესაკუთრე შპს „...“ დირექტორი მ. ყ-ე აღნიშნავდა, რომ ნ. მ-ის №... ფართი გადაინია, კარკასულ მდგომარეობაშია და მდებარეობს გ. ნ-ის ფართის გვერდით). რაც შეეხება სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარს, სამსახური უთითებდა, რომ არსებობდა რამდენიმე პროექტი, ფართების ადგილმდებარეობის გასარკვევად საჭიროა იმის დადგენა თუ რომელი პროექტის გათვალისწინებით განხორციელდა მშენებლობა. სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია აგრეთვე საქმეში დაცული ექსპერტიზის დასკვნა, განჩინებაში არ არის მითითებული სასამართლოს მოსაზრებები დასკვნის გაზიარების ან უარყოფასთან დაკავშირებით. სსკ-ის 173-ე მუხლის თანახმად, თუ ექსპერტის დასკვნა არ არის სრული ან გაურვეველია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს დამატებითი ექსპერტიზა, თუ არსებობს სსკ-ის 162.1 მუხლით გათვალისწინებული პირობები. საქმეზე ექსპერტიზის ჩატარების საჭიროებაზე სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებდა სარეგისტრაციო სამსახური მის სააპელაციო საჩივარში, ფართის ადგილმდებარეობის ზუსტი განსაზღვრის საჭიროებაზე მითითებულია საკასაციო პალატის 25.12.14წ. განჩინებაში, აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო პალატამ არათუ ობიექტის დამატებითი საინჟინრო-სივრცობრივი ექსპერტიზის ჩატარება, არამედ საქმეში დაცული ნ. მ-ის ადვოკატ ნ. გ-ის მიმარ-

თვის საფუძველზე მომზადებული ექსპერტის 06.08.12წ. დასკვნის შეფასება არ მოახდინა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე ჯეროვნად უნდა გაირკვეს არის თუ არა ერთი მხრივ 17.10.06წ. ნ. მ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული და მეორე მხრივ 26.06.09წ. ა. დ-ის, ხოლო შემდეგ 25.08.09წ. ნ. მა-ის საკუთრებად რეგისტრირებული არასაცხოვრებელი ფართები იდენტიური, ანუ ა. დ-ის 26.06.09წ. და ნ. მა-ის 24.08.09წ. განცხადებების საფუძველზე, შესაბამისად, ჯერ ა. დ-ის და შემდგომში ნ. მა-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა თუ არა ის ფართი, რომელიც 2006 წლიდან ნ. მ-ის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ასეთის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე დასადგენია თითოეული ფართის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი არ გამომდინარეობს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში მოყვანილი მოსაზრებებიდან. სააპელაციო პალატის განჩინების მითითებები იმის შესახებ, რომ სამოქალაქო კანონთა მიზანია საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების უზრუნველყოფა, სამოქალაქო ურთიერთობის ფუნდამენტური პრინციპია – კეთილსინდისიერება, აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მითითებები ბრუნვის სიმყარის და სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე საკითხის გადაწყვეტის საჭიროებაზე, სააპელაციო პალატის მიერ განვითარებული მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მოძრავი და უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში კონფლიქტები განსხვავებულად წესრიგდება, პირველ შემთხვევაში ქონების მესაკუთრის ინტერესებისათვის, ხოლო მეორე შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებისათვის პრიორიტეტის მინიჭებით, სააპელაციო პალატის მოსაზრებები იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის მთავარი დანიშნულებაა კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტია, საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია (სკ-ის 312-ე მუხ.), პალატის მითითებები საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებელი არაუფლებამოსილი პირის მიერ უძრავი ნივთის გასხვისების შემთხვევაში შემძენის უფლების სკ-ის 185-ე მუხლით დაცვაზე, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფაზე, შემძენისათვის კანონით დადგენილზე მეტის ცოდნის მოთხოვნის დაუშვებლობაზე, აგრეთვე სამოქალაქო ბრუნვის

ინტერესებიდან გამომდინარე კანონის მიერ გარეგნულად აღქმადი ფაქტებისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობის მინიჭებაზე, რეგისტრაციის ხარვეზის მიუხედავად რეგისტრირებული უფლების მართებულობის შესახებ სკ-ის 312-ე მუხლით დაცული ვარაუდის მოქმედებაზე და სხვ. მოსაზრებები არ ასაბუთებენ მიღებულ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან ნ. მა-მა სადავო უძრავი ნივთი შეიძინა ა. დ-ისაგან, რომელიც საჯარო რეესტრში იყო რეგისტრირებული.

საფუძველს არის მოკლებული პირველი და სააპელაციო სამართლო ინსტანციების მითითება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა იმპერატიულად განსაზღვრავს სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილების საკითხს უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველს, აღნიშნული არ უკავშირდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიხედულებას, საკითხზე ალტერნატიული გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. დისკრეციული უფლებამოსილება ანიჭებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს თავისუფლებას კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება (სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტი). უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის კანონმდებლობით იმპერატიულად აკრძალულია ურთიერთსანინააღმდეგო რეგისტრაციის განხორციელება, რეგისტრაცია მკაცრად და დეტერმინირებული სამართლებრივი საფუძველით, შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე მითითება დაუსაბუთებელია და არ ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

დაუსაბუთებელია აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მითითება სამოქალაქო საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლაზე. სააპელაციო სამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სამოქალაქო წესით წარმოებულ დავაზე ნ. მ-ესა და ნ. მა-ს შორის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 05.06.13წ. გადაწყვეტილება ძალაშია შესული, ნ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ნ. მა-ი გამოსახლდა 27 კვ.მ. ფართიდან და ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ. მ-ეს. სსკ-ის 106-ე მუხლის თანახმად, პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს იმ საქმეებს, რომლებშიც ერთი და იგივე მხარეები მონაწილეობენ,

რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია კანონიერ ძალაში მყოფ სააპელაციო სასამართლოს 05.06.2013წ. გადაწყვეტილებით დადგენილ რა გარემოებებს აქვს პრეიუდიციული მნიშვნელობა განსახილველი საქმისათვის. სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 05.06.13წ. გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლით, ამ გადაწყვეტილების სუბიექტური და ობიექტური ფარგლები განსახილველი დავისათვის არ ქმნის სსკ-ის 266-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნ. მა-ის მიერ. საჩხერის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მისი აქტების, კერძოდ, №..., №... და №... განაცხადებებზე მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში, აპელანტი – სარეგისტრაციო სამსახური მოითხოვდა აგრეთვე რაიონული სასამართლოს სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტის გაუქმებას, რომლითაც სამსახურს აეკრძალა №... არასაცხოვრებელ ფართზე ა. დ-ის და ნ. მა-ისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სააპელაციო სასამართლოს 21.11.13წ. განჩინებით რეესტრის სამსახურის სააპელაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული. სააპელაციო სასამართლოს 04.04.14წ. გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 31.07.13წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. მ-ის სარჩელი დამაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტები და სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა ა. დ-ის და ნ. მა-ის განაცხადებებთან დაკავშირებით. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, არ დაეთანხმა რა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საკითხის შესასწავლად დაბრუნებას და ახალი გადაწყვეტილების გამოსატანად დავალებას, სააპელაციო პალატის განჩინება გააუქმა მთლიანად, ყველა ნაწილში და საქმე ხელახალი განხილვისათ-

ვის დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს. სააპელაციო სასამართლომ 23.06.15წ. გასაჩივრებული განჩინებით საქმე განიხილა მხოლოდ ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მხოლოდ ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში გადამოწმების დასაბუთებისათვის სააპელაციო პალატას რაიმე არგუმენტაცია არ მოუყვანია. სააპელაციო პალატის 23.06.2015წ. განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ნ. მა-ის სააპელაციო საჩივარი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით ისე დარჩა უცვლელად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ არ განხილულა საჩხერის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შეტანილი სააპელაციო საჩივარი. სსკ-ის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სსკ-ის დებულებანი. სსკ-ის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონიშნავს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლო განიხილავს საქმეს იმ მოთხოვნათა ფარგლებში, რომლებიც ასახულია სააპელაციო საჩივარში. საქმის მასალებით არ დასტურდება ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის, განუზილველად დატოვების ან შეჩერების (სსკ-ის 272-ე, 275-ე, და 279-ე მუხ.) საფუძვლების არსებობა, აღნიშნულის შესახებ სასამართლოს მიერ განჩინების გამოტანა. სააპელაციო პალატას არ უმჯელია სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნაზე, სამსახურის სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ არგუმენტაციაზე, განჩინება არ შეიცავს დასკვნას სააპელაციო საჩივრის მთლიანად ან ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ, უარის მოტივებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, დავის გადაჭრისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, მათი სამართლებრივი ანალიზისა და მიღებული დასკვნების საფუძველზე დავის გადაწყვეტა, სსკ-ის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილი შემოწმება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ

და პროცესუალურ წინამძღვრებს, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის აბსოლუტური საფუძველი – გადანყვეტილება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონახვა შეუძლებელია, რაც თავის მხრივ არის სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი.

სასამართლო ხარჯები მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას სსკ-ის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. მა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.06.2015წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების დადგენისას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**არასაცხოვრებელ ფართო საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის კანონიერება**

ბანკინება

№ბს-207-203(კ-15)

23 ივნისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ვ. როინიშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სს „...“ 07.04.2014წ. სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, – წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 22.01.2014წ. №... გადაწყვეტილების, მ. ბ-ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.06.2013წ. გადაწყვეტილების და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.03.2014წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სს „...“ საკუთრებაში ირიცხება ბათუმში, ... №78/88-ში მდებარე 17533.62 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების 2/37 ნაწილი, რაც შეადგენს 947.67 კვ.მ.-ს. ეს უძრავი ქონება განლაგებულია 6762 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე მრავალბინიანი კორპუსის 1-ელ სართულზე. მოსარჩელის კუთვნილი სადავო ფართი იზოლირებულად გამოყოფილია, ფართის დანარჩენი ნაწილი არის ფიზიკური პირების საკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი სახლები. სს „...“ მისი კუთვნილი ფართით რამდენიმე ათეული წელია სარგებლობს კომერციული დანიშნულებით. აღნიშნულს ადასტურებს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში არსებული ნახაზი, რითაც ფართი გამიჯნულია სხვა საერთო ფართებისაგან. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მ. ბ-ის სახელზე საკუთრე-

ბის უფლებით რეგისტრირებული ქ. ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე უძრავი ნივთი – 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსო შესაბამისი დოკუმენტაციის საფუძველზე 1992 წლიდან არის სს „...“ საკუთრების უფლების ობიექტი. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ სს „...“ არის ბმა „...“ წევრი, მიუხედავად ამისა სადავო ფართის განკარგვისას იგი ამხანაგობის კრებაზე მინვეული არ ყოფილა. 13.01.2014წ. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა სს „...“ წარმომადგენელმა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარემ – ი. ა-ემ, რომელმაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 10.06.2013წ. გადაწყვეტილების გაუქმება. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 22.01.2014წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რაც ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.03.2014წ. №... გადაწყვეტილებით საჩივრის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სადავო ფართი კანონის უხეში დარღვევით მიისაკუთრა მ. ბ-მა. 10.05.2013წ. კანონდარღვევით შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის №2 ოქმი, რომლის საფუძველზეც სს „...“ კუთვნილი დამხმარე ფართი საკუთრებაში გადაეცა მ. ბ-ს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრს უნდა გაერკვია, კონკრეტულად ვისი საკუთრება იყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი. საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გაეთვალისწინებინა დაინტერესებულ პირთა უფლებები, გამოეკვლია საქმის გარემოებები, გამოეთხოვა შესაბამისი მტკიცებულებები და მიეღო ობიექტური გადაწყვეტილება. ორგანოს მიერ არ ჩატარებულა ადმინისტრაციული წარმოება, მოსარჩელეს არ მიეცა საშუალება დაეფიქსირებინა თავისი მოსაზრებები სადავო საკითხებთან დაკავშირებით, მოპასუხემ უგულბელყო კანონის მოთხოვნები, არ მიიწვია და არ დაკითხა მოწმეები ან სპეციალისტები, არ გამოიძახა ექსპერტები და შესაბამისად მიიღო ფაქტობრივად და სამართლებრივად უკანონო ადმინისტრაციული აქტი. სადავო აქტების საფუძველზე მოსარჩელის უფლებები პირდაპირ და უშუალოდ შეიზღუდა, რადგან სადავო აქტების შედეგად მას წაერთვა საკუთრებით სარგებლობის უფლება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული აქტების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველები.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.04.2014წ. განჩინებით, ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო მ. ბ-ი, ხოლო

17.06.2014წ. განჩინებით სს „...“ უარი ეთქვა ექსპერტიზის და-
ნიშვნაზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-
თა კოლეგიის 26.06.2014წ. გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი
არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუ-
ჩა №78/88-ში ს.ს. „...“ საკუთრებაში ირიცხება 947.67 კვ.მ. შენო-
ბა-ნაგებობის ფართი. მ. ბ-ი, რომელიც, ს.ს. „...“ მსგავსად, არის
ამხანაგობა „...“ წევრი, არის იმავე მისამართზე №84 საცხოვრე-
ბელი ბინის მესაკუთრე. მ. ბ-მა საკუთრების უფლების რეგის-
ტრაციის მოთხოვნით 04.06.13წ. განცხადებით მიმართა საჯა-
რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო
სამსახურს. განაცხადს თან ერთვოდა ბმა „...“ წევრთა
10.05.2013წ. საერთო კრების №2 ოქმი. ბათუმის სარეგისტრა-
ციო სამსახურის მიერ 10.06.2013წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ი
აღირიცხა ... ქ. №78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის (დამხმარე
სათავასო) მესაკუთრედ. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურ-
ში 13.01.2014წ. წარდგენილი იქნა სს „...“ განცხადება, მ. ბ-ის
სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების
მოთხოვნით. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 22.01.2014წ.
გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო
28.02.2014წ. გადაწყვეტილებით – სარეგისტრაციო წარმოება
შენწყდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე, 23-ე, 26-ე მუხ-
ლებზე, მე-2 მუხლის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8 მუხლის
მე-2 და მე-3 პუნქტებზე მითითებით, სასამართლომ მიიჩნია,
რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 22.01.2014წ. გადაწ-
ვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ კა-
ნონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი
და სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ
სადავო ფართი სს „...“ ინდივიდუალურ სარგებლობაშია 1992
წლიდან და მას გააჩნდა ფართზე საკუთრების უფლების საფუძ-
ველი. ასკ-ის 17.1 მუხლის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშ-
ნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, ... ქ. №78/
88-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის 1-ელ
სართულზე განთავსებული, სს „...“ კუთვნილი კომერციული
ფართის ნახაზზე არ არის მონიშნული სადავო 6 კვ.მ. ფართი,
რომელიც არის სანაგვე ბუნკერის დამხმარე სათავსო. არ დას-
ტურდება მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ფართით სარგებლო-
ბა, ამის საპირისპიროდ მ.ბ-ის მიერ წარმოდგენილია ბმა „...“ წევ-

რთა 10.05.2013წ. №2 საერთო ოქმი, რომლის თანახმად, მხოლოდ მ. ბ-ი სარგებლობდა 2007 წლიდან ... ქ. №78/88-ში მდებარე, სადავო 6 კვ.მ. ფართით, რის გამოც დადგინდა ფართის მ.ბ-ის საკუთრებაში გადაცემა. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე მ. ბ-ი მიჩნეულ იქნა სადავო ფართის მესაკუთრედ და აღირიცხა საჯარო რეესტრში. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სს „...“ მ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ბმა „...“ წევრთა 10.05.2013წ. საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილება, სადავოდ არ გაუხდია. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება კი წარმოადგენს ამხანაგობა „...“ წევრთა 10.05.2013წ. საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილების სამართლებრივ შედეგს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მ. ბ-ისათვის საკუთრების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა აგრეთვე, რომ ს.ს. „...“ რეგისტრაციის მოთხოვნისას არ გააჩნდა და ვერც სასამართლოში წარმოადგინა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. ფართის სარგებლობისა და საკუთრების უფლების არსებობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები, რადგან აქტები გამოცემულია სათანადო გამოკვლევის შედეგად და მათი მოქმედებით არ იზღუდება მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 26.06.2014წ. გადაწყვეტილება და 17.06.2014წ. საოქმო განჩინება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა სს „...“ მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 26.12.2014წ. განჩინებით სს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 26.06.14წ. გადაწყვეტილება და ექსპერტიზის დანიშვნაზე უარის თქმის შესახებ ამავე სასამართლოს 17.06.14წ. საოქმო განჩინება. სააპელაციო პალატამ სსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8, მე-9, 26-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ რეგისტრაცია ბათილად ან არარად რომ გამოცხადდეს, ბათილად ან არარად უნდა იყოს ცნობილი ის დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია ანუ უფლების

დამდგენი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულ რეგისტრაციის საფუძველი, უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ამხანაგობა „...“ ნევრთა 10.05.13წ. საერთო კრების გადაწყვეტილება მ. ბ-ისათვის, მის სარგებლობაში არსებული 6 კვ.მ. სათავსოს საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რომელიც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, ამხანაგობის ნევრთა საერთო კრების გადაწყვეტილების უკანონობის დადგენის გარეშე არ დასტურდება გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის უკანონობა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია ანუ ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის უკანონობაზე ვერ გამორიცხავს მითითებული ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით, მანამ სანამ არ დადგინდება ჩანაწერის უსწორობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია სადავო ფართით სარგებლობის ან ფართზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება, კრების ოქმის თანახმად სადავო ფართით სარგებლობდა მხოლოდ მ. ბ-ი. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ არ არსებობდა სადავო ფართზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრული რომელიმე საფუძველი. ამასთანავე, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სს „...“ მიერ მიმართვის შემდეგ არ დადგენილა მითითებული კანონის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი გარემოება, რომელიც საფუძველად დაედებოდა სადავო ფართზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად გამოცხადებას.

ექსპერტიზის დანიშვნაზე უარის თქმის შესახებ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.06.14წ. საოქმო განჩინებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სსკ-ის 162.1 მუხლის საფუძველზე ექსპერტიზის დანიშვნა ხდება იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია, საკითხის გარკვევა სპეციალურ ცოდნას უნდა მოითხოვდეს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა ექ-

სპერტიზის დანიშვნის საფუძველი, ვინაიდან საკითხი არ საჭიროებდა სპეციალურ ცოდნას და მისი გარკვევა სასამართლოს შეეძლო მტკიცებულებების გამოკვლევით და გაანალიზებით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 26.12.2014წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა სს „...“ მიერ, რომელმაც აგრეთვე მოითხოვა ექსპერტიზის დანიშვნაზე უარის თქმის შესახებ სააპელაციო პალატის 17.06.2014წ. განჩინების გაუქმება.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სადავო ფართით, როგორც საკუთრებით, სს „...“ სარგებლობს რამდენიმე ათეული წელია, რასაც ადასტურებს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში დაცული ნახაზი. მ. ბ-ს საკუთრების რეგისტრაცია კანონდარღვევით არის განხორციელებული, რადგან არსებობს რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული ამხანაგობა „...“ კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძვლები, კერძოდ: ამხანაგობის კრება არ ჩატარებულა, მისი წევრები არ ყოფილან კრების შესახებ ინფორმირებულები, ამხანაგობის წევრებს არ გამოუხატავთ თანხმობა მ. ბ-ისათვის ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. საჯარო რეესტრმა ისე მოახდინა ფართის მ. ბ-ის სახელზე აღრიცხვა, რომ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, არ დაუდგენია ფართის რეალური მესაკუთრე, არ დაუკითხავს მოწმეები და სპეციალისტები, არ მიუწვევია წარმოებისას დაინტერესებული მხარეები, დამატებით არ გამოუთხოვია სარეგისტრაციო მასალები, რითაც დაირღვა სზაკ-ის 96-ე, 97-ე მუხლების მოთხოვნები. მარეგისტრირებულმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის უგულებელყოფით არ გაითვალისწინა, რომ მ. ბ-ის სარეგისტრაციო განაცხადს არ ერთვოდა სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, შესაბამისად, არ არსებობდა საკუთრების აღრიცხვის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. კასატორმა მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-9, 21-ე, 26-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს შეეძლო შეეგროვებინა მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ის მასალები (მათ შორის ელექტრონული), რომელსაც თვითონვე აწარმოებს და მის სამსახურში ინახება. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა დაენიშნა ექსპერტიზა, რომელიც დაადგენდა სადავო ფართის ზუსტ მდებარეობას, რითაც დადასტურდებოდა, რომ აღნიშნული 6 კვ.მ. ფართი სს „...“ საკუთრებაში არსებული ფართის შემადგენლობაშია, სასამართლოს არ გააჩნდა სპეციალური ცოდნა ამ საკითხთან დაკავშირებით. არასწორია სასამართლოს მითითება, რომ მ. ბ-ის საკუთრების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული კრების ოქ-

მი სადავოდ არ არის გამხდარი, სასამართლოსათვის ცნობილი იყო იმის შესახებ, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარეობდა სამოქალაქო სამართალწარმოება კრების ოქმის კანონიერების შესახებ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 11.08.2014წ. გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „...“ 10.05.2013წ. №2 საერთო კრების ოქმი, რომლის თანახმად მ. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა მის სარგებლობაში არსებული 6 კვ.მ. ფართი. ამდენად, ბათილად არის ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველი, რაც თავის მხრივ, რეგისტრაციის ბათილად ცნობას განაპირობებს.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ურთიერთსაწინააღმდეგოა. ამასთანავე სააპელაციო სასამართლომ, არასწორად განმარტა სსკ-ის 377-ე მუხლი და სათანადო დასაბუთების გარეშე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება, არ გაითვალისწინა უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა. კასატორი თვლის, რომ დავა სამოქალაქო კოლეგიის განსჯადა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმის სააპელაციო პალატაში დაბრუნების საფუძველია.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის თანახმად, მინის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) შეადგენს. ამავე კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შექმნისთანავე. კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. საქმეში დაცული საჯარო

რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ მ. ბ-ი და სს „...“ რეგისტრირებულნი არიან ქ. ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილის მესაკუთრეებად, ამდენად, აღნიშნულ მისამართზე ფლობენ ინდივიდუალურ საკუთრებას და არიან ბმა „...“ წევრები.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.06.2013წ. გადაწყვეტილებით ქ.ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსო საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ბ-ის სახელზე, უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა ბმა „...“ 27.05.2013წ. საერთო კრების ოქმი. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის თანახმად, ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ამხანაგობის წევრმა რეესტრში უნდა წარადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმი და ნახაზი, რომლითაც შესაძლებელია სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა (4.2 მუხლი). განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 04.06.2013წ. მ. ბ-ის მიერ წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო განაცხადი ქ.ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, განაცხადზე თანდართული იქნა ბმა „...“ 10.05.2013წ. №2 კრების ოქმი და სიტუაციური ნახაზი. აღნიშნული განაცხადების საფუძველზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.06.2013წ. გადაწყვეტილებით მ. ბ-ი აღირიცხა ქ.ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსოს მესაკუთრედ. სს „...“ აღნიშნული რეგისტრაცია გაასაჩივრა ჯერ ზემდგომ ორგანოში, ხოლო შემდგომ სასამართლოში და მოითხოვა მისი ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ ფაქტობრივად 6 კვ.მ. დამხმარე სათავსო მოქცეულია სს „...“ საკუთრებაში რიცხულ ფართში, ამასთანავე უკანონოა მ. ბ-ის საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველი – ამხანაგობის კრების ოქმი, რადგან მოსარჩელე, როგორც ამხანაგობის წევრი, არ ყოფილა ამხანაგობის კრებაზე მიწვეული, კრება საერთოდ არ მოწვეულა, მას არ მიუღია რაიმე გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო, №... გადაწყვეტილებას, რომლითაც სადავო ფართი აღირიცხა მ. ბ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, საფუძვლად დაედო ამხანაგობა „...“ წევრთა 10.05.13წ. საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილება. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილება წარმოადგენს ამხანაგობა „...“ წევრთა 10.05.13წ. საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილების სამართლებრივ შედეგს. საქმეში დაცული სს „...“ სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ მიმართ, რომლითაც მოსარჩელე მოითხოვდა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობას, წარედგინა სასამართლოს მოცემული საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის დროს. აღნიშნულის მიუხედავად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სს „...“ მ. ბ-ის რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ამხანაგობა „...“ წევრთა 10.05.13წ. საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილება სადავოდ არ გაუხდია. სააპელაციო საჩივარში სს „...“ საგანგებოდ უთითებდა, რომ საქალაქო სასამართლომ მისი სარჩელის დაკმაყოფილებით ბათილად ცნო ამხანაგობის კრების ოქმი, აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად აღნიშნავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა 10.05.13წ. საერთო კრების გადაწყვეტილება მ. ბ-ისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №78/88-ში მდებარე, მის სარგებლობაში არსებული 6 კვ.მ. სათავსოს საკუთრებაში გადაცემის შესახებ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სადავო რეგისტრაციის უკანონობა ამხანაგობის საერთო კრების უკანონობის დადგენის გარეშე ვერ დადგინდება. აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო პალატას სხვა დავის გადაწყვეტამდე საქმის წარმოება არ შეუჩერებია (სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.08.2014წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს „...“ სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 10.05.2013წ. №2 კრების ოქმი, რომლის მიხედვით მ. ბ-ს საკუთრებაში გადაეცა მის

სარგებლობაში არსებული 6 კვ.მ. ფართის სათავსო. კრების ოქმის ბათილად ცნობას საფუძველად დაედო ის გარემოება, რომ 10.05.2013 წ. გადაწყვეტილება არ ყოფილა მიღებული ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტის თანხმობით, ამასთანავე ამხანაგობის წევრები არ ყოფილან მიწვეული კანონით დადგენილი წესით ამხანაგობის საერთო კრებაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ, ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა გარიგების (კრების ოქმის) ბათილად ცნობის სკ-ის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 266-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს არ აქვთ უფლება სადავოდ გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც უნდა ერთვოდეს საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებას (8.2 მუხ.), სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას (მე-2 მუხ. „კ“ ქვეპუნქტი). სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა წესები. განსახილველ შემთხვევაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი ბათილად იქნა ცნობილი. ამდენად, ვინაიდან სახეზეა რეგისტრაციისათვის აუცილებელი დოკუმენტის – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის წარუდგენლობა, არ დასტურდება მ. ბ-ის სახელზე სადავო ფართის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის სამართლებრივი საფუძველი.

სარეგისტრაციო წარმოების მონაცემების მიხედვით ამჟამად სადავო აქტი – მ. ბ-ის სახელზე საკუთრების აღრიცხვის თაობაზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 22.01.2014წ. გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.06.2015წ. გადაწყვეტილებით გაუქმდა. მარეგისტრირებელი

ორგანოს გადანყვეტილების საფუძვლად მითითებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 11.08.2014წ. გადანყვეტილება ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ და მის საფუძველზე გაცემული 22.05.2015წ. სააღსრულებო ფურცელი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, ადგილი აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას და არა ბათილად ცნობას, თუმცა მოსარჩელის მოთხოვნას სწორედ რეგისტრაციის ბათილად ცნობა შეადგენდა. რეგისტრაციის გაუქმების (ძალადაკარგულად გამოცხადების) მიუხედავად კასატორი ითხოვს მის ბათილად ცნობას (სასკ-ის 32.3 მუხ.). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს. იმ საფუძველით, რომ ერთის მხრივ არამართლზომიერი იყო რეგისტრაციის საფუძველი (კრების ოქმი), ხოლო მეორეს მხრივ სადავო ფართი იყო სს „...“ საკუთრებაში არსებული 947 კვ.მ. უძრავი ქონების შემადგენლობაში და მაშასადამე უკანონო იყო სხვა პირის საკუთრებაში მისი აღრიცხვა, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს შეადგენს სასამართლოს მიერ აქტების ბათილად ცნობა სადავო დამხმარე სათავსოს სს „...“ საკუთრებაში ყოფნის გამო. სააპელაციო პალატას არ დაუდგენია თუ ვის საკუთრებაში იმყოფება სადავო ფართი. სს „...“ სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ მთავარ საფუძვლად უთითებდა იმ გარემოებას, რომ სადავო ფართი მისი საკუთრების შემადგენელი ნაწილია, რაც დასტურდება ტექ.ბიუროში დაცული მასალებით (საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო ნახაზი). იმის გათვალისწინებით, რომ მ. ბ-ზე სადავო ფართის რეგისტრაციამდე სს „...“ საკუთრება უკვე იყო რეგისტრირებული, დავის გადანყვეტა, სადავო ფართის მ. ბ-ის სახელზე აღრიცხვის მართლზომიერების გარკვევა საჭიროებდა გადაფარვის არარსებობის, საჯარო რეესტრში სს „...“ სახელზე რეგისტრირებული ფართის (17533.62 კვ.მ. 2/37 ნაწილი) კონტურის, მისი საზღვრების, კოორდინატთა სისტემის დადგენას. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო მ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღრიცხვამდე გამოეკვლია უძრავი ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არ-

სებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, რადგან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას მისი წევრისთვის მხოლოდ იმ ქონების საკუთრებაში გადაცემის უფლება აქვს, რომელიც არ ირიცხება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამასთანავე, გადამონმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებით, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი ყველა უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობის თაობაზე ინფორმაციის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სადავო ფართის მესაკუთრე არც სასამართლოს დაუდგენია, სააპელაციო პალატამ სადავო ფართის მესაკუთრის გარკვევის გარეშე დააკენა, რომ მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამომრიცხავი გარემოება არ არსებობდა. მოსარჩელე ფართზე უფლების დასადასტურებლად უთითებდა ტექ.ბიუროს არქივიდან წარმოდგენილ, ქ. ბათუმში, ... ქ. №78-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის 1-ელ სართულზე განთავსებულ, სს „...“ კუთვნილი კომერციული ფართის ნახაზზე. საინფორმაციო-სივრცობრივი ექსპერტიზის ჩატარების გარეშე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნახაზზე არ არის მონიშნული სადავო 6 კვ.მ. დამხმარე ფართი, სს „...“ შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ არ დაკმაყოფილდა, სააპელაციო პალატის საკასაციო წესით გასაჩივრებული განჩინებით უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 26.06.14წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და აგრეთვე ამავე სასამართლოს 17.06.14წ. საოქმო განჩინება ექსპერტიზის დანიშვნაზე უარის თქმის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ექსპერტიზის დანიშვნის საფუძველი, ვინაიდან საკითხი არ საჭიროებდა სპეციალურ ცოდნას და მისი გარკვევა სასამართლოს შეეძლო საქმეში დაცული მტკიცებულებების გამოკვლევით და გაანალიზებით, თუმცა ასეთი გამოკვლევა და ანალიზი სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში მოყვანილი არ არის. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 4.2 მუხლის თანახმად მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამე-

ურნეო სათავსოს ადგილმდებარეობის დადგენა. სააპელაციო პალატამ არც ის დოკუმენტაცია გამოიკვლია, რომელზე დაყრდნობითაც ამხანაგობა სადავო ფართს ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებად მიიჩნევდა. გასაჩივრებული განჩინება მთლიანად დაეყრდნო რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულ – ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილებას, რომელიც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი. მართალია დავა ეხება ფართზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებას, მ. ბ-ის სახელზე უძრავი ქონების აღრიცხვის კანონიერებას (მოსარჩელე მოითხოვდა მ. ბ-ზე რეესტრში ჩანაწერის გაუქმების შესახებ განცხადებაზე წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 22.01.14წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას; ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.03.14წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას; მ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობას), სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობის გარკვევა საჭიროებდა სადავო ფართზე მოსარჩელის – სს „...“ საკუთრების უფლების არსებობის დადგენას.

მ. ბ-ის საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა გასაჩივრებულ განჩინებაში უთითებს, რომ სკ-ის 312-ე მუხლიდან გამომდინარე რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია და ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც შესაძლოა მიუთითებდეს რეგისტრაციის არაკანონიერებაზე, არ გამორიცხავს აღნიშნულ პრეზუმფციას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის მოსაზრება მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს, ვინაიდან სკ-ის 312-ე მუხლით და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია, როგორც ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის მნიშვნელოვანი გამოვლინება, სერიოზულ გარანტიას ქმნის კეთილსინდისიერი შემქმნის უფლების დაცვისათვის. პრეზუმფცია ემსახურება კეთილსინდისიერი პირის ინტერესების დაცვას იმ შემთხვევაში, როდესაც ჩანაწერის მიმართ არ არის შეტანილი საჩივარი ან მესამე პირს არ აქვს ინფორმაცია ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ. იმ შემთხვევაში როდესაც დავის საგანი ეხება საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაციის კანონიერებას, სადავო რეგისტრაციაზე არ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველი დავა უშუალოდ ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის, მათ შორის ამხანაგობის იმ წევრების ინტერესებს, რომლებიც საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრენი არიან, რადგან თითოეული წევრის ინდივიდუალური საკუთრების ცვლილება გავლენას ახდენს ამხანაგობის წევრების უფლებრივ მდგომარეობაზე. ამასთანავე, სადავო რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ბმა „...“ კრების ოქმი. აღნიშნულის მიუხედავად, სასკ-ის მე-16 მუხლის დარღვევით, სასამართლოს არ ჩაუბია ბმა „...ე“ ან მისი წევრები საქმის განხილვაში, რის შედეგადაც სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინება პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით არ არის დასაბუთებული. 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. სააპელაციო პალატის განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად ქმნის განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა სათანადო სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც არსებობს სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახალი განხილვისათვის 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 ბ ი ნ ა:

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-

ტრაციულ საქმეთა პალატის 26.12.2014წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე რეესტრის ჩანაწერის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-68-67(კ-16)

4 ოქტომბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე**

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2015 წლის 18 თებერვალს ე. ფ-ემ, ი. ფ-ემ, მ. ფ-ემ და ნ. ფ-ემ სარჩელით მიმართეს ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს დ. ლ-ის წინააღმდეგ, რომლითაც მოითხოვეს ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების და მის საფუძველზე 2013 წლის 4 ნოემბერს გაცემული №20 საკუთრების უფლების მონაწილის, სადავო 67 კვ.მ მინის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად ცნობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №..., 2013 წლის 2 სექტემბრის №... და 2013 წლის 8 ნოემბრის №..., ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალებულება ხელახლა განხილვის და დააკმაყოფილოს მოსარჩელის №... სარეგისტრაციო განცხადება.

მოსარჩელეთა განმარტებით, საქართველოში განხორციელებული

ბული მინის რეფორმის საფუძველზე, როგორც სოფლად მუდმივად მცხოვრებ კომლს, მინის მიღება-ჩაბარების №818 სახელმწიფო აქტის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცათ 3800 კვ.მ მინა ოთხ ნაკვეთად. 2014 წლის ოქტომბერში 900 კვ.მ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარადგინეს სარეგისტრაციო განცხადება, რაზედაც სარეგისტრაციო წარმობა ჯერ შეჩერდა, ხოლო შემდეგ შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ ადგილი ჰქონდა საკადასტრო ზედღებას მომიჯნავე მინის ნაკვეთებთან ს/კ ... და ... , რაც გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა უშედეგოდ. სადავო ტერიტორიაზე მდებარე პირუტყვის სადგომით დღემდე მოსარჩელები სარგებლობენ, თუმცა მინის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, მოქცეულია მოპასუხის საკუთრებაში. მოპასუხე დ. ლ-ის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება მისი ოჯახისათვის გადაცემული მინის მონაცემებს, გარდა ამისა, არ არსებობს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის ოქმი. შესაბამისად, კოლეგიურ ორგანოს არ გადაუწყვეტია დ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით ე., ი., მ. და ნ. ფ-ების სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2013 წლის 4 ნოემბერს გაცემული №20 საკუთრების უფლების მონმობა, სადავო 67 კვ.მ მინის ფართზე დ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება სადავო 67 კვ.მ მინის ფართზე დ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება დ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 563 კვ.მ მინის ფართის ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება დ. ლ-ემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 ნოემბრის განჩინებით დ. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელების კომლის უფროსს ეგად №818 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით საკუთრებაში გადაეცა 3800 კვ.მ მიწა ოთხ ნაკვეთად, რასაც ეს კომლი ფლობდა 1986 წლიდან. ი. ფ-ე გარდაიცვალა 2014 წლის 16 დეკემბერს.

2013 წლის 15 იანვარს მოსარჩელებმა დაირეგისტრირეს საკუთრების უფლება 1000 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე №818 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის და საარქივო ცნობის საფუძველზე. 2014 წლის 30 ოქტომბერს მათ განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №818 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საარქივო ცნობის საფუძველზე, რაზედაც 2014 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველთ, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთების (ს/კ ... და ...) საზღვრებში და მიეთითა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შესახებ.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით დადგენილია, რომ ზედდება №... მიწის ნაკვეთთან შეადგენს – 563 კვ.მ-ს, ხოლო №... მიწის ნაკვეთთან – 67 კვ.მ-ს.

ხარვეზის აღმოუფხვრელობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2015 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დ. ლ-ის მეუღლეს, ბ. ფ-ეს, როგორც მესამე კატეგორიის მიწათმოსარგებლეს, ზესტაფონის რაონის სოფელ ... №1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სა-
რეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გა-
დანწყვეტილებით, №1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და
სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, დ. ლ-ის საკუთრებად და-
რეგისტრირდა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი – ს/კ

ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 4 ნოემბრის №20 სა-
კუთრების უფლების მონუმობით აღიარებულ იქნა დ. ლ-ის სა-
კუთრების უფლება მის საკუთრებად რეგისტრირებული 1800
კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 639 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სა-
რეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 ნოემბრის №... გადან-
წყვეტილებით №20 საკუთრების უფლების მონუმობის საფუძველ-
ზე, დ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრაციაში გატარდა 639 კვ.მ მი-
წის ნაკვეთი – ს/კ

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვე-
ვაში დ. ლ-ემ 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარადგინა №1201
მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და მიწის საკადასტრო აზომვითი
ნახაზი. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, მიწის პარამეტრე-
ბა: სიგრძეში 75 მ, ხოლო სიგანეში 22 მ., რასაც არ ემთხვევა
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის მონაცემები. ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენი-
ლი მიწის ფართის კონფიგურაცია/პარამეტრები არ შეესაბამე-
ბოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკ-
ვეთის მონაცემებს, რაც განხორციელებული რეგისტრაციის
უკანონობას ადასტურებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ. ლ-ე საჯარო რე-
ესტრში დარეგისტრირდა ისეთი მიწის ფართის მესაკუთრედ,
რომელზეც არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი. კერ-
ძოდ, საკუთრებად რეგისტრირებული 1800 კვ.მ მიწის ფართი-
დან, უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნია 563 კვ.მ. მი-
წის ნაკვეთზე, რა ნაწილზეც აღმოჩნდა ზედდება მოსარჩელის
მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთთან.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-
გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-
ბის აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართვე-
ლოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანე-
ბულების შესაბამისად, საკრებულოს კომისია ვალდებულია მი-
წაზე მოქალაქეთა საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის

განხილვისას ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, რაც გულისხმობს წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირების ჩაბმას, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევასა და გადაწყვეტილების მიღებას მათი ურთიერთშეჯერებით (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13, 53-ე, 95-ე, 96-ე მუხლები).

რაიონულმა სასამართლომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისაგან გამოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების მასალები და გაარკვია, რომ არ მოიპოვება კომისიის სხდომის ოქმი, რომელიც უნდა ასახავდეს თუ რა საკითხი განიხილა და რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო გადაწყვეტილება კომისიამ. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ კომისიას არ გაუსაჩივრებია რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ არსებობს მტკიცებულება, რაც დაადასტურებს, რომ კომისიამ საერთოდ განიხილა დ. ლ-ის განცხადება და კანონით დადგენილი წესით მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, რაც სადავო ნაწილში დ. ლ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველია. ასევე ბათილია დ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (სადავო 67 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), რომლის საფუძველსაც წარმოადგენს ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 4 ნოემბრის №20 საკუთრების უფლების მოწმობა.

სააპელაციო პალატის განჩინება დ. ლ-ემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა, რომელმაც მისი გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

კასატორის მტკიცებით, სასამართლომ 2013 წლის 4 ნოემბერს გაცემული საკუთრების უფლების №20 მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითა ის გარემოება, რომ არ იყო გარკვეული, ჩატარდა თუ არა ადმინისტრაციული წარმოება და თუ ჩატარდა, რა მოცულობით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ გამოთხოვილ ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ მოიპოვებოდა კომისიის სხდომის ოქმი, რაც არასწორია, რადგან სასამართლო სხდომაზე აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სასამართლოს მისგან გამოთხოვილი ჰქონდა მხოლოდ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ოქმი გამოთხო-

ვილი არ ყოფილა; ამასთან აღიარების კომისიის მიერ დ. ლ-ის საკუთრებად აღიარებულ მიწის ნაკვეთთან მოსარჩელებს შემხებლობა არ ჰქონდათ და მათი სარჩელი დაუშვებელიც კი იყო, რადგან აქტივთ პირდაპირ და უშუალო ზიანი არ ადგებოდათ.

კასატორის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება წინააღმდეგობრივია, რადგან სასამართლომ არ დააკმაყოფილა სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების და დ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სადავო 563 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში, მაშინ, როდესაც ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება დ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სადავო 563 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში. მოსარჩელები ითხოვდნენ 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. საიდან დაასკვნა სასამართლომ, რომ 563 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში უნდა ყოფილიყო რეგისტრაცია ბათილად ცნობილი – გაუგებარია.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გაანგარიშება არასწორია, რადგან საკადასტრო აზომებით ნახაზისა და მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ნაკვეთის პარამეტრები იყო: სიგრძე – 75 კვ.მ, სიგანე – 22 კვ.მ, ანუ, $75 \times 22 = 1650$ კვ.მ, $1800 - 1650 = 150$ და სასამართლომ 639 კვ.მ საიდან მიიღო, გაუგებარია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ დ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

მოსარჩელების კომლის უფროსს ეგად №818 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტივთ საკუთრებაში გადაეცა 3800 კვ.მ მიწა ოთხ ნაკვეთად, რასაც ეს კომლი ფლობდა 1986 წლიდან. ი. ფ-ე გარდაიცვალა 2014 წლის 16 დეკემბერს.

2013 წლის 15 იანვარს მოსარჩელებმა დაირეგისტრირეს საკუთრების უფლება 1000 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე №818 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საარქივო ცნობის საფუძველზე. 2014 წლის 30 ოქტომბერს მათ განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფო-

ნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე №818 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საარქივო ცნობის საფუძველზე, რაზედაც 2014 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთების (ს/კ ... და ...) საზღვრებში და მიეთითა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შესახებ.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით დადგენილია, რომ ზედდება №... მიწის ნაკვეთთან შეადგენს – 563 კვ.მ-ს, ხოლო №... მიწის ნაკვეთთან – 67 კვ.მ-ს.

ხარვეზის აღმოუფხვრელობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება მოსარჩელეებმა გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2015 წლის 27 იანვრის №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დ. ლ-ის მეუღლეს – ბ. ფ-ეს, როგორც მესამე კატეგორიის მიწათმოსარგებლეს, ზესტაფონის რაონის სოფელ ... №1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, №1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და სამკვიდრო მონაშობის საფუძველზე, დ. ლ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი – ს/კ

ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 4 ნოემბრის №20 საკუთრების უფლების მონაშობით აღიარებულ იქნა დ. ლ-ის საკუთრების უფლება მის საკუთრებად რეგისტრირებული 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 639 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით №20 საკუთრების უფლების მონაშობის საფუძველზე, დ. ლ-ის საკუთრებად რეგისტრაციაში გატარდა 639 კვ.მ მიწის ნაკვეთი – ს/კ

დ. ლ-ემ 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარადგინა №1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, მიწის პარამეტრებია: სიგრძეში – 75 მ, ხოლო სიგანეში – 22 მ., რასაც არ ემთხვევა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები. ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ფართის კონფიგურაცია/პარამეტრები არ შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებს.

დ. ლ-ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ისეთი მიწის ფართის მესაკუთრედ, რომელზეც არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი. კერძოდ, საკუთრებად რეგისტრირებული 1800 კვ.მ მიწის ფართიდან, უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნია 563 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რა ნაწილზეც აღმოჩნდა ზედდება მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთთან.

საკასაციო სასამართლო ზოგადად ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემომხედეს მათი შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ამ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება. „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მი-

ლებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები; ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობაზე და მასში მითითებული მონაცემების სიზუსტეზე პასუხისმგებელია ნივთის მესაკუთრე.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და უნდა გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწის-ტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

განსახილველ შემთხვევაში, იკვეთება მოსარჩევეების კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცე-

მების ზედდება დ. ლ-ის სახელზე რეგისტრირებულ ორ მიწის ნაკვეთთან. მეტი სიცხადისათვის, ორივე ნაკვეთთან მიმართებით ზედდების საკითხი უნდა შეფასდეს ცალ-ცალკე.

დ. ლ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ...) ზედდება წარმოადგენს 563 კვ.მ-ს.

აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, დ. ლ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა მისი მამკვიდრებლის, ბ. ფ-ის სახელზე გაცემული №1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, მიწის პარამეტრებია: სიგრძე – 75 მ, ხოლო სიგანე – 22 მ., რაც არ ემთხვევა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემებს. დ. ლ-ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ისეთი მიწის ფართის მესაკუთრედ, რომელზეც არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კერძოდ, საკუთრებად რეგისტრირებული 1800 კვ.მ მიწის ფართიდან, უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნია 563 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტისა და დ. ლ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედარებით ამგვარი დასკვნის გაკეთება შეუძლებელია.

№1201 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ბ. ფ-ეს გადაეცა 1800 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, მაგრამ, იმავე აქტის თანახმად, ნაკვეთის პარამეტრებია: სიგრძე – 75 მ, სიგანე – 22 მ. ნაკვეთს აქვს მართკუთხედის ფორმა, ანუ მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული ნახაზის მიხედვით, ნაკვეთის ფართობია $75 \times 22 = 1650$ კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად შენიშნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები არ ემთხვევა მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ ნაკვეთის პარამეტრებსა და კონფიგურაციას, მაგრამ საკასაციო სასამართლოსათვის გაუგებარია, სააპელაციო სასამართლომ როგორ დაადგინა, რომ მათ შორის სხვაობა 563 კვ.მ-ს შეადგენს.

დ. ლ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ნაკვეთს ტრაპეციის ფორმა აქვს და მისი ფართობი 1800 კვ.მ-ს შეადგენს, ამასთან ნაკვეთის პარამეტრები განსხვავდება მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულისაგან, მაგ-

რამ მხოლოდ ამ ორი ნახაზის ურთიერთშედარების საფუძველზე, შეუძლებელია დადგენა, რომ დ. ლ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთი 563 კვ.მ-ითაა აცდენილი მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ნაკვეთის მონაცემებთან და შეჭრილია მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები; ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობაზე და მასში მითითებული მონაცემების სიზუსტეზე პასუხისმგებელია ნივთის მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლოს აზრით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ 1800 კვ.მ-დან 563 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დ. ლ-ემ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაირეგისტრირა. გარდა ზემოაღნიშნული ორი ნახაზის შედარებისა, სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია რაიმე მტკიცებულებაზე, რაც ამ მოსაზრებას გაამყარებდა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია წარმოადგენს მხარის მითითებას პროცესუალურ-სამართლებრივ დარღვევებზე, განსაკუთრებით ეს ეხება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული ნორმის დარღვევას, კერძოდ, თუ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი, მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას და კანონები, რომლებითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა.

განსახილველ შემთხვევაში, კასატორმა ისარგებლა საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლით გარანტირებული შედავების უფლებით და სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ წარმოადგინა დასაშვები პრეტენზია.

საკასაციო პალატამ შეამონმა რა შედავების სამართლებრივი საფუძვლები და სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მიიჩნევს, რომ კასატორის მოსაზრება

გაზიარებულ უნდა იქნეს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის უნდა დადგინდეს, რეალურად რა ფართობის მიწის ნაკვეთი გადაეცა ბ. ფ-ეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ამ ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა, აგრეთვე ამ ნაკვეთის მიმართება დ. ლ-ის მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთთან და მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის მახასიათებლებთან. მხოლოდ აღნიშნული გარემოებების დეტალურად გამოკვლევის შემდეგაა შესაძლებელი, დადგინდეს გადაფარვა და იჭრება თუ არა დ. ლ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამ გარემოებების შესწავლა კი, სპეციალურ ცოდნას საჭიროებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს გამოაქვს მოტივირებული განჩინება.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მოქმედებს როგორც შეჯიბრებითობის, ისე სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის პრინციპი, რაც გულისხმობს აქტიურ სასამართლოს, რომელიც ყოველმხრივ იკვლევს საქმის ფაქტობრივ გარემოე-

ბებს და უფლებამოსილია, თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულებების წარმოსადგენად, უფრო მეტიც, საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლო შეზღუდული არ იყო მხარეების მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით, მას თავად შეეძლო, საჭიროების შემთხვევაში, ექსპერტიზის დანიშვნა ან სხვა სახის მტკიცებულებების გამოთხოვა, რაც შესაძლებელს გახდიდა დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ გადაწყვეტილების ფაქტობრივი დაუსაბუთებლობა იმგვარ საპროცესო დარღვევას წარმოადგენს, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად კი, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა და არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძველად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის. საქმე ხელახლა განსახილველად შეიძლება დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს იმავე ან სხვა შემადგენლობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაგროვოს საჭირო მტკიცებულებები, დამატებით გამოიკვლიოს გადაფარვის ფაქტი, დ. ლ-ის საკუთრების უფლება სადავო №3 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და დავა იმგვარად გადაწყვიტოს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსხვავებული სამართლებრივი ვითარებაა გადაფარვის მეორე შემთხვევასთან დაკავშირებით.

ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 4 ნოემბერის №20 საკუთრების უფლების მონმობით აღიარებულ იქნა დ. ლ-ის სა-

კუთრების უფლება მისი კუთვნილი 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 639 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, დ. ლის საკუთრებად დარეგისტრირდა (ს/კ ...). ზედდება აღნიშნულ ნაკვეთთან წარმოადგენს 67 კვ.მ-ს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმის განხილვისას

ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისაგან გამოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების მასალები და გაარკვია, რომ არ მოიპოვება კომისიის სხდომის ოქმი.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს, რომ ასეთ პირობებში, შეუძლებელია დადგინდეს, დაცვა თუ არა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესები, ასევე შეუძლებელია, იმის შეფასება, კომისიამ მიიღო თუ არა გადაწყვეტილება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შესწავლის, ამ გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის სპეციალურად განსაზღვრული აუცილებელი პროცედურის – ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების მიზანს სწორედ საქმის გარემოებათა ობიექტური და კვალიფიციური გამოკვლევა-შეფასება წარმოადგენს. სწორედ ეს ფუნქცია განაპირობებს კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლით კანონმდებელი იმპერატიული შინაარსით ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (იხ. სუსგ №ბს-60-55(კ-13)).

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან საერთოდ არ დასტურდება დ. ლ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით კომისიის მიერ რაიმე წარმოების ჩატარება, ცალსახად არსებობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹.1 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების კანონის იმპერატიული მოთხოვნების დარღვევით მიღების შედეგად, სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

საკასაციო სასამართლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების შესაბამისად, ამ ნაწილში აუქმებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას და თავად მიიღებს გადაწყვეტილებას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მოცემულ შემთხვევაში სადავოა საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

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

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ ამგვარ შემთხვევასთან გვაქვს საქმე, რაც სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია ადმინისტრაციული წარმოების წესის იმგვარი დარღვევით, რაც შესაძლებელია, გამოსწორდეს ამავე საკითხზე კომისიის მიერ ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით და ზაკ-ის 96-ე მუხლის შესაბამისად, საკითხის გადასაწყვეტად აუცილებელი ყველა გარემოების გამოკვლევა-შეფასებით, ამასთან, მტკიცებულებათა კვალიფიციური გამოკვლევა ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას განსაზღვროს გამოსა-

ცემი აქტის სამართლებრივი შედეგებით დაინტერესებულ პირთა წრე და მოიწვიოს ისინი ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

რაც შეეხება საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებულ რეგისტრაციას, აღნიშნული მოწმობის კანონიერების დაუდასტურებლობის პირობებში, შესაბამისი ჩანაწერი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილების თანახმად კი, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოს უბრუნდება, სასამართლო ხარჯები საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა განაწილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე, 411-ე, 412-ე მუხლებით და

ბ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. დ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 ნოემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება სადავო 67 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების, მის საფუძველზე 2013 წლის 4 ნოემბერს გაცემული №20 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის თაობაზე;

3. ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:

4. ე., ი., მ. და ნ. ფ-ეების სასარჩელო მოთხოვნა სადავო 67 კვ.მ მიწის ნაწილში ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილები-სა და მის საფუძველზე 2013 წლის 4 ნოემბერს გაცემული №20 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის თაობაზე ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2013 წლის 4 ნოემბერს გაცემული №20 საკუთრების უფლების მონმობა სადავო 67 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში და ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

6. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 ნოემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა ზესტაფონის რაიონ-

ნული სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება სა-
დავო 563 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დ. ლ-ის საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-
ტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2
სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობა-
ზე და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნ-
დეს იმავე სასამართლოს;

7. დანარჩენ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 ნოემბრის
განჩინება უცვლელად დარჩეს;

8. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გა-
დაწყვეტილების მიღებისას;

9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და
არ საჩივრდება.

3. უპრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

უპრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

განჩინება

№ბს-610-603(კ-15)

11 თებერვალი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი**

დავის საგანი: ბინიდან გამოსახლება და მოპასუხისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გა-მოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 26 დეკემბერს კ. ე-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახ-ლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ...მე-13 კილომეტრზე პირველ კორპუსში მდებარე ბინა №3-ის მესაკუთრეს, რომელშიც შეჭრილი არიან უცხო პირები და მესა-კუთრის ნების გარეშე, კანონდარღვევით ცხოვრობენ იქ რამ-დენიმე წლის განმავლობაში.

2013 წლის 17 მაისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ისა-ნი-სამგორის შს სამმართველოს საკუთრებაში არსებული უძ-რავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ და მისი კუთვნილი ბინიდან კანონდარღვევით მცხოვ-რებ პირთა გამოსახლება მოითხოვა. კ. ე-ს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-6 განყოფილების 2013 წლის 9 ივლისის №1341114 და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 2 აგვისტოს №1534229 წერილებით ეც-ნობა, რომ საცხოვრებელ ბინაში შეჭრილი იყვნენ იძულებით გა-დაადგილებული პირები – დევნილები და შინაგან საქმეთა მი-

ნისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანების პირველი მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან წერილობითი ფორმით შეთანხმების მიღებამდე საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის ღონისძიების აღსრულება შეჩერებული იყო. ქ. თბილისის ისანი-სამგორის შს სამმართველოს მე-6 განყოფილების 2013 წლის 22 ოქტომბრის №2093947 წერილით მოსარჩელეს ასევე ეცნობა, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან მიღებული წერილის თანახმად, დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ... მე-13 კილომეტრზე მდებარე №1 კორპუსი – „...“ წარმოადგენდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს, ხოლო ლ., ვ., ი., ლ. და ლუ. ფ-ები რეგისტრირებული იყვნენ აღნიშნულ მისამართზე. ამდენად, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია მითითებული მისამართიდან მათი გამოსახლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსთვის მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინიდან ლ. ფ-ას და მასთან მცხოვრებ პირთა გამოსახლების შესახებ თანხმობის გაცემის ან მათი გამოსახლების თაობაზე შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 20 მაისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ლ. ფ-ა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 3 სექტემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ასევე ვ., ი., ლ., ლუ. და მ. ფ-ები, ა., ი. და ლ. წ-ები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით კ. ე-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ საბურთალოს რა-

იონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის მიერ საცხოვრებელ სადგომზე გაცემული №013659 ორდერით ქ. თბილისში, ... მე-13 კილომეტრის პირველი კორპუსის პირველი სადარბაზოს პირველ სართულზე მდებარე ბინა №3, 1994 წელს სარგებლობაში გადაეცა გ. ე-ის სამსულიან ოჯახს. სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 22 აპრილის №32 განკარგულებით მითითებულ მისამართზე კ. ე-ს უსასყიდლოდ, საკუთრების უფლებით გადაეცა სახელმწიფო საბინაო ფონდის საცხოვრებელი იზოლირებული ბინა. აღნიშნული აქტის საფუძველზე გაიცა №05 საკუთრების მოწმობა. 2013 წლის 26 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ...მე-13 კილომეტრზე, პირველი კორპუსის პირველი სადარბაზოს პირველ სართულზე მდებარე №3 ბინაზე რეგისტრირებულია კ. ე-ის საკუთრების უფლება.

საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროსა და ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-6 განყოფილების წერილებით კ. ე-ს ეცნობა, რომ შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანების თანახმად, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მდებარე ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრი, პირველი კორპუსის ბინა №3-ში) ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიება შეჩერებული იყო საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან წერილობითი ინფორმაციის მიღებამდე. მოგვიანებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან მიღებული 2013 წლის 12 ოქტომბრის №02/01-11/47374 წერილის თანახმად, ქ. თბილისში, ... მე-13 კილომეტრზე მდებარე კორპუსი №1-„...ი“ წარმოადგენდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს. ლ., ვ., ი., ლ. და ლუ. ფ-ები რეგისტრირებული იყვნენ აღნიშნულ მისამართზე. ამდენად, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია მითითებული მისამართიდან მათი გამოსახლება.

ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 23 მარტის №187 ოქმით ლ. ფ-ას ელიარა საკუთრების უფლება ... I შესახვევში (... ტერიტორიის მიმდებარედ) 696 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ

მინის ნაკვეთზე, რაზეც გაიცა №5376 საკუთრების მოწმობა. აღნიშნულ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო განმცხადებლის განმარტება, რომ მინის ნაკვეთს ფლობდა 2006 წლიდან, რომელზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლშიც ცხოვრობდა ცოლ-შვილით. 2011 წლის 8 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ლ. ფ-ას სახელზე ირიცხებოდა ქ. თბილისში, ... I შესახვევეში 696 კვ.მ. მინის ნაკვეთი მასზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობით.

საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 13 დეკემბრის წერილის მიხედვით, ქ. თბილისში, ... მე-13 კილომეტრზე, სამინისტროს მონაცემთა ბაზის თანახმად, რეგისტრირებულია დევნილთა კომპაქტურად განსახლების სტატუსის მქონე ობიექტი – „...“, სადაც რეგისტრირებულია 18 დევნილი ოჯახი. ქ. თბილისის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 20 ნოემბრის წერილის თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე არსებულ №1 კორპუსში არის 33 ბინა, სადაც 22 ერთეული პრივატიზებულია, ხოლო 11 არაპრივატიზებული.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მესამე პირები სადავო ბინაში უნებართვოდ შეიჭრნენ. მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ ბინის უნებართვოდ დაკავების თაობაზე განცხადებით მიმართა სათანადო ორგანოს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ დევნილი ოჯახი 1996 წლის განცხადება-ანკეტის მიხედვით შესახლდა ... მე-13 კილომეტრზე მდებარე №1 „...“. საქმის მასალებმა დაადასტურა, რომ აღნიშნული იყო კორპუსის და არა საცხოვრებელი ერთეულის ნომერი, ვინაიდან დევნილთა შესახლებისას, იმ პირობებში, როდესაც სახელმწიფო სისტემაში არც შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზა და არც შესაბამისი სამინისტრო არ არსებობდა, შეუძლებელი იყო ასიათასობით დევნილი პირის მიმართ სახელმწიფოს ინდივიდუალურად გამოეცა წერილობითი ნებართვა მათი კონკრეტულ ტერიტორიაზე განსახლების თაობაზე.

სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მესაკუთრე უფლებამოსილია მიმართოს სამინისტროს და შესაბამის ორგანოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში რეგისტრირებული ან/და ფაქტობრივად მცხოვრები

დევნილის გამოსახლების თაობაზე. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, თუ მესაკუთრე ისარგებლებს ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით, იგი ვალდებულია, გაითვალისწინოს ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები. აღნიშნული ნორმა ადგენს, რომ ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული მიზეზის აღმოფხვრამდე ან დევნილის გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფამდე, დევნილს არ ასახლებენ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობიდან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც: ა) დევნილთან ფორმდება წერილობითი შეთანხმება მის მიერ დაკავებული ფართობის სანაცვლოდ მისი სათანადო ფულადი ან სხვა სახის დახმარებით უზრუნველყოფის თაობაზე; ბ) დევნილს გამოეყოფა შესაბამისი საცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც არ გაუარესდება მისი საყოფაცხოვრებო პირობები; გ) ხდება სტიქიური ან სხვა მოვლენა, რომელიც ითვალისწინებს კომპენსაციას და რეგულირდება საერთო წესით.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებებს ახორციელებს საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირი/ორგანო. ამავე წესის პირველი მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებები უნდა განხორციელდეს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროსთან შეთანხმებით. აღნიშნული შეთანხმების წერილობითი ფორმით მიღებამდე კი უნდა შეჩერდეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების აღსრულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო იმ ნაწილში, რომლითაც მოპასუხეს სადავო უძრავი ქონებიდან მესამე პირების გამოსახლების თაობაზე შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოეცა. ამგვარ წესს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. რაც შეეხება

მოპასუხის ვალდებულებას, გაეცა თანხმობა გამოსახლების თაობაზე, მითითებული ნორმების ანალიზმა ცხადყო, რომ აღნიშნული დასაშვები იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სახეზე იქნებოდა აღნიშნული საკანონმდებლო აქტის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შემთხვევა ან ამავე მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოება.

სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს ასევე არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ ლ. ფას დღეისათვის საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ... I შესახვევში 696 კვ.მ. მასზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობით, ვინაიდან საჯარო რეესტრში შენობის რეგისტრაცია არ ასახავს მის მდგომარეობას. საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალის თანახმად, მითითებულ მისამართზე განთავსებული შენობა არ არის მოყვანილი საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში.

საქალაქო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ასევე განმარტა, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება. ის შეიძლება შეიზღუდოს კანონისმიერი ან სახელმეკრულებო შებოჭვით. მოცემულ შემთხვევაში კ. ე-ის საკუთრების უფლება წარმოიშვა 2013 წლის 23 აპრილს სამგორის რაიონის გამგეობის განკარგულებით. კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებს ადგენს საქართველოს კანონი „იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა შესახებ“. კერძოდ, მითითებული კანონის სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი კანონის 53-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე არ ხდება დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტებიდან დევნილების გამოსახლება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამრი-

გად, მართალია, უდავოდ დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელე კ. ე-ის საკუთრების უფლების არსებობა, მაგრამ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი საკუთრების უფლება მოცემულ შემთხვევაში არ არის აბსოლუტური ხასიათის და შეზღუდულია კანონისმიერი შეზღუდვით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. ე-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 ივლისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა კ. ე-ის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების და საბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ კანონის (ამოქმედდა 01.03.2014 წ.) მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მესაკუთრე უფლებამოსილი იყო მიემართა სამინისტროსათვის და შესაბამისი ორგანოსათვის მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში რეგისტრირებული ან/და ფაქტობრივად მცხოვრები დევნილის გამოსახლების თაობაზე. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, თუ მესაკუთრე ისარგებლებდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით, იგი ვალდებული იყო გაეთვალისწინებინა ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები. ეს უკანასკნელი ნორმა ადგენდა, რომ ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული მიზეზის აღმოფხვრამდე ან დევნილის გრძელვადიანი საცხოვრებელი უზრუნველყოფამდე დევნილს არ ასახლებენ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც: ა) დევნილთან ფორმდებოდა წერილობითი შეთანხმება მის მიერ დაკავებული ფართობის სანაცვლოდ მისი სათანა-

დო ფულადი ან სხვა სახის დახმარებით უზრუნველყოფის თაობაზე; ბ) დევნილს გამოეყოფოდა შესაბამისი საცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც არ გაუარესდება მისი საყოფაცხოვრებო პირობები; გ) ხდებოდა სტიქიური ან სხვა მოვლენა, რომელიც ითვალისწინებდა კომპენსაციას და რეგულირდებოდა საერთო წესით. „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ კანონის მე-14 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 და მე-6 პუნქტების მოთხოვნები არ ვრცელდებოდა იმ დევნილზე/დევნილ ოჯახზე, რომელიც არ იყო განსახლებული სახელმწიფოს მიერ და რომელმაც საკუთარი ძალებითა თუ საშუალებებით იპოვა საცხოვრებელი (რეგისტრირებულია ან/და ცხოვრობს ნაქირავებ, ნათხოვარ ან საკუთარ სახლში ან მასპინძელ ოჯახთან ერთად და სხვა), რომელშიც სამინისტრო სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად ყოველწლიურად არ ანაზღაურებდა ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის, მოხმარებული ელექტროენერჯის) მომსახურების ხარჯებს. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული დევნილის/დევნილი ოჯახის გამოსახლება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრემ სამინისტროს მიმართა განცხადებით მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართობზე რეგისტრირებული დევნილის რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე. ამ შემთხვევაში დევნილს/დევნილ ოჯახს ასახლებდნენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში სამინისტრო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ვადაში იძლეოდა თანხმობას დევნილის მიმართ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების განხორციელებაზე.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ უსაფუძვლო იყო სასარჩელო მოთხოვნა იმ ნაწილში, რომლითაც მოპასუხეს უნდა დავალებოდა სადავო უძრავი ქონებიდან მესამე პირების გამოსახლების შესახებ შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამგვარ წესს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა (აღნიშნულს ასევე არ ითვალისწინებდა სარჩელის აღძვრისას მოქმედი კანონი „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილ-

თა შესახებ“). რაც შეეხება მოპასუხის ვალდებულებას, გაეცა თანხმობა გამოსახლების თაობაზე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, მოხმობილი ნორმების ანალიზი ცხადყოფდა, რომ აღნიშნული დასაშვები იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სახეზე იქნებოდა დასახელებული საკანონმდებლო აქტის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შემთხვევა (რაც მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ ყოფილა) ან იმავე მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილია ის გარემოება, რომ სადავო ბინაში დევნილი ოჯახი შესახლებული იყო სამინისტროს მიერ, რაზეც გამოხატული იყო კონკლუდენტური თანხმობა. მოპასუხის განმარტებით დადგენილია, რომ წლების მანძილზე სამინისტრო ფარავდა აღნიშნული ოჯახის კომუნალურ ხარჯებს, კერძოდ, აღნიშნული ოჯახი იღებდა კომუნალურ სუბსიდიას. სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს ასევე არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ ლ. ფ-ას დღეისათვის საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ... I შეს. (... ტერიტორიის მიმდებ.) 696 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობით, ვინაიდან საჯარო რეესტრში შენობის რეგისტრაცია არ ასახავდა მის მდგომარეობას. საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალის თანახმად, დადგენილია, რომ მითითებულ მისამართზე განთავსებული შენობა არ იყო მოყვანილი საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეეძლო კანონიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ესარგებლა ქონებით (ნივთით), არ დაეშვა სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განეკარგა იგი, თუკი ამით არ ილახებოდა მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენდა უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, მესაკუთრეს შეეძლო მფლობელისათვის მოეთხოვა ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება არ იყო აბსოლუტური უფლება. ის შეიძლება შეზღუდულიყო კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შებოჭვით. მოცემულ შემთხვევაში კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებს ადგენდა საქართვე-

ლოს კანონი „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“, კერძოდ, მითითებული კანონის სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი კანონის 53-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე არ ხდებოდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტებიდან დევნილების გამოსახლება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატამ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, რომ ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრი, პირველი კორპუსის №3 ბინა იყო ვ. ფ-ას ოჯახისათვის მართლზომიერად გადაცემული (ორგანიზებულად (კომპაქტურად) ჩასახლების) ობიექტი. „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის (ამოქმედდა 01.03.2014 წ.) მე-4 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობი იყო საცხოვრებელი ფართობი, სადაც დევნილი/დევნილი ოჯახი მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, მონაცემთა ბაზის მიხედვით რეგისტრირებული იყო ან რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობდა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 06.02.2014 წ. კანონით) 1¹-ლი მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტი იყო დევნილთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილი, სადაც ისინი ორგანიზებულად იქნენ განსახლებულნი, ამ ობიექტში საცხოვრებელი ფართობების დევნილი ოჯახებისათვის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში გადაცემის ღონისძიებების დაწყებამდე/შესაბამისი სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე. მხარეები ადასტურებდნენ, რომ დევნილი ოჯახი ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრი, პირველი კორპუსის, №3 ბინაში. მოსარჩელემ სადავოდ გახადა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ოჯახი თავდაპირველად სამინისტრომ შეასახლა ამავე კორპუსში მდებარე ერთოთახიან ბინაში, ხოლო სადავო ბინა თავად ოჯახმა მოგვიანებით თვითნებურად 1998 წელს დაიკავა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ მესამე პირები თავდაპირველად შესახლებული იყვნენ №1 ბინაში და შემდეგ გადავიდნენ №3 ბინაში, არსებითად ვერ შეცვლიდა დავის არსს, ვინაიდან მთელ კორპუსს ჰქონდა მინი-

ჭებული დევნილთა კომპაქტურად ჩასახლების სტატუსი და მნიშვნელობა არა ჰქონდა იმას, თუ კონკრეტულად რომელ ბინაში იყვნენ შესახლებული დევნილები. მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოება, რომ მათი გამოსახლება ვერ მოხდებოდა მათ მიმართ კანონით დადგენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილებამდე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ლუ. და ვ. ფ-ები, შვილებით – მ., ე., ემ. და ლ. ფ-ები 1996 წელს რეგისტრირებულ იქნენ ორგანიზებული ჩასახლების ობიექტში მდებარე, ..., მე-13 კმ. „...“ №1 კორპუსში. 2003 წელს ამავე მისამართზე რეგისტრირებულ იქნა ი. ნ-ა (დაბადებული 12.04.03 წ.) და ლ. ფ-ა (დაბადებული 25.07.06 წ.). დადგენილია, რომ დღეისათვის ვ. ფ-ა, ლუ. ფ-ა, მ. ფ-ა, ა. ნ-ა, ი. ნ-ა და ლ. ნ-ა არიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები – დევნილები, რომელთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილია ქ. თბილისი, ..., მე-13 კილომეტრი, განსახლების ფორმა – ორგანიზებული, ობიექტის დასახლება – „...“. ამასთან, ლ. ფ-ა, ი. ფ-ა და ლ. ფ-ა არიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები – დევნილები, რომელთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილია თბილისი, ..., მე-13 კილომეტრი, განსახლების ფორმა – კერძო.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება მასზედ, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც დევნილები უზრუნველყოფილნი არ იყვნენ შესაბამისი საცხოვრებელი ფართით ან ფართის სანაცვლო კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციით, სახეზე არ იყო მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა კ. ე-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება მიღებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დარღვევით, რაც მას კანონსაწინააღმდეგოდ უზღუდავს საკუთარი ქონებით სარგებლობის უფლებას. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად, 1994 წლიდან 2013 წლამდე სადავო ფართის ერთადერთ მართლზომიერ მფლობელს კასატორი წარმოადგენდა. აქვე საყურადღებოა, რომ მითითებული ბინა ჯერ კიდევ 1994 წლიდან იდენტიფიცირდებოდა კონკრეტული მისამართით: ქ. თბილისი, ..., მე-

13 კილომეტრი, პირველი კორპუსი, პირველი სადარბაზო, პირველი სართული, ბინა №3. აღსანიშნავია, რომ ეს კონკრეტული მისამართი არ არის ნახსენები საქმეში წარმოდგენილ არც ერთ დოკუმენტში, რომელიც შეეხება რომელიმე დევნილ პირს. მნიშვნელოვანია ასევე ის, რომ ვ. ფ-ას ოჯახი სადავო ბინაში თვითნებურად შეიჭრა 1998 წელს და ამ დღიდან კანონდარღვევით, მესაკუთრის თანხმობისა და სახელმწიფოს ნებართვის გარეშე ცხოვრობს იქ.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატამ არასწორად მიიჩნია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ ლ. ფ-ას საკუთრებაში ჰქონდა ქ. თბილისში, ... I შესახვევში მდებარე უძრავი ქონება, მასზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობით. საქმეში წარმოდგენილია წერილობითი მტკიცებულება, სადაც ლ. ფ-ა თავად აღიარებს, რომ 2006 წელს ... I შესახვევში ააშენა სახლი და მისი ოჯახი დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე.

სააპელაციო სასამართლო ასევე არასწორად აღნიშნავს, რომ მთელ კორპუსს მინიჭებული ჰქონდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტის სტატუსი, ვინაიდან საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 15 ოქტომბრის წერილიდან ირკვევა, რომ სამინისტროს მონაცემთა ბაზის მიხედვით, რეგისტრირებულია კომპაქტურად განსახლების სტატუსის მქონე ობიექტი „...“, სადაც რეგისტრირებულია 18 დევნილი ოჯახი, ხოლო ... მე-13 კილომეტრზე მდებარე „...“ არსებობს 33 ბინა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული კ. ე-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 3 დეკემბრის განჩინებით კ. ე-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ კ. ე-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილ-

დეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად განმარტავს, რომ მოცემულ საქმეზე სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს ორი უმნიშვნელოვანესი და საყოველთაოდ აღიარებული უფლება: საკუთრების უფლება და იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა თავშესაფრის უფლება, ამდენად, მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების სწორად დადგენას და მათთვის შესაბამისი სამართლებრივი შეფასების მიცემას.

საკასაციო სასამართლო მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მონაცემთა ბაზის მიხედვით ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრი, კორპუსი №1 – „...“ წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს. ვ., ლუ., ლ., ლ. და ი. ფ. ები, როგორც აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები, 1996 წლიდან რეგისტრირებული არიან აღნიშნულ მისამართზე, სადაც დღემდე ცხოვრობენ.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ ვ. ფ-ა და მისი ოჯახის წევრები საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ თავდაპირველად შეასახლა ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრის №1 კორპუსის ერთოთახიან ბინაში, ხოლო სადავო ბინა თავად ოჯახმა მოგვიანებით თვითნებურად 1998 წელს დაიკავა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დევნილი ოჯახი 1996 წელს განცხადება-ანკეტის მიხედვით შესახლდა ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრის, №1 კორპუსში. საქმის მასალები ცხადყოფს, რომ მითითებული მისამართი წარმოადგენს კორპუსის და არა საცხოვრებელი ერთეულის (ბინის) ნომერს. მართალია, დღემდე დევნილთა სარეგისტრაციო ბაზებში კონკრეტულად არ არის მითითებული ოჯახის მიერ დაკავებული ბინის ნომერი, ასევე არ არსებობს სადავო ბინაში მათი შესვლის წერილობითი ნებართვა, მაგრამ დევნილთა შესახლებისას, 1993-1996 წლებში საქართველოში განვითარებული მოვლენების შედეგად, იმ პირობებში, როდესაც სახელმწიფო სისტემაში არც შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზა და არც შესაბამისი სამინისტრო არ არსებობდა, შეუძლებელი იყო ასიათასობით დევნილი

პირის მიმართ სახელმწიფოს ინდივიდუალურად გამოეცა წერილობითი ნებართვა მათი კონკრეტულ ტერიტორიაზე განსახლების თაობაზე. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში ექსტრემალური და საგანგებო ვითარებიდან გამომდინარე, საკმარისი იყო სახელმწიფოს მხრიდან გამოხატული ზეპირი თანხმობაც. მსგავსი განმარტება გაკეთდა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2010 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე ს-ე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ), სადაც აღინიშნა, რომ ასიათასობით ადამიანის დევნილად ქცევის პირობებში შეუძლებელი იყო ყველა ფორმალობის დაცვა ბინების გამოყოფის საკითხთან დაკავშირებით. ამასთან, საერთაშორისო სამართალში აღიარებული პრინციპებიდან გამომდინარე, ადამიანის უფლებათა მასობრივი დარღვევის გამო იძულებით გადაადგილებულ პირებს, სახელმწიფო უზრუნველყოფდა ინდივიდუალური ან კოლექტიური რეგისტრაციით, საცხოვრებლითა და სხვა აუცილებელი დახმარებით ზედმეტი ფორმალობის გარეშე, მინიმალური და მარტივი პროცედურებით, წერილობითი საბუთებით ან მათ გარეშე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, თუნდაც დადასტურდეს ის ფაქტი, რომ მესამე პირები თავდაპირველად შესახლდნენ №1 ბინაში და შემდეგ გადავიდნენ №3 ბინაში, არსებითად ვერ შეცვლის დავის არსს, ვინაიდან მთელ კორპუსს მინიჭებული აქვს დევნილთა კომპაქტურად ჩასახლების სტატუსი და არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს იმას, კონკრეტულად რომელ ბინაში არიან შესახლებული დევნილები. მოცემულ შემთხვევაში ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ გარემოებაზე, რომ დევნილთა გამოსახლება ვერ მოხდება მათ მიმართ კანონით დადგენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილებამდე. საგულისხმოა ასევე ის გარემოება, რომ სადავო ბინაში დევნილი ოჯახი შესახლებულია სამინისტროს მიერ, რაზეც გამოხატულია თანხმობა. დადგენილია, რომ წლების მანძილზე სამინისტრო ფარავდა დევნილი ოჯახის კომუნალურ ხარჯებს, კერძოდ, აღნიშნული ოჯახი იღებდა კომუნალურ სუბსიდიას. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ასევე იმ ფაქტს, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ ბინის უნებართვოდ დაკავების თაობაზე განცხადებით მიემართოს სამინისტროს ან სათანადო ორგანოსათვის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დევნილთა ბინადრობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა: საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს დეკრეტი „იძულებით გადაადგილებულ პირთა სტატუსის შესახებ“, საქართველოს

1992 წლის მონვევის პარლამენტის დადგენილება საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების კომიტეტის შექმნის შესახებ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 7 დეკემბრის №1124 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკის ლტოლვილთა და განსახლების კომიტეტის შესახებ“, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1992 წლის 30 დეკემბრის განკარგულება საქართველოს რესპუბლიკის ზოგიერთი რეგიონიდან კონფლიქტური სიტუაციების და სტიქიის შედეგად, აგრეთვე რესპუბლიკის ფარგლებს გარედან ლტოლვილთა სოციალური დაცვისა და უფლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების შესახებ, ასევე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის №535 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკის ლტოლვილთა და განსახლების კომიტეტის დებულებისა და სტრუქტურის დამტკიცების შესახებ“ და სხვა. დასახელებული დოკუმენტებით სახელმწიფომ აიღო ვალდებულება, უზრუნველყოფდეს დევნილთა განსაკუთრებული და უპირველესი მოთხოვნა – თავშესაფრის უფლება.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ის გარემოება, რომ ვ., ლუ., მ. ე., ემ. და ლ. ფ-ები სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ქონებაში, სწორედ სახელმწიფოს ნებართვით განსახლდნენ, დადასტურდა სახელმწიფოს მხრიდან შემდგომ წლებში განხორციელებული მოქმედებით, კერძოდ, 1996 წელს მას შემდეგ, რაც გაეროს ლტოლვილთა უმაღლესი კომისარიატის მხარდაჭერით შესაძლებელი გახდა დევნილთა საყოველთაო აღწერა, დევნილთა განსახლების სხვადასხვა ობიექტებს, მათ შორის, ქ. თბილისში, ...მე-13 კილომეტრზე მდებარე №1 კორპუსს – „...“, სამინისტროს მონაცემთა ბაზის მიხედვით, იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტის სტატუსი მიენიჭა და დადგინდა, რომ მასში 18 დევნილი იყო განსახლებული, მათ შორის, მესამე პირებიც.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ მე-სამე პირები – ლ., ლ., ი., ვ., ლუ., მ. ფ-ები, ლ., ი. და ა. ნ-ები სადავო უძრავ ქონებაზე მართლზომიერ მფლობელობას ახორციელებდნენ, დასტურდება: საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 15 ოქტომბრის №05/01-14/47861, 2013 წლის 13 დეკემბრის №05/02-12/53552 წერილებით, ამავე სამინისტროს დევნილთა საკითხების დეპარტამენტის უფროსის 2014 წლის 1 სექტემბრის №05/01-11/11442 სამსახურბრივი ბარათით, საქართველოს შს სამინისტროს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-6 განყოფილების

2013 წლის 22 ოქტომბრის №2093947 წერილით და სხვა დოკუმენტაციით.

საკასაციო სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქმეზე წარმოდგენილი საბურთალოს რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის მიერ 1994 წელს საცხოვრებელ სადგომზე გაცემული №013659 ორდერით ქ. თბილისში, ...პირველი კორპუსის, პირველი სადარბაზოს, პირველ სართულზე მდებარე ბინა №3 სარგებლობაში გადაეცა გ. ე-ის სამსულიან ოჯახს. სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 22 აპრილის №32 განკარგულებით კ. ე-ს უსასყიდლოდ, საკუთრების უფლებით გადაეცა სახელმწიფო საბინაო ფონდის საცხოვრებელი იზოლირებული ბინა №3 (საერთო ფართი 82,77 კვ.მ.) მდებარე: ..., მე-13 კილომეტრი კორპუსი №1. აღნიშნული აქტის საფუძველზე გაიცა №05 საკუთრების მონაწილეობა. 2013 წლის 26 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ..., მე-13 კილომეტრი, პირველი კორპუსის, პირველი სადარბაზოს, №3 ბინაზე რეგისტრირებულია კ. ე-ის საკუთრების უფლება (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2013 წლის 26 აპრილი; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – საკუთრების უფლების მონაწილეობა №05).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს სწორედ ის გარემოება, არსებულ ვითარებაში რამდენად არის დასაშვები სადავო უძრავი ქონებიდან მესამე პირების გამოსახლება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ პირველი მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებები უნდა განხორციელდეს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსთან შეთანხმებით. აღნიშნული შეთანხმების წერილობითი ფორმით მიღებამდე კი უნდა შეჩერდეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების აღსრულება.

სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს

მოქმედი „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლი განსაზღვრავს დევნილთა უფლებებსა და მათი უზრუნველყოფის საკითხებს დროებით საცხოვრებელ ადგილზე. მითითებული მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მესაკუთრე უფლებამოსილია მიმართოს სამინისტროს და შესაბამის ორგანოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში რეგისტრირებული ან/და ფაქტობრივად მცხოვრები დევნილის გამოსახლების თაობაზე. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, თუ მესაკუთრე ისარგებლებს ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით, იგი ვალდებული გაითვალისწინოს ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები. ეს უკანასკნელი ნორმა ადგენს, რომ ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული მიზეზის აღმოფხვრამდე ან დევნილის გრძელვადიანი საცხოვრებელი უზრუნველყოფამდე დევნილს არ ასახლებენ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც: ა) დევნილთან ფორმდება წერილობითი შეთანხმება მის მიერ დაკავებული ფართობის სანაცვლოდ მისი სათანადო ფულადი ან სხვა სახის დახმარებით უზრუნველყოფის თაობაზე; ბ) დევნილს გამოეყოფა შესაბამისი საცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც არ გაუარესდება მისი საყოფაცხოვრებო პირობები; გ) ხდება სტიქიური ან სხვა მოვლენა, რომელიც ითვალისწინებს კომპენსაციას და რეგულირდება საერთო წესით. მითითებული კანონის მე-14 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 და მე-6 პუნქტების მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ დევნილზე/დევნილ ოჯახზე, რომელიც არ არის განსახლებული სახელმწიფოს მიერ და რომელმაც საკუთარი ძალებითა თუ საშუალებებით იპოვა საცხოვრებელი (რეგისტრირებულია ან/და ცხოვრობს ნაქირავებ, ნათხოვარ ან საკუთარ სახლში ან მასპინძელ ოჯახთან ერთად და სხვა), რომელშიც სამინისტრო სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად ყოველწლიურად არ ანაზღაურებს ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის, მოხმარებული ელექტროენერჯის) მომსახურების ხარჯებს. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, „ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული დევნილის/დევნილი ოჯახის გამოსახლება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრემ სამინისტროს მიმართა განცხადებით მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართობზე რეგისტრირებული დევნილის რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე“. ამ შემთხვევაში დევნილს/დევნილ ოჯახს ასახლებენ საქართველოს კანონ-

მდებლობით დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში სამინისტრო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ვადაში იძლევა თანხმობას დევნილის მიმართ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების განხორციელებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს აქვს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მართალია, სასამართლო უდავოდ აღიარებს სადავო უძრავ ქონებაზე კ. ე-ის საკუთრების უფლებას, რომელიც წარმოიშვა 2013 წლის 23 აპრილის სამგორის რაიონის გამგეობის განკარგულებით, მაგრამ საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება. ის შეიძლება შეიზღუდოს კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შებოჭვით. მოცემულ შემთხვევაში კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებს ადგენს საქართველოს კანონი „იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა შესახებ“, რომლის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობი არის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც დევნილი/დევნილი ოჯახი მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, მონაცემთა ბაზის მიხედვით რეგისტრირებულია ან რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობს. ამავე კანონის მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დევნილის/დევნილი ოჯახის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობი, ამ კანონის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულის გარდა, არის ის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც ამ კანონის ამოქმედებამდე დევნილი განასახლა სახელმწიფომ, რომელიც მონაცემთა ბაზაში

აღრიცხული იყო, როგორც დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულიად) განსახლების ობიექტი, რომელშიც სამინისტროს ყოველწლიური სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად, ანაზღაურებდა ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის მოხმარებული ელექტროენერჯის) მომსახურების ხარჯებს და რომელიც სახელმწიფო ან კერძო საკუთრება იყო. „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 06.02.2014წ. კანონით) პირველი პრიმა მუხლის „ი“ ქვეპუნქტი კი განმარტავს დევნილის კომპაქტურად განსახლების ცნებას. კერძოდ, დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტი არის დევნილთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილი, სადაც ისინი ორგანიზებულად იქნენ განსახლებულნი, ამ ობიექტში საცხოვრებელი ფართობების დევნილი ოჯახებისათვის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში გადაცემის ღონისძიებების დაწყებამდე/შესაბამისი სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე.

საკაცაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმებისა და ფაქტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე განმარტავს, რომ იმ პირობებში როდესაც სადავო უძრავ ქონებაში დევნილთა განსახლება 1996 წელს განხორციელდა და სადავო უძრავ ქონებას დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტის სტატუსი აქვს მინიჭებული, აღნიშნული ობიექტიდან დევნილთა გამოსახლება, დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ა) დევნილთან იდება წერილობითი შეთანხმება, ბ) გამოიყოფა შესაბამისი საცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც არ გაუარესდება დევნილის საყოფაცხოვრებო პირობები; გ) ხდება სტიქიური ან სხვა მოვლენები, რაც ითვალისწინებს განსაზღვრულ კომპეტენციებს და რეგულირდება საერთო წესით; დ) დევნილს ფართობი დაკავებული აქვს თვითნებურად, კანონის დარღვევით.

ამდენად, იმ ვითარებაში, როდესაც დევნილები უზრუნველყოფილი არ არიან შესაბამისი საცხოვრებელი ფართით ან ფართის სანაცვლო კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციით, სახეზე არ არის კასატორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს – უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სანააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. შესაბამისად, უსაფუძვლოა კასატორის მოთხოვნა იმ ნაწილში, რომლითაც მოწინააღმდეგე მხარეს უნდა

დავეალოს მესამე პირების – ვ. ფ-ასა და მისი ოჯახის წევრების ბინიდან გამოსახლების შესახებ შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. რაც შეეხება მოპასუხის დავალდებულებას, გასცეს თანხმობა გამოსახლების თაობაზე, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ აღნიშნული დასაშვებია მხოლოდ „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ კანონის მე-14 მუხლის მე-2 და მე-6 პუნქტებით გათვალისწინებული გარემოებების არსებობისას.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფის წესის, კრიტერიუმებისა და დევნილთა საკითხების შემსწავლელი კომისიის დებულების დამტკიცების შესახებ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა მინისტრის 2013 წლის 9 აგვისტოს №320 ბრძანების შესაბამისად, დაიწყო საცხოვრებელი ფართის მიღების თაობაზე განაცხადების შევსება, დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფის მიზნით. განაცხადების (აპლიკაციების) შევსების შემდეგ, განაცხადისა და საცხოვრებელი ფართის მიღების თაობაზე შევსებული კითხვარის შედეგების გათვალისწინებით, განმცხადებლებს მიენიჭება შესაბამისი ქულები, რასაც განიხილავს კომისია შესაბამისი გადანყვეტილების მიღების მიზნით. ამდენად, დევნილი ოჯახები, რომლებიც ამ ეტაპისთვის არ არიან დაკმაყოფილებული საცხოვრებელი ფართით, მათი განსახლების ადგილების შესაბამისად, შეავსებენ საცხოვრებელი ფართის მიღების შესახებ განაცხადებსა და კითხვარებს, რასაც მოჰყვება შესაბამისი რეაგირება.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მართალია, არსებულ ვითარებაში (იმ პირობებში, როდესაც დევნილები უზრუნველყოფილნი არ არიან შესაბამისი საცხოვრებელი ფართით ან სათანადო კომპენსაციით) კ. ე-ის კერძო საკუთრებიდან დევნილთა გამოსახლება შეუძლებელია, მაგრამ აუცილებელია იმ გარემოების გათვალისწინებაც, რომ ყოვლად დაუშვებელია მესაკუთრისათვის მუდმივად მიუწვდომელი და შეუძლებელი იყოს საკუთრებით სათანადოდ სარგებლობა. ერთი უფლების დაცვამ არ შეიძლება გამოინვიოს მეორე უფლების მუდმივი, თუნდაც დასაბუთებული ხელყოფა. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოებს, მათ შორის, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირ-

თა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს ეკისრებათ ვალდებულება შექმნან შესაბამისი პირობები, რათა დაუსრულებელი ხასიათი არ ჰქონდეს მესაკუთრის მიერ საკუთრებით სარგებლობის შეუძლებლობას და შესაბამისად, საყოველთაოდ აღიარებული საკუთრების უფლების დარღვევას.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 2015 წლის 29 დეკემბერს ცვლილებები შევიდა რიგ საკანონმდებლო აქტებში, რომლებითაც გაუქმდა უძრავი ნივთების უკანონო/არამართლზომიერი მფლობელების გამო-სახლების შესაძლებლობა სასამართლოსათვის მიმართვის გარეშე. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ითვალისწინებდა მესაკუთრის უფლებას, უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის შემთხვევაში, მოეთხოვა ხელის შემშლელისაგან ამგვარი მოქმედების აღკვეთა, ხოლო ხელშეშლის კვლავ გაგრძელების შემთხვევაში, მიემართა შესაბამისი სამართალდამცავი ორგანოსათვის სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე. სამართალდამცავი ორგანო კი, თავის მხრივ, „პოლიციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პირის მიერ კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, უზრუნველყოფდა ამ პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან მისი გამოყენების სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთას. ამგვარად, იმ პირობებში, თუნდაც არსებობდეს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს თანხმობა პირთა გამოსახლების თაობაზე, ზემოაღნიშნულ ნორმათა გაუქმების გამო სამართალდამცავ ორგანოს/პოლიციას ერთმევა უძრავი ნივთების სავარაუდო ხელმყოფის გამოსახლების უფლება. ამდენად, მესაკუთრეს შეუძლია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთა მოითხოვოს სასამართლოსათვის მიმართვით, შესაბამისი სამოქალაქო სამართალწარმოების გზით.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას, რომ ლ. ფ-ას საკუთრებაში ჰქონდა ქ. თბილისში, ... I შესახვევში 696 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით, სადაც დღემდე ცხოვრობს თავისი ოჯახით, რაც სადავო ბინიდან მათი გამოსახლების საფუძველს წარმოადგენს, აღნიშნულს საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს. ამასთან დაკავშირებით როგორც საქალაქო, ისე სააპელაციო საამართლომ მართებულად

განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალის თანახმად, მითითებულ მისამართზე განთავსებული შენობა არ არის მოყვანილი სახოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კ. ე-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. კ. ე-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უკრაინის უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვის დავალაშქვება**

**გადანყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-83-82(კ-16)

12 ივლისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალაშქვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. შპს „...“ დირექტორმა ზ. ნ-ემ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა და მოითხოვა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 24 მარტის №561962 წერილის, შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №35 ბრძანების ბათილად ცნობა, ასევე, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს დავალებზე გადამსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ს. და ჯ. მ-ეების მიმართ ქობულეთში, ... გამზირის ... შესახვევის №...-ში (საკადასტრო კოდი: №...) მდებარე შპს „...“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფის, სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთისა და შპს „...“ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ.

2. მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წლის 11 თებერვალს შპს „...“ განცხადებით მიმართა შსს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონულ სამმართველოს და ქობულეთში, ... გამზირის ... შესახვევის №...-ში (საკადასტრო კოდი: №...) მდებარე, მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან უკანონოდ ხელმყოფი პირების გამოსახლება მოითხოვა. 2014 წლის 27 მარტს კომპანიას ჩაბარდა ქობულეთის შსს რაიონული სამმართველოს უფროსის 2014 წლის 24 მარტის №561962 წერილი, რომლითაც ეცნობათ, რომ ქობულეთის შსს რაიონულ სამმართველოში მოქალაქე ს. მ-ის განცხადების საფუძველზე მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით, რის გამოც შეწყდა უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე შპს „...“ განცხადებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება. 2014 წლის 22 აპრილს შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს და მოითხოვა აჭარის შსს მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 24 მარტის

№56/1962 გადაწყვეტილების გაუქმება. აღნიშნული საჩივარი შინაგან საქმეთა სამინისტროს მიერ რეაგირებისათვის გადაეგზავნა აჭარის შს მთავარ სამმართველოს. 2014 წლის 26 სექტემბერს მოსარჩელეს ჩაბარდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შს მთავარი სამმართველოს უფროსის 2014 წლის 19 აგვისტოს №35 ბრძანება, რომლითაც შპს „...“ უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის მოთხოვნათა დაცვით იყო გამოცემული და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 24 მარტის №56/1962 წერილი, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №35 ბრძანება „შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“; საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონულ სამმართველოს დაევალა გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქობულეთში, ... გამზირის ... შესახვევის №...-ში მდებარე (საკადასტრო კოდი: №...) შპს „...“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფისა და სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის და შპს „...“ უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ.

5. აღნიშნული გადაწყვეტილება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარმა სამმართველომ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

6. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

7. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

7.1. 2014 წლის 31 ივლისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი: №..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობით 601 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი – 155.80 კვ.მ, მდებარე ქობულეთი, ... გამზირი, მე-... შესახვევი, №...-ში აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2012 წლის 17 მაისის №A12005563-017/001 განკარგულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „...“ სახელზე;

7.2. 2014 წლის 11 თებერვალს შპს „...“ წარმომადგენელმა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარ სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც თავისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან, ხელმოყოფ პირთა გამოსახლება და ნივთის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა მოითხოვა;

7.3. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 24 მარტის №561962 წერილით შპს „...“ წარმომადგენელს ეცნობა, რომ ქობულეთის შს რაიონულ სამმართველოში მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება (სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით) მოქალაქე ს. მ-ის, მცხოვრები ქობულეთი, ... გამზირი მე-... შესახვევი №...-ში, განცხადებასთან დაკავშირებით, რის გამოც უძრავი ნივთის ხელყოფის და სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შესახებ შპს „...“ განცხადებასთან დაკავშირებით საქმის წარმოება შეწყდა საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“¹ ქვეპუნქტის შესაბამისად;

7.4. 2014 წლის 22 აპრილს, შპს „...“ წარმომადგენელმა ზ. ნ-ემ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონ-

ნომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 24 მარტის №561962 წერილი ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროში. 2014 წლის 5 აგვისტოს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრომ შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივარი გადაუგზავნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შს მთავარ სამმართველოს, რომლის 2014 წლის 19 აგვისტოს №35 ბრძანებით შპს „...“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა;

7.5. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 18.12.2014 წლის განჩინებით საქართველოს შსს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოდან გამოთხოვილი იქნა №172504112002 სისხლის სამართლის საქმის მასალები. 16.11.2014 წელს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარედგინა გამოთხოვილი მასალები, კერძოდ, გ. მ. ასული მ-ის განცხადება, გამოძიების დაწყების აღრიცხვის ბარათი – ფორმა №1 და მოწმეების: გ. ზ-ის, ი. მ-ის, ჯ. მ-ის დაკითხვის ოქმები. სისხლის სამართლის საქმის ამ მასალებიდან ირკვევა, რომ 2012 წლის 23 აპრილს ქობულეთის შს რაიონულ სამმართველოს განცხადებით მიმართა გ. მ-ემ და აღნიშნა, რომ 2010 წელს მას და მის მეუღლეს, ს. მ-ეს მათმა ახლობელმა, ი. მ-ემ სთხოვა სახლის ბანკში ჩადება, რათა გამოეტანა კრედიტი 15 000 ლარი საკუთარი მიზნებისათვის. ის დაჰპირდა, რომ თვითონ გაასწორებდა ანგარიშს ბანკთან, თუმცა მოატყუა – არ გაისტუმრა ვალი, რის შედეგადაც სახლი გაიტანეს აუქციონზე, რაც მან არ იცოდა.... საქმეში წარმოდგენილი ფორმა №1 – გამოძიების დაწყების ბარათი შეიცავს შემდეგ ინფორმაციას: „სისხლის სამართლის საქმე №172250412002; ბარათის წარმოდგენი – გ. გ-ე, ქობულეთის შს რაიონული სამმართველოს დეტექტივ-გამომძიებელი; გამოძიების დაწყების თარიღი – 25.04.2012 წელი; დანაშაულის გარემოებანი – 2010 წელს ი. მ-ს მიერ ს. მ-ის კუთვნილი ქონების თაღლითური გზით მისაკუთრების ფაქტზე; კვალიფიკაცია – სსკ-ის 180. 3, ბ“, მოწმეების: გ. ზ-ის (ს. მ-ის მეუღლე), ი. მ-ის, ჯ. მ-ის ჩვენებებით ირკვევა, რომ ს. მ-ემ ი. მ-ეს, რომელთანაც აკავშირებდა ხანგრძლივი დროის მანძილზე ოჯახური ურთიერთობები, მისცა სანოტარო წესით დამონებული 2 მინდობილობა (2010 წელს და 2011 წელს), რომელიც ი. მ-ეს ანიჭებდა საბანკო ოპერაციების წარმოების უფლებას. მინდობილობის საფუძველზე ი. მ-ემ სხვადასხვა საკრედიტო დაწესებულებიდან – „...“ „...“ და შპს „...“ სხვადასხვა დროს სესხის სახით აიღო თანხა; მხარეები ადასტურებენ, რომ სისხლის სამარ-

თლის საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საპროცესო მოქმედება არ განხორციელებულა.

8. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გულისხმობს უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მხოლოდ ისეთი სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობას, რომლის შედეგამაც შეიძლება, გავლენა მოახდინოს საკუთრების უფლებაზე. ნორმის ფართო ინტერპრეტაცია და მასში უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დაწყებულ ნებისმიერი სახის სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობის მოაზრება არათუ სცილდება კანონმდებლის მიზანს, არამედ ეწინააღმდეგება მას, ვინაიდან გამოიწვევს დავის გაჭიანურებას და ხელს შეუშლის მესაკუთრის უფლების დაცვის ღონისძიებების ეფექტიანად განხორციელებას.

9. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გამოძიება არ მიმდინარეობს შპს „...“ მიერ საკუთრებაში არსებული ქონების დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით. როგორც სისხლის სამართლის საქმის მასალებით ირკვევა, გამოძიება დაიწყო 2012 წლის აპრილში ი. მ-ის მიმართ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების გზით ს. მ-ის ქონებრივი უფლების მოტყუებით მიღების ფაქტზე და იგი დღემდე გრძელდება. მოსარჩელე კომპანიას უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს №A12005563-017/001,17/05/2012 წლის განკარგულების საფუძველზე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა და ძალაშია.

10. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის (მოპასუხის) მითითება იმის თაობაზე, რომ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება სადავო უძრავი ქონების თაღლითურად დაუფლების ფაქტზე, რომლითაც, შესაძლებელია, დადგინდეს სადავო ფართის არაკეთილსინდისიერად შეძენის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღნიშნულ კონფლიქტს მესაკუთრის სასარგებლოდ წყვეტს, რამდენადაც, კეთილსინდისიერი შემძენი არ უნდა აღმოჩნდეს ქონების დაკარგვის რისკის ქვეშ. განსახილველ შემთხვევაში მესამე პირები – ს. და ჯ. მ-ეები ვერ მიუთითებენ რაიმე გარემოებაზე, რაც მოსარჩელე კომპანიის კეთილსინდისიერებას ეჭვქვეშ დააყენებდა.

11. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საქართველოს შსს აჭარის ა/რ პოლიციის დეპარტამენტმა საკასაციო წესით გაასა-

ჩივრა მისი გაუქმებისა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

12. კასატორის მტკიცებით, უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე არის ხელყოფის აღკვეთი ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძველი. იმ უძრავი ნივთის თაღლითურად დაუფლების ფაქტზე, რომლის ხელყოფის აღკვეთასაც მოსარჩელე ითხოვდა, აღძრული იყო სისხლის სამართლის საქმე.

სამოტივაციო ნაწილი:

13. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ შსს აჭარის ა/რ პოლიციის დეპარტამენტის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

14. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ხელშეშლის აღკვეთაზე უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციული აქტის მართლზომიერება და უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის დავალდებულება (იხ. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, აღწერილობითი ნაწილის 71.-7.5 პუნქტები).

15. საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს, რომ დავის გადაწყვეტის დროს მოქმედი „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ (რომელიც განსაზღვრავდა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესს, პროცედურებსა და პირობებს, აგრეთვე აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირების უფლებებსა და მოვალეობებს) მე-8 მუხლი ითვალისწინებდა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძველებს. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ე!“ ქვეპუნქტის თანახმად, ერთ-ერთი საფუძველი იყო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

16. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ მითითებული ნორმა გულისხმობდა უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მხოლოდ ისეთი სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობას, რომლის შედეგადაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს საკუთრების უფლებაზე.

17. განსახილველ შემთხვევაში ირკვევა, რომ სისხლის სა-

მართლის საქმე, რომლის წარმოების გამოც მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეწყვიტა უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებები, აღძრულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ფაქტზე, რაც გამოიხატა 2010 წელს ი. მ-ის მიერ ს. მ-ის კუთვნილი ქონების თაღლითური გზით მისაკუთრებაში.

18. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტი ვერ იქნებოდა მიჩნეული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საფუძვლად, ვინაიდან გამოძიება არ მიმდინარეობს შპს „...“ მიერ საკუთრებაში არსებული ქონების დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით. როგორც სისხლის სამართლის საქმის მასალებით ირკვევა, გამოძიება დაიწყო 2012 წლის აპრილში ი. მ-ის მიმართ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების გზით ს. მ-ის ქონებრივი უფლების მოტყუებით მიღების ფაქტზე და იგი დღემდე გრძელდება. გამოძიების შედეგი გავლენას ვერ მოახდენდა შპს „...“ საკუთრების უფლებაზე. მოსარჩელე კომპანიას უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს აჭარისა და გურუის სააღსრულებო ბიუროს №A12005563-017/001,17/05/2012 წ. განკარგულების საფუძველზე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა და ძალაშია.

19. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისა და დავის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს მოქმედ ნორმატიულ აქტზე დაყრდნობით, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 24 მარტის №561962 წერილი (ადმინისტრაციული აქტი) და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №35 ბრძანება უკანონო იყო და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არსებობდა.

13. რაც შეეხება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოსათვის სამომავლოდ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხელმყოფი პირების გამოსახლების დავალებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2015

წლის 11 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად ე.წ. „საპოლიციო გამოსახლების“ ინსტიტუტი გაუქმდა, კერძოდ, ამოღებულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, „პოლიციის შესახებ“ კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 160-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენის შესახებ დასაბუთებული ვარაუდის არსებობის შემთხვევაში უზრუნველყოფს საცხოვრებელი სახლიდან/ბინიდან ან/და სხვა მფლობელობიდან უკანონო მფლობელისა და მასთან მყოფი პირის/პირების გამოსახლებას/გამოყვანას სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, მინისტრის ბრძანებით დადგენილი წესით“, აგრეთვე, ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებით დამტკიცებული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი“.

14. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ცვლილებების შედეგად, უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა დაიშვება მხოლოდ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის შესაბამისად („პოლიციის შესახებ“ კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გამოწვევის გარდა). საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ორგანოებს ამგვარი კომპეტენცია აღარ გააჩნიათ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სანინაალმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. აღნიშნული ნორმით დადგენილია სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვერ გასცდება კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებს.

15. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემომითითებული საკანონმდებლო ცვლილებები სამართლებრივ საფუძველს აცლის შპს „...“ სასარჩელო მოთხოვნას გამოსახლების დავალდებულების თაობაზე და ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უნდა გაუქმდეს.

16. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება.

17. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „...“ სასარჩე-

ლო მოთხოვნა, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონულ სამმართველოს დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ს. და ჯ. მ-ების მიმართ ქობულეთში, ... გამზირის მე-... შესახვევის №...-ში (საკადასტრო კოდი: №...) მდებარე შპს „...“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფის, სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთისა და შპს „...“ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

18. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც, ამავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

19. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში შპს „...“ მეორე სასარჩელო მოთხოვნა არ კმაყოფილდება, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების თაობაზე და მოპასუხეებს შპს „...“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50%-ის – 50 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე, 53-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. შსს აჭარის ა/რ პოლიციის დეპარტამენტის საკასაციო სა-

ჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 სექტემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონულ სამმართველოსათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და ქობულეთში, ... გამზირის მე-... შესახვევის №...-ში მდებარე შპს „...“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფისა და სხვაგვარად ხელშემშლის აღკვეთის და შპს „...“ უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის დავალების, ასევე სახელმწიფო ბაჟის მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე და ამ ნაწილში მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;

3. არ დაკმაყოფილდეს შპს „...“ სასარჩელო მოთხოვნა, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონულ სამმართველოს დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ს. და ჯ. მ-ების მიმართ ქობულეთში, ... გამზირის მე-... შესახვევის №...-ში (საკადასტრო კოდი: №...) მდებარე შპს „...“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფის, სხვაგვარად ხელშემშლის აღკვეთისა და შპს „...“ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ;

4. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 სექტემბრის განჩინება;

5. შსს აჭარის ა/რ პოლიციის დეპარტამენტსა და შსს აჭარის ა/რ მთავარი სამმართველოს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს შპს „...“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50%-ის – 50 ლარის ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

4. არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების აღიარება

ბანჩინება

№ბს-391-386(კ-14)

30 აპრილი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრება

აღწერილობითი ნაწილი:

22.10.2013წ. იზა ამხანაგობა „...“ თავმჯდომარემ ა. ბ-ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2013წ. №... გადაწყვეტილების და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.09.2013წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ.ბათუმში, ... ქ. №8-ში ჩამოყალიბებულია ბინის და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“, რომელშიც გაერთიანებულია 12 ბინის და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრე. ამხანაგობა რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში როგორც ქ.ბათუმში, ... ქუჩა №8-ში მდებარე ქონების მესაკუთრე. აღნიშნულ მისამართზე ამხანაგობის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში განთავსებული ორსართულიანი ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარეობს 46,7 კვ.მ არასაცხოვრებელი დამხმარე ფართი, რომელიც წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას და მასზე დღემდე არ არის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. 20.07.2013წ, ქ.ბათუმში, ... ქუჩა №8-ში ამხანაგობის სა-

ერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საერთო საკუთრების არასაცხოვრებელი ფართის ამხანაგობის საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით კანონით დადგენილი წესით მოწვეული და ჩატარებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება, რომელზეც მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში 46,7 კვ.მ არასაცხოვრებელი, დამხმარე ფართის ამხანაგობის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ. ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება (კრების ოქმი) სხვა მასალებთან ერთად სარეგისტრაციოდ წარედგინა საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს. საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2013წ. №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ განცხადებას არ ერთვოდა კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი და ინფორმაცია, რომელიც სავალდებულო იყო მოთხოვნილ საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მითითებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 25.09.2013წ. №... გადაწყვეტილებით ითა ამხანაგობა „...“ საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2013წ. №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.09.2013წ. №... გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ არის უკანონო. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურიდან მოპოვებული მასალებით დასტურდება, რომ ქ.ბათუმში, ... ქ. №8-ში, I სართულზე მდებარე 194,3 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებულია აჭარის ა.რ. საკუთრების უფლება. აღნიშნული ფართი ემიჯნება 46,7 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართს, რომელიც არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და საპრივატიზაციო ფართს, აღნიშნული ფართი სახელმწიფო საკუთრებაში რომ ყოფილიყო, სახელმწიფო მოახდენდა ამ ფართის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას 194,3 კვ.მ. ფართთან ერთად. სადავო 46,7 კვ.მ. ფართი არის ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 26.11.2013წ. განჩინებით მოსარჩელის თანხმობით, საქმეში მოპასუხედ ჩაება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20.12.2013წ. გადაწყვეტილებით ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათი-

ლად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.09.2013წ. №... გადანყვეტილება ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2013წ. №... გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ მიერ წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებაში, გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.2013წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადანყვეტილება მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. სასამართლომ მიუთითა, რომ ფართის ნაწილი განიკარგა პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო ფართი არ განკარგულა. მოპასუხე ვერ უთითებს კონკრეტულად რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მიიჩნია მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო ფართი საპრივატიზაციო ფართად, მით უფრო, რომ სადღეისოდ სადავო ფართი თავისუფალ მდგომარეობაშია, მასზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და ყოფილი ტექ. აღრიცხვის მასალებით ფართის საკუთრებასთან დაკავშირებით არ მოიპოვება უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ დღეის მდგომარეობით ქ.ბათუმში, ... ქუჩა №6/8-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებით ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ ნევრებთან ერთად საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად რეგისტრირებულია აჭარის ა/რ საკუთრების უფლება მხოლოდ 194.30კვ.მ ფართზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20.12.2013წ. გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.04.2014წ. განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20.12.2013წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 390.3 მუხლის საფუძველზე სრულად გაიზიარა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი საქმის ფაქტობრივი და მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით აღნიშნა, რომ მესამე პირის – ქ.ბათუმის მერიის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა და არც გამოუცხადებლობის რაიმე საპატიო მიზეზის თაობაზე არ უცნობებია. რაც შეეხება საქმეში არსებული და სააპელაციო საჩივარზე დართული ტექნიკური აღრიცხვის მასალებს, აღნიშნული დოკუმენტები თავისი შინაარსით და მონაცემებით უტყუარად ვერ ადასტურებენ სადავო ფართის (46.7 კვ.მ-ს) სახელმწიფოს (ადგილობრივი თვითმმართველობის) კუთვნილების ფაქტს, რადგანაც აღნიშნული დოკუმენტები არ წარმოადგენენ საკუთრების უფლების დამდგომ დოკუმენტებს და მასში ცალკე არ არის მითითება სადავო ფართზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 14.04.14წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ. კასატორები აღნიშნავენ, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.07.13წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან განცხადებას არ ერთვოდა კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილ კრების ოქმზე თანდართული აზომვითი ნახაზის მსგავსი კონფიგურაციის და იდენტური ფართობის საცავი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკურ არქივში დაცული სხვა-

დასხვა დროს შედგენილი 1 სართულის სართულებრივ გეგმაზე დატანილი მონიშვნების მიხედვით წარმოადგენდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ფართს, ამასთან ფართი მთლიანად ირიცხებოდა მერიის სახელზე, რასაც მოწმობს ტექ.ინვენტარიზაციის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება (02.11.1989წ.), აქედან ნაწილი მის მიერ განიკარგა პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო სადავო ფართი არ განკარგულა. ამდენად, ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია პრივატიზაციის წესით. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ფართი მთლიანად ირიცხებოდა ქ.ბათუმის მერიის სახელზე. აქედან ნაწილი მის მიერ განიკარგა პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო სადავო ფართი არ განკარგულა, რაც არ გულისხმობს იმას, რომ ამხანაგობამ მოიპოვა სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. სადავო უძრავი ნივთი (46,7 კვ.მ.) საპრივატიზაციო ფართს წარმოადგენს, რის გამოც კასატორები ითხოვენ სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6/8 მდებარე მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 05.05.2011წ. საერთო კრების №1 ოქმის თანახმად, ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ . 14.12.2011 წ. იბა ამხანაგობის „...“ სახელზე თანასაკუთრებაში დარეგისტრირდა 522 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდი: ..., უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიეთითა იბა „...“ კრების ოქმი №110478521, დამონშების თარიღი: 13.05.2011წ. საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 09.09.2001წ. ხელშეკრულების საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ აჭარის ა/რ მთავრობას საკუთრებაში გადასცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 194, 3 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. 16.09.2010 წ. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელზე დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 194,30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი

ფართი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდი: ..., უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია №100901734 ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 20.07.2013წ. ამხანაგობა „...“ მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში ამხანაგობის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საერთო საკუთრების არასაცხოვრებელი ფართის ამხანაგობის სკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით, ჩატარდა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება. 20.07.13წ. №10 კრების ოქმის თანახმად, იბა „...“ მიიღო გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, .../ქუთაისის №8/15-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 1-ელ სართულზე მდებარე 46.7 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის საჯარო რეესტრში ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე, შპს „ლ...“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. ამავე კრების ოქმით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ამხანაგობის გადაწყვეტილების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება.

საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფას ემსახურება. საჯარო რეესტრი, როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განმახორციელებელი საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, არის უფლების არა მხოლოდ ფიქსაციის, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძველი, ვინაიდან უფლება უძრავ ნივთზე წარმოიშობა საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დანყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვე-

ტილების მისაღებად, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადან-
ყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე
და მისი აღმოფხვრის მიზნით უნიშნავს ვადას განმცხადებელს
(21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი). სარეგისტრაციო წარმოების შე-
ჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძ-
ვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდ-
გენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადან-
ყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ,
წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფ-
ხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარ-
მოდგენლობა ინვესს, მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგის-
ტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე გადანყვეტილების მი-
ღებას (21.4 მუხ.). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ
24.07.2013წ. ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთ-
რეთა ამხანაგობა „...“ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუს-
ტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრე-
ბის უფლების რეგისტრაცია პირველ სართულზე მდებარე ფარ-
თზე. წარდგენილ განცხადებას დაერთო წარმომადგენლის პი-
რათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, კრების ოქმი, ნახა-
ზი და ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის
30.07.2013 წ. №... გადანყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო
წარმოება, იმ მოტივით, რომ დამატებით წარმოსადგენი იყო უფ-
ლების დამდგენი დოკუმენტი, ვინაიდან ფართი წარმოადგენ-
და საპრივატიზაციო ფართს. სარეგისტრაციო სამსახურმა მიუ-
თითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილ კრე-
ბის ოქმზე თანდართული აზომვითი ნახაზის მსგავსი კონფიგუ-
რაციის და იდენტური ფართობის ფართი, ამავე არქივში დაცუ-
ლი სხვადასხვა დროს შედგენილი 1-ლი სართულის სართულე-
ბრივ გეგმებზე დატანილი მონიშვნების მიხედვით, წარმოადგენ-
და სახელმწიფო/ადგილობრივი თვითმმართველობის ფართს,
რის გამოც საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელი იყო
მხოლოდ პრივატიზაციის გზით.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 02.11.1989წ. ცნობა-
დახასიათების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე
სახლთმფლობელობის მესაკუთრე იყო ქ. ბათუმის მერია. შემ-
დგომში მოხდა სახლთმფლობელობაში არსებული ფართების
პრივატიზაციის გზით განკარგვა, რის შედეგადაც ბინები გადა-
ვიდა კერძო პირთა საკუთრებაში. მინისტრთა კაბინეტის

01.02.926. №107 დადგენილების საფუძველზე განხორციელებული საბინაო ფონდის პრივატიზაციის შედეგად ბინის მესაკუთრეს მრავალბინიან სახლებში ბინის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან ერთად ეკუთვნის წილი სახლის საერთო საკუთრებაში. ამდენად, მრავალბინიანი სახლის ყველა ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრე იმავდროულად საერთო საკუთრების მესაკუთრეა. სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის პრივატიზებულ საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრები მოქალაქეები, მესაკუთრეები ითვლებიან ამ სახლების საინჟინრო მონყობილობების და საერთო სარგებლობის ადგილების თანამესაკუთრეებად დაკავებული ფართობის პროპორციულად (საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 11.08.1992წ. №825 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს რესპუბლიკაში პრივატიზებული საბინაო ფონდის ტექნიკური მომსახურებისა და რემონტის ჩატარების ორგანიზაციისა და განუული დანახარჯების დაფარვის შესახებ“ დროებითი დებულების მე-7 მუხ.). სახლის ნაწილი, რომელიც არ არის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებას მიეკუთვნება მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხ.).

საქართველოს მთავრობის 19.02.05წ. №26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ დებულება ქონების გადაცემამდე ითვალისწინებს წინადადების შესწავლას, შესწავლის შედეგად ქონების სააგენტოს მიერ რეკომენდაციის შემუშავებას საქართველოს მთავრობისათვის, რომელიც გამოსცემს შესაბამის განკარგულებას (2.4 პ.). საქართველოს მთავრობის 01.09.10 წ. №1149 განკარგულებით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას, სხვა ობიექტებთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ქ.ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 194,3 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართობი. საქართველოს მთავრობის 01.09.10წ. №1149 განკარგულების 1-ლი პუნქტის თანახმად აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწიფო ქონება გადაეცა შემდგომში პრივატიზაციის მიზნით. ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის

30.07.135. №... გადაწყვეტილებაში შეჩერების საფუძვლად მითითება იმაზე, რომ სადავო ფართი (46,7 კვ.მ.) წარმოადგენს საპრივატიზაციო ფართს არ არის დასაბუთებული, ვინაიდან გაურკვეველი რჩება თუ რატომ არ გადაეცა დანარჩენ 194,3 კვ.მ. საპრივატიზაციო ფართთან ერთად აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას მომიჯნავე სადავო 46,7 კვ.მ. ფართი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 09.09.10წ. დადებული ხელშეკრულების თანახმად აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 66 ერთეული უძრავი ქონება, მათ შორის ქ.ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 194,3 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. ამჟამად საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრებთან ერთად, აჭარის ა.რ. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მხოლოდ 194,30 კვ.მ. ფართზე.

საქმეზე დადგენილია და დავას არ იწვევს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 09.09.01წ. ხელშეკრულების საფუძველზე აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადაცემული ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 194, 3 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად აღირიცხა, არ მოიცავს ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში განთავსებული ორსართულიანი ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე სადავო – 46,7 კვ.მ. არასაცხოვრებელი დამხმარე ფართს, რომელიც საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის ვინმეს სახელზე. საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ფართის ვინმეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ყოფნა, შენობა-ნაგებობისა და კეთილმოწყობის ობიექტის ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას შეადგენს, მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი, 7.2 მუხლი). ტექ.აღრიცხვის ბარათის ჩანაწერით ირკვევა, რომ აღნიშნული ფართი საწყობად გამოიყენებოდა. ქ. ბათუმის მერიის მიერ სადავო ფართის ოდესმე განკარგვის, სხვა სუბიექტისადმი სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი არ დასტურდება, ქ.ბათუმის მერიის წარმომადგენელი ვერ უთითებს ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში საწყობად აღ-

რიცხული ფართის სხვა კონკრეტულ მოსარგებლეს, ხოლო იბა „...“ წარმომადგენლის განმარტებით პირველ სართულზე მდებარე 46,7 კვ.მ. არასაცხოვრებელ სადავო ფართს სანყობად დღემდე ბინათმესაკუთრები იყენებდნენ, აღნიშნულის უარყოფი რაიმე მტკიცებულება კასატორის – სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ – ქ.ბათუმის მერიის მიერ არ წარმოდგენილა, საქმეში არ მოიპოვება მოცემული ფართის სხვა სუბიექტის საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის დოკუმენტაცია. სსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. ამდენად, არ დასტურდება ამხანაგობის მიერ ისეთი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნა, რომელიც არ იმყოფებოდა ამხანაგობის წევრთა საერთო მფლობელობაში და სარგებლობაში. ამხანაგობის წევრთა საერთო მფლობელობაში და სარგებლობაში ყოფნა წარმოადგენს ასეთი ქონების ამხანაგობის საკუთრებად აღრიცხვის პირობას. შესაბამისად, გაურკვეველია თუ რის საფუძველზე მიიჩნია მარეგისტრირებელმა ორგანომ ფართი საპრივატიზებო ფართად.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემულ ეტაპზე არ არის დადგენილი სადავო ფართზე ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრე ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო საკუთრების გამომრიცხავი გარემოება, მოცემულ ეტაპზე არ იკვეთება ამხანაგობის გადანყვეტილებით (20.07.13წ. საერთო კრების №10 ოქმი) ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოცემულ ეტაპზე არ არსებობს ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების მიმართ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხ-

ლით გათვალისწინებული – ამხანაგობის წევრთა მიერ გადან-
ყვეტილების ერთხმად მიღების მოთხოვნის წაყენების პირობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სარეგისტრაციო სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სადავო გადანყვეტილება მიიღო სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტაციის გამოკვლევის და შეფასების გარეშე. სარეგისტრაციო სამსახურს არ შეუფასებია ის გარემოება, რომ სადავო 46,7 კვ.მ. ფართი 194,30 კვ.მ. ფართთან ერთად არ გადაცემულა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სამსახურს არ დაუდგენია სადავო ფართით რომელიმე სხვა სუბიექტის მიერ სარგებლობის ფაქტი, არ დაუდგენია ამ სადავო ფართზე ამხანაგობის საერთო საკუთრების გამომრიცხავი გარემოება. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადანყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ იქნა დაცული კანონმდებლობის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადანყვეტისას უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მათი შეფასების შედეგად მიეღო გადანყვეტილება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადანყვეტილებას იღებს იმ შემ-

თხვევაში, 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 საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა, რაც სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.04.2014წ. განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უპრავი ქონების (შენიშნის) ლეგალიზაციის
კანონიერება**

განმარტება

№ბს-58-57(კ-16)

29 სექტემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 19 თებერვალს ლ. ვ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 იანვრის №109 განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლითაც მოქალაქე მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლევ-114 ბრძანება მანსარდის ლეგალიზების ნაწილში.

მოსარჩელემ მიუთითა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნა, რომ ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სადავო მანსარდი 1999 წლიდან ანუ ბინის შექმნის დღიდან მის საკუთრების საგანთა ნუსხაში მოექცა, რადგან იგი ბინის შესყიდვამდე იმყოფებოდა ნ-ს (ბინის ყოფილი მესაკუთრის) მფლობელობაში, ხოლო ბინის შესყიდვის შემდეგ კი მოსარჩელის მფლობელობაში.

მოსარჩელის განმარტებით, აღსანიშნავი იყო ის გარემოება, რომ მანსარდში შესვლა მხოლოდ მისი ბინიდან იყო შესაძლებელი, სხვა მობინადრის ფაქტობრივი მფლობელობა ამ მანსარდის მიმართ კი გამორიცხული იყო.

ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო მანსარდი მისი საკუთრების საგანს ჯერ კიდევ 2007 წლამდე ანუ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქ-

მედებამდე წარმოადგენდა.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, 177-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მ. გ-ი არ შეიძლება ყოფილიყო დაინტერესებული პირი, ვინაიდან, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გაცემულა მასთან მიმართებაში და ეს აქტი პირდაპირ და უშუალო გავლენას არ ახდენდა მასზე, რადგან მანსარდის ლეგალიზებას სახლთმფლობელობაში არსებულ მის ინტერესზე და უფლებებზე არანაირი გავლენის მოხდენა არ შეეძლო.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ასევე გასული იყო საჩივრის წარდგენის ვადა. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2008 წლის მარტში მ. გ-ისათვის უკვე ცნობილი იყო ლეგალიზების აქტის არსებობის და მისი შინაარსის თაობაზე, ამდენად, მას საჩივარი ქ. თბილისის მერიაში კანონით დადგენილ ერთთვიან ვადაში უნდა წარედგინა, რაც არ განუხორციელებია. ლეგალიზების აქტის ბათილად ცნობა 5 წლის შემდეგ განხორციელდა.

მოსარჩელემ დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავდა შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წესით განიხილავდა საკითხს და იღებდა გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან/და ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში როგორც ობიექტის, ისე მისი ნაწილის მესაკუთრე თავად იყო და სწორედ მან მიმართა სადავო ობიექტის ლეგალიზების შესახებ ადმინისტრაციულ ორგანოს, თან წარადგინა სათანადო დოკუმენტები: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა და ა. შ. მოსარჩელის მოსაზრებით, მოქმედი კანონი თანამესაკუთრის თანხმობის აუცილებლობას არ ითვალისწინებდა.

ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით, ლეგალიზებასთან დაკავშირებულ საკითხზე მ. გ-ი დაინტერესებულ მხარეს ნამდვილად არ წარმოადგენდა, რადგან ლეგალიზება თავისი შინაარსით ობიექტის საექსპლუატაციოდ ვარგისიანად აღიარებას ნიშნავდა, მანსარდის ტექნიკურად ვარგისიანად აღიარებას კი მ.

გ-ის ინტერესებზე არანაირი ზემოქმედების მოხდენა არ შეეძლო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 იანვრის №109 განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 22 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაენიშნენ მ. გ-ი და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ. ვ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლევ-114 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ. ვ-ის განცხადება და ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, ... ქ. №27-ში უნებართვოდ დაშენებული მანსარდა და მიშენება. ბრძანების თანახმად, მიშენების ფართი იყო 42.84 კვ.მ., ხოლო მანსარდის ფართი – 55.96 კვ.მ. ობიექტის სალევალიზაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებად ბრძანებაში მითითებული იყო: საინვენტარიზაციო გეგმა, საჯარო რეესტრის ამონაწერი №... №..., არსებული ობიექტის აზომვითი ნახაზები, ობიექტის ფოტოსურათები.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლევ-114 ბრძანება მანსარდის ლეგალიზების ნაწილში სადავო გახადა მ. გ-მა. ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 იანვრის №109 განკარგულებით დაკმაყოფილდა მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლევ-114 ბრძანება მანსარდის ლეგალიზების ნაწილში.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ლ. ვ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო: 1) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 68 კვ.მ. ფართი (1999 წლის 13 ივლისის №2-651 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 06.02.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 2) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 55.96 კვ.მ. მანსარდა (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლევ-114 ბრძანე-

ბის საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 04.06.09წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 3) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 20.56 კვ.მ. ფართი (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 15.05.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 4) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 19.04 კვ.მ. ფართი (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 15.05.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...).

საქალაქო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2008 წლის 10 მარტს მ. გ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და ... ქ. №56-ში(ან ... ქ. №27-ში) მოქალაქე ვ-ის ბინაზე ლეგალიზაციის ბრძანების ასლი მოითხოვა. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქმის განხილვის შედეგად არ დადასტურდა ის ფაქტი, რომ ამ განცხადების შესაბამისად მ. გ-ს გადაეცა მოთხოვნილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მ. გ-ის საკუთრებაში იყო ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 53 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 50 კვ.მ. სარდაფი (07.03.06წ. №1-896 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ...). უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებად მითითებულნი იყვნენ ლ. ვ-ე და მ. გ-ი. მიწის დაზუსტებული ფართობი იყო 70 კვ.მ. სწორედ ამ საკადასტრო კოდზე არსებულ ნაკვეთზე იყო განთავსებული ლ. ვ-ის მიერ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე ლეგალიზებული 20.56 კვ.მ. და 19.04 კვ.მ. ფართები და 55.96 კვ.მ. მანსარდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სადავო მანსარდის ლეგალიზაციის დროს მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის მ. გ-ის თანხმობა წარდგენილი არ ყოფილა.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ განსაზღვრავდა უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშე-

ნებული ობიექტების ან მათი ნაწილების (შემდეგში – ობიექტები ან მათი ნაწილები) ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს.

ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდებოდა ობიექტების ან მათი ნაწილების დანკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავდა ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას (წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტი). წესის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით საკითხის განმხილველი ორგანო ვალდებული იყო შეემოწმებინა ლეგალიზების კანონშესაბამისობა. კერძოდ, ნორმა მიუთითებდა, რომ შესაბამისი ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა). წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, შესაბამისი ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

განსახილველ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილის მესაკუთრე იყო მ. გ-ი, ნაწილისა კი – ლ. ვ-ე. საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. გ-ის თანხმობა სადავო მანსარდის ლეგალიზების დროს წარდგენილი არ ყოფილა. წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი (ხოლო ამ წესის პირველი მუხლის 21-ე პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა) აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავდა შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავდა საკითხს და იღებდა გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, განცხადებას თან უნდა დართოდა: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან

იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაში იყო, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, მინის ნაკვეთი თანასაკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა. ლეგალიზების განცხადებას არ ჰქონდა დართული მესაკუთრე მ. გ-ის თანხმობა ან მასთან დადებული ხელშეკრულება. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მანსარდის ლეგალიზება არ შეესაბამებოდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მოთხოვნებს. აღნიშნული გარემოება კი ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორად გადაწყვიტა დავა და მიიღო გადაწყვეტილება მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებული ნაწილის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ვ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2015 წლის 22 აპრილს მ. გ-მა განცხადებით მიმართა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას, რომლითაც ქ. თბილისი, ... ქ. №27-ში მდებარე ლ. ვ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 55.96 კვ.მ. მანსარდაზე (ს/კ...) ყადაღის დადება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 22 აპრილის განჩინებით მ. გ-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2015 წლის 15 მაისის განჩინებით მ. გ-ის საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 22 აპრილის განჩინებაზე დაუსაბუთებლობის გამო, საქმის მასალებთან ერთად გადმოგზავნა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 ივლისის განჩინებით მ. გ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 15 მაისისა და 22 აპრილის განჩინებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით ლ. ვ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები, დამატებით მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე და 956-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ცალსახა იყო ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის თანხმობის არ არსებობის პირობებში სადავო მანსარდის ლეგალიზება არ შეესაბამებოდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მოთხოვნებს. აღნიშნული კი ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორად გადაწყვიტა დაფა და კანონშესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ვ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სასამართლოებმა არასწორად გამოიყენეს და არასწორად განმარტეს კანონ-

ნი, კერძოდ, სასამართლომ არასწორად განმარტა და გამოიყენა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნა.

ამ ნორმის შესაბამისად, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან/და ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა დაერთოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური პირის (სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმართველობის ერთეულის) საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებლისა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება დაშენებისა.

კასატორი მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში როგორც ობიექტის, ისე მისი ნაწილის მესაკუთრე ლ. ვ-ეა და სწორედ მან მიმართა სადავო ობიექტის ლეგალიზების შესახებ ადმინისტრაციულ ორგანოს, თან წარადგინა სათანადო დოკუმენტები: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა და ა. შ.

კასატორის მოსაზრებით, ვინაიდან, ობიექტის მესაკუთრე ლ. ვ-ე იმ მიწის თანამესაკუთრეც იყო, რომელზედაც განლაგებული იყო სადავო ობიექტი და თანასაკუთრების ინსტიტუტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ნაგებობა იდგა, განმცხადებლის საკუთრებასაც შეადგენდა, თანამესაკუთრის თანხმობა ლეგალიზაციასთან დაკავშირებით საჭირო არ იყო.

კასატორის მითითებით, მოქმედი კანონი თანამესაკუთრის თანხმობის აუცილებლობას არ ითვალისწინებს. კანონის შესაბამისად, მიწის მესაკუთრის თანხმობა იმ შემთხვევაშია საჭირო, როცა მიწა სხვა პირის საკუთრებაშია და არ ეკუთვნის ლეგალიზების მოთხოვნით მიმმართველ განმცხადებელს. წესის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში კანონმდებელს არ მიუთითებია, რომ განმცხადებელს თან უნდა ჰქონდეს მიწის თანამესაკუთრის თანხმობა ლეგალიზებაზე. ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორი განმარტება

მისცა კანონს და თანხმობის მიცემის აუცილებლობა თანამესაკუთრეზეც გაავრცელა, რითაც აშკარა წინააღმდეგობაში მოვიდა მოქმედ კანონთან.

კასატორის მოსაზრებით ასევე გასულია საჩივრის წარდგენის ხანდაზმულობის ვადა. კასატორის მითითებით, 2008 წლის 10 მარტს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისათვის მიმართვის ეტაპზე მ. გ-ისათვის უკვე ცნობილი იყო აღნიშნული ლეგალიზების აქტის არსებობის და მისი შინაარსის თაობაზე, ამდენად, მას საჩივარი ქ. თბილისის მერიაში კანონით დადგენილ ერთთვიან ვადაში უნდა წარედგინა, რაც არ განუხორციელებია, ლეგალიზების აქტის ბათილად ცნობა კი 2014 წლის 24 იანვარს, ფაქტობრივად 5 წლის შემდეგ განხორციელდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 2 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი ლ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2016 წლის 14 ივლისს 13:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 სექტემბრის საოქმო განჩინებით ლ. ვ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა 2016 წლის 29 სექტემბერს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება – დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიზანია, რომ ლ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ. ვ-ის განცხადება და ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, ... ქ. №27-ში უნებართვოდ დაშენებული

მანსარდა და მიშენება. ბრძანების თანახმად, მიშენების ფართი არის 42.84 კვ.მ., ხოლო მანსარდის ფართი – 55.96 კვ.მ. ობიექტის სალევალიზაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებად ბრძანებაში მითითებულია: საინვენტარიზაციო გეგმა, საჯარო რეესტრის ამონაწერი №... №..., არსებული ობიექტის აზომვითი ნახაზები, ობიექტის ფოტოსურათები.

ლეგალიზაციის შედეგად საჯარო რეესტრში ლ. ვ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულია: 1) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 68 კვ.მ. ფართი (1999 წლის 13 ივლისის №2-651 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 06.02.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 2) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 55.96 კვ.მ. მანსარდა (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 04.06.09წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 3) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 20.56 კვ.მ. ფართი (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 15.05.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 4) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 19.04 კვ.მ. ფართი (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 15.05.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...).

საქმის მასალებით დადგენილია ის გარემოებაც, რომ მესამე პირის – მ. გ-ის საკუთრებაში არის ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 53 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 50 კვ.მ. სარდაფი (რეგისტრირებული 07.03.06წ. №1-896 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მინის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ...). მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად მითითებულნი არიან ლ. ვ-ე და მ. გ-ი. მინის დაზუსტებული ფართობი შეადგენს 70 კვ.მ. სწორედ ამ საკადასტრო კოდზე არსებულ მინის ნაკვეთზე არის განთავსებული ლ. ვ-ის მიერ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე ლეგალიზებული 20.56 კვ.მ. და 19.04 კვ.მ. ფართები და 55.96 კვ.მ. მანსარდა.

საკასაციო სასამართლო უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ მანსარდის ლეგალიზაციის დროს მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრის მ. გ-ის თანხმობა წარდგენილი არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ 2008 წლის 10 მარტს მ. გ-მა განცხადებით მიმარ-

თა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და ... ქ. №56-ში (ან... ქ. №27-ში) მოქალაქე ვ-ის ბინაზე ლეგალიზაციის ბრძანების ასლი მოითხოვა. საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი იმ ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ამ განცხადების შესაბამისად მ. გ-ს გადაეცა – კანონით დადგენილ წესით ჩაბარდა მოთხოვნილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ლეგალიზების აქტი.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 იანვრის №109 განკარგულებით მოქალაქე მ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანება მანსარდის ლეგალიზების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება ორი საკითხის შეფასებას, კერძოდ, თანასაკუთრების ობიექტზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებისთვის აუცილებელია თუ არა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენა და როდიდან იწყება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველ რიგში შეფასება უნდა მიეცეს იმ გარემოებას – მ. გ-ის მიერ დაირღვა თუ არა ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის ვადა და შესაბამისად, უფლებამოსილი იყო თუ არა ქ. თბილისის მერია განეხილა მისი ადმინისტრაციული საჩივარი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილი უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნების ან ოფიციალური წესით გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში, თუ კანონით სხვა რამე არ არის დადგენილი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნების კანონისმიერი საფუძვლები, შესაბამისად, უნდა განვსაზღვროთ გაეცნო თუ არა მ. გ-ი შესაბამის აქტს ოფიციალურად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად, რაც შემდგომ წარმოშობდა გასაჩივრების ვადის ათვლის დაწყების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მხარისათვის გაცნობის ზოგად წესს განსაზღვრავს საქართველოს ზოგადი ადმი-

ნისტრაციული კოდექსის 55-ე-58-ე მუხლები. კერძოდ, მითითებული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მ. გ-ისათვის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების გადაცემის ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის დამადასტურებელი მტკიცებულება. შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენა ან შესაბამისი ფაქტზე მითითება თავად მოსარჩელემაც (კასატორმა) ვერ შეძლო. კასატორი (მოსარჩელე) მიუთითებს მხოლოდ მ. გ-ის მიერ შესაბამისი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემის მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართვის ფაქტზე, როგორც მ. გ-ის მხრიდან ლეგალიზაციის აქტის არსებობის და მისი შინაარსის ცოდნის დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლის დასაწყისს კანონმდებლობა უსაფუძვლოდ არ უკავშირებს დაინტერესებული მხარის მიერ აქტის გაცნობის ფაქტს. ბუნებრივია, შეუძლებელია პირს მოეთხოვოს მისთვის ჯერ კიდევ უცნობი შინაარსის აქტის გასაჩივრება. აქტის არცოდნა მისი გასაჩივრების შესაძლებლობას გამორიცხავს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დაინტერესებული მხარისათვის გაცნობა უპირველესყოვლისა გულისხმობს ამ აქტით მიღებული გადაწყვეტილების მიღების ფაქტისა და გადაწყვეტილების შინაარსის მხარისათვის გაცნობას. აღსანიშნავია, რომ აქტის ოფიციალური გაცნობის სამართლებრივი მნიშვნელობა სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ მხარე ადასტურებს მისი შინაარსის გაცნობას.

ამდენად, ის ფაქტი, რომ 2008 წლის 10 მარტს მ. გ-მა იცოდა ლეგალიზების აქტის არსებობის შესახებ ვერანაირად ვერ შეცვლის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის იმპერატიულ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დაინტერესებული მხარისათვის გადაცემის ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის და გასაჩივრების ვადის ათვლის სწორედ ოფიციალური გადაცემის დღიდან დაწყების თაობაზე. ყოველი-

ვე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას მ. გ-ის მხრიდან საჩივრის წარდგენის ვადის დარღვევის თაობაზე.

რაც შეეხება, მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან მეორე საკითხს – თანასაკუთრების ობიექტზე (მინის ნაკვეთზე) განთავსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებისთვის აუცილებელი არის თუ არა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ საკითხის სწორად შეფასებისათვის საჭიროა მიმოვიხილოთ შესაბამისი ნორმები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების (შემდეგში – ობიექტები ან მათი ნაწილები) ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს.

ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას (წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტი). წესის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით საკითხის განმხილველი ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს ლეგალიზების კანონშესაბამისობა. კერძოდ, ნორმა მიუთითებს, რომ შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა). წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ თანასაკუთრებაში არსებულ

მინის ნაკვეთზე განთავსებული არის შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილის მესაკუთრე არის მ. გ-ი, ნაწილისა კი – ლ. ვ-ე. უდავოდ დადგენილია ის გარემოება, რომ მ. გ-ის თანხმობა მანსარდის ლეგალიზების დროს წარდგენილი არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან, ობიექტის მესაკუთრე ლ. ვ-ე იმ მინის თანამესაკუთრეც იყო, რომელზედაც განლაგებული იყო სადავო ობიექტი, თანამესაკუთრის თანხმობა ლეგალიზაციასთან დაკავშირებით საჭირო არ იყო. თანხმობა საჭირო იქნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მინის ნაკვეთის სხვა პირის საკუთრებაში იქნებოდა. კასატორის მოსაზრებით, კანონის შესაბამისად, მინის მესაკუთრის თანხმობა იმ შემთხვევაშია საჭირო, როცა მინა სხვა პირის საკუთრებაშია და არ ეკუთვნის ლეგალიზების მოთხოვნით მიმმართველ განმცხადებელს, რადგან წესის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში კანონმდებელს არ მიუთითებია, რომ განმცხადებელს თან უნდა ჰქონოდა მინის თანამესაკუთრის თანხმობა ლეგალიზებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, 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 გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს – ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს არა ამოგლეჯილად, არამედ სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს – გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3

მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი (ხოლო ამ წესის პირველი მუხლის 21-ე პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა) აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მართივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მონაწილენი ერთობლივად მართავენ.

ამდენად, საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის და ზემოაღნიშნული წესის შესაბამისი ნორმების დეტალურად და ერთობლივად გააზრების შედეგად უნდა განიმარტოს, რომ ლეგალიზებისათვის სხვა პირის თანხმობის წარდგენა საჭირო არ არის მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტია, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების ობიექტს წარმოადგენს, ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებისათვის თანამესაკუთრის თანხმო-

ბის წარდგენა სავალდებულოა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ცალსახად დაირღვევა თანამესაკუთრის ინსტიტუტის არსი. ამასთან, თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენის საჭიროების გამორიცხვა პირდაპირ იწვევს თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელყოფას, რაც ბუნებრივია შეუძლებელია კანონმდებლის ნებას წარმოადგენდეს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და მათი სამართლებრივი ანალიზის შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2008 წლის 13 თებერვალს №ლგ-114 ბრძანების გამოცემის ეტაპზე დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, ვინაიდან, სადავო ბრძანების გამოცემამდე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაუდგენია დაინტერესებული მხარის – მ. გ-ის უფლებრივი საკითხი და მისი პოზიცია თანასაკუთრების ობიექტზე არსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზების შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ (კასატორმა) ვერ წარმოადგინა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების დამადასტურებელი საკმარისი მტკიცებულებები და სამართლებრივი არგუმენტები, რის გამოც ლ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ლ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკიეპელი

1. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	
თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	3
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	26
2. უძრავი ქონების რეგისტრაცია	
მინის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის კანონიერება	56
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რეგისტრაციის კანონიერება	79
მინის რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანა	102
არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება	109; 138
მინის ნაკვეთზე რეესტრის ჩანაწერის კანონიერება	152
3. უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა	
უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა	171
უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დავალდებულება	192
4. არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების აღიარება	203
უძრავი ქონების (შენობის) ლეგალიზების კანონიერება	215

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32
ტელ.: (995 32) 298 21 03
www.supremecourt.ge