

უქრავი

ქონება

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
2017, №5

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2017, №5

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2017, №5

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2017, №5

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. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება;
მიწის რეგისტრაცია და პრივატიზება**

**არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოწმობის
ბათილად ცნობის კანონიერება**

განჩინება

№ბს-288-280(კს-13)

2 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: საქმის წარმოების შეწყვეტა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 1 აგვისტოს ნ. ნ-მა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხეების – ქ. თბილისის საკრებულოსა და ა. ნ-ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 24 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით, საქმეში მოპასუხედ ჩაება ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 24 მარტის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს ინიციატივით საქმეში მესამე პირად ჩაება გ. ბ-ი.

2009 წლის 23 აპრილს ნ. ნ-მა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 2008 წლის 18 მარტს გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობასთან ერთად მოითხოვა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის

2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმის ნაწილობრივ, კერძოდ, მოპასუხის – ა. ნ-ის 2008 წლის 5 მარტის განცხადების განხილვისა და დაკმაყოფილების ნაწილში ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 22 ივლისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ც. ნ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი მოპასუხის – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმი ნაწილობრივ – ა. ნ-ის 2008 წლის 5 მარტის განცხადების განხილვისა და დაკმაყოფილების ნაწილში; ასევე, ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი მოპასუხის – ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ ა. ნ-ის სახელზე, უძრავი ნივთის – ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში მდებარე 252 კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 18 მარტს გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, ქ. თბილისის საკრებულომ და ა. ნ-მა. აპელანტებმა – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ა. ნ-მა სააპელაციო საჩივრებით მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. ხოლო, ქ. თბილისის საკრებულომ – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 და მე-4 პუნქტების გაუქმება და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარების კომისიის, ქ. თბილისის საკრებულოსა და ა. ნ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ. ნ-ის სასარჩელო მოთხოვნა 162 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში, ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმის და თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; ნ. ნ-ის სასარჩელო მოთხოვნა 90 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში, ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმის და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილება საკაცო წესით გაასაჩივრეს ნ. ნ-მა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. ნ. ნ-მა საკასაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, საკასაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით გ. ნ-ის განცხადება საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ დაკმაყოფილდა; შეჩერდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივრებზე წარმოება მოწინააღმდეგე მხარის (მოპასუხის) – ა. ნ-ის უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ა. ნ-ის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა მისი მეუღლე – გ. ნ-ი; ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივრებზე განახლდა საქმის წარმოება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 იანვრის განჩინებით ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი 162 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში) ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმის და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; აღნიშნულ ნაწილში უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილება; ნ. ნ-ისა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრები სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების ნაწილში დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილება 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, ი. ... გამზ. №6-ში) ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმის და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის დაბრუნების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილ-

ში საქმე არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 მაისის განჩინებით ქ. თბილისის საკრებულოს, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ნ-ის (ა. ნ-ის უფლებამონაცვლე) სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილება 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში) ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმის და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ნ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის წარმოების შეწყვეტა მოითხოვა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 მაისის განჩინება საკასაციო წესით, ასევე გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 06 დეკემბრის განჩინებით გ. ნ-ისა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სა-

სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 13 მარტის განჩინებით ქ. თბილისის საკრებულოს, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ნ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009წ. წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილება ა. ნ-ის სახელზე უძრავი ნივთის მდებარე, ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში) 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 21 მარტის №13 ოქმისა და თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის ნაწილში; შეწყდა საქმის წარმოება ნ. ნ-ის სარჩელზე ქალაქ თბილისის საკრებულოს, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და გ. ნ-ის (ა. ნ-ის უფლებამონაცვლე) მიმართ, ა. ნ-ის სახელზე უძრავი ნივთის (მდებარე, ქ. თბილისში, ... გამზ. №6-ში,) 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 21 მარტის №13 ოქმისა და თბილისის საკრებულოს 2008 18 მარტის №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობის ნაწილში, სარჩელის დაუშვებლობის გამო, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად, რომ მოცემული საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, წარმოადგენს თუ არა სასამართლო გადაწყვეტილებით გ. ბ-ისათვის ნ. ნ-ის სასარგებლოდ დაკისრებული თანხა, სწორედ სადავო 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელ თანხას.

პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ მიუთითა და ვერ წარადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც დადასტურდებოდა ის გარემოება, რომ გ. ბ-ის მიერ ნ. ნ-ისათვის ანაზღაურებული (30 000 აშშ დო-

ლარი და 40 000 აშშ დოლარი) და სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის (200 000 აშშ დოლარი) ოდენობა, საერთო ჯამში – 270 000 აშშ დოლარი, არ წარმოადგენს სადავო 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელ თანხას. შესაბამისად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ბ-ის მიერ ნ. ნ-ისათვის ანაზღაურებული (30 000 აშშ დოლარი და 40 000 აშშ დოლარი) და სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის (200 000 აშშ დოლარი) ოდენობა, საერთო ჯამში – 270 000 აშშ დოლარს შეადგენს და ა. ნ-სა და გ. ბ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით განსაზღვრული, სადავო 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელი თანხის – 270 000 აშშ დოლარის შესაბამისია.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი აღარ იკვეთებოდა და ნ. ნ-ის მიერ აღძრულ სარჩელზე უნდა შეწყვეტილიყო წარმოება სარჩელის დაუშვებლობის მოტივით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 13 მარტის განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ნ. ნ-მა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, შემდეგი მოტივით, რომ მას არანაირი გარიგება მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით გ. ბ-თან არ დაუდია, შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ნ. ნ-მა ნაკვეთის სანაცვლოდ მიიღო გ. ბ-ისაგან თანხა, კერძოდ, ანაზღაურებული 70 000 აშშ დოლარი და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებული 200 000 აშშ დოლარი, რის გამოც ნ. ნ-ის ინტერესი სადავო აქტების ბათილად ცნობის მიმართ აღარ იკვეთება.

კერძო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ მისი ნება მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ, ან სარგებლობაზე უარის თქმის შესახებ, არ ვლინდება საქმეში არსებული გ. ბ-ის ხელწერილის, მასთან დადებული ფულადი ვალდებულების აღიარების შესახებ ხელშეკრულებითა და 2012 წლის 28 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

კერძო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინებით დადგა უსამართლო შედეგი – ნ. ნ-ს სადავო მიწის სანაცვლოდ არ მიუღია ფული, ამის მიუხედავად, მას ჩამოერთვა სადავო მიწის სანაცვლოდ უკანონო განკარგვის სასამართლოში გასაჩივრების უფლება და უარი ეთქვა მართლმსაჯულების განხორციელებაზე.

მონინალმდევე მხარეს წერილობითი მოსაზრება კერძო საჩივრის მოტივებთან დაკავშირებით არ წარმოუდგენია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით საქმის მასალების გაცნობის, კერძო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. ნ-ის კერძო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 მარტის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს, კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება დაადგინა, კერძო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს სსსკ-ის 393-394-ე მუხლების შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 420-ე მუხლის შესაბამისად, კერძო საჩივრების განხილვა ზემდგომ სასამართლოებში წარმოებს შესაბამისად ამ სასამართლოებისათვის გათვალისწინებული წესების დაცვით.

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით აღნიშნავს, რომ დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში ... №6-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 90 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2008 წლის 31 მარტის №13 ოქმისა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის კანონიერების შეფასება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2008 წლის 9 ივლისს ა. ნ-სა და გ. ბ-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომ-

ლის 2.2 პუნქტის თანახმად, გ. ბ-ს ა. ნ-ის ძმისშვილის – ნ. ნ-ის სასარგებლოდ ქ. თბილისში ... №6-ში მდებარე 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ 270 000 აშშ დოლარის ანაზღაურება (ან შესაბამისი კომერციული ფართით უზრუნველყოფა) დაევალა.

2008 წლის 3 დეკემბრის ნოტარიულად დამოწმებული ხელნერილის თანახმად, ნ. ნ-მა დაადასტურა გ. ბ-ის მიერ მისთვის 30 000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი. ამასთან, ამავე დღეს ნ. ნ-სა და გ. ბ-ს შორის ნოტარიულად დამოწმებული ფულადი ვალდებულების აღიარების შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, გ. ბ-მა ნ. ნ-ის მიმართ 240 000 აშშ დოლარის ვალის არსებობა აღიარა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების თანახმად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია გ. ბ-ის მიერ ნ. ნ-ის სასარგებლოდ 40 000 აშშ დოლარის ანაზღაურების ფაქტი და გ. ბ-ს დააკისრა ნ. ნ-ის სასარგებლოდ დარჩენილი თანხის 200 000 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს სახით 20 000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოცემული საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, წარმოადგენს თუ არა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ბ-ისათვის ნ. ნ-ის სასარგებლოდ დაკისრებული თანხა, სწორედ სადავო 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელ თანხას, ვინაიდან გ. ბ-ის მიერ ნ. ნ-ისათვის ასანაზღაურებელი და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის ოდენობა ერთობლივად შეადგენს ა. ნ-სა და გ. ბ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით განსაზღვრული, 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელ თანხას 270 000 აშშ დოლარს.

საკასაციო სასამართლოს 2012 წლის 06 დეკემბრის განჩინების მითითებების შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ბ-ის მიერ ნ. ნ-ისათვის ანაზღაურებული (30 000 აშშ დოლარი და 40 000 აშშ დოლარი) და სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის (200 000 აშშ დოლარი) ოდენობა, საერთო ჯამში – 270 000 აშშ დოლარს შეადგენს და ა. ნ-სა და გ. ბ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით განსაზღვრუ-

ლი, სადავო 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელი თანხის – 270 000 აშშ დოლარის შესაბამისია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სასამართლო სარჩელის წარმოებაში მიღების ეტაპზე ამ კოდექსის 22-25-ე მუხლების საფუძველზე წყვეტს სარჩელის დასაშვებობის საკითხს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის დამახასიათებელი ძირითადი თავისებურება არის ის, რომ სარჩელი უნდა აკმაყოფილებდეს, როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 177-179-ე მუხლების მოთხოვნებს, ისე სარჩელის დასაშვებობის მოთხოვნებს, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის მიხედვით (მატერიალური დასაშვებობა).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარჩელის მატერიალური დასაშვებობის საკითხს სასამართლო ამონიშნავს განმარტებულ სხდომაზე, თუმცა საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საქმის განმხილველი მოსამართლე არ არის შეზღუდული ამ სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით და იმ შემთხვევაში, თუ საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე გამოვლინდება სარჩელის დაუშვებლობის საფუძველები, სასამართლო უფლებამოსილია განჩინებით შეწყვიტოს საქმის წარმოება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას დაუშვებლობის მოტივით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველების გამოვლენისას სასამართლო უფლებამოსილია მიიღოს საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინება. საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელის დასაშვებობის დამოუკიდებელი პროცესუალური სტადიის (განმარტებელი სხდომა) დადგენა ემსახურება პირის სუბიექტური უფლების ეფექტიანი რეალიზაციის მიზანს, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები, სწორედ ამ სტანდარტის დაკმაყოფილების პირობებშია დასაშვები სასამართლო წესით დავა.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში ... №6-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 90 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე ა. ნ-ის საკუთ-

რების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2008 წლის 31 მარტის №13 ოქმისა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის კანონიერების შეფასება. შესაბამისად, სარჩელი აღძრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელს დასაშვებად მიიჩნევს, თუ არსებობს ერთ-ერთი პირობა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი:

1. პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას;
2. პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს;
3. უკანონოდ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას.

ამდენად, კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დასაშვებობისათვის აუცილებელია, გასაჩივრებული აქტით ზიანი ადგებოდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ინტერესს ან უკანონოდ იზღუდებოდეს მისი რომელიმე უფლება. მხოლოდ აღნიშნული პირობების არსებობის შემთხვევაში შეუძლია მოსარჩელეს მოითხოვოს საქმის განხილვა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე შეზღუდული ან სადავოდ ქცეული უფლების ან კანონიერი ინტერესის დაცვის მიზნით.

სასამართლო წესით სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობა სუბიექტური უფლების განხორციელების ერთ-ერთი ფორმაა, რომელიც იცავს უფლებას გაქარწყლებისგან, არარად ქცევისგან. ამიტომ, რომ საპროცესო სამართალში სარჩელის აღძვრის უფლების (სარჩელზე უფლების) არსებითი ელემენტია, უწინარეს ყოვლისა, თავად უფლების არსებობა მატერიალური შინაარსით რომლის დაცვის ღირსი ინტერესიც მოსარჩელეს გააჩნია. თუკი განცხადებულ მოთხოვნაზე უფლება ნამდვილად ეკუთვნის მოსარჩელეს და მას ნამდვილად აქვს ამ უფლების დაცვაზე კანონიერი ინტერესი, ხოლო სადავოდ გამხდარ უფლებაზე ვალდებულ პირს ნამდვილად წარმოადგენს მოპასუხე,

მაშინ საქმის განხილვისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობა – მხარეთა ლეგიტიმური შემადგენლობა სახეზეა.

ამდენად, სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ „თავისი“ უფლების ან თავისუფლების დაცვის რეალურ საჭიროებას, რის გამოც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პროცესუალური უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საამისო, ნამდვილი ინტერესის მქონე პირი და ამასთან, ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონიერი. შესაძლებელია, თავისთავად, პირს ჰგონია, რომ ასეთი ინტერესი აქვს და მიმართავს სასამართლოს, მაგრამ პირის ასეთი სუბიექტური განწყობა ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ ობიექტურად იგი მართლაც დაინტერესებულია პროცესის წარმოების თვალსაზრისით. სწორედ აღნიშნული საკითხის გამორკვევას ემსახურება სარჩელის დასაშვებობის ინსტიტუტი ადმინისტრაციულ პროცესში, რომლის მიზანია, კანონით გათვალისწინებულ მთელ რიგ აუცილებელ საკითხებთან ერთად წინასწარ, საქმის არსებითი განხილვის დაწყებამდე გაირკვეს, სარჩელის აღძვრას აქვს თუ არა კანონიერი ინტერესი ანუ სარჩელის ბათილად ცნობის მოთხოვნით ფაქტობრივი მიზეზების არარსებობის გამო მის ბათილად ცნობას აქვს თუ არა მნიშვნელობა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის საკითხის შემოწმებისას მოსარჩელის უფლებისა და კანონიერი ინტერესის არსებობის საკითხის გარკვევისას მნიშვნელოვანია, გაირკვეს უფლებისა და ინტერესის სუბიექტური ფარგლების საკითხი, რაც უკავშირდება მათ შორის ურთიერთმიმართებისა და განსხვავების გამორკვევას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ თვალსაზრისით ინტერესი არ არის სუბიექტური უფლების შემადგენელი ელემენტი, წარმოადგენს მისი დაკმაყოფილების განმაპირობებელი სუბიექტური უფლების ნაწილს. ამ თვალსაზრისით სარჩელის აღძვრა შესაძლებელია მოსარჩელის კანონიერი ინტერესისათვის ზიანის მიყენების საფუძველით. ამდენად, ამ საკითხის სწორად გარკვევას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს იმისათვის, რომ, ერთი მხრივ, მოსარჩელეს არ წაერთვას ნამდვილი უფლება სარჩელზე და შესაბამისად, სამართლიან სასამართლოზე და, მეორე მხრივ, შეცდომით არ მოხდეს სარჩელზე მოსარჩელის არარსებული უფლების განხორციელება და ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს მოპასუხის ინტერესები და სამართლიან სასამართლოზე მისი შესაბამისი უფლება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კო-

ლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებას, ნ. ნ-ის სარჩელზე – თბილისში ... №6-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 90 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე ა. ნ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2008 წლის 31 მარტის №13 ოქმისა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 18 მარტის საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში – საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის მასალებისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების თანახმად, დადგენილად იქნა მიჩნეული ფაქტი იმის თაობაზე, რომ გ. ბ-ის მიერ უკვე ანაზღაურებული და სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხა, სწორედ, 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელ თანხას წარმოადგენს. შესაბამისად, მოსარჩელის კანონიერი ინტერესიც სადავო აქტების მიმართ აღარ იკვეთება.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა ვერ გაიზიარებს კერძო საჩივრის ავტორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ სასკ-ის მე-17 და სსსკ-ის 102-ე და 105-ე მუხლების დარღვევის შედეგად არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ ნ. ნ-მა ნაკვეთის სანაცვლოდ მიიღო გ. ბ-ისაგან თანხა, კერძოდ: ანაზღაურებული 70 000 აშშ დოლარი და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებული 200 000 აშშ დოლარი, რადგან ნ. ნ-ს გ. ბ-თან არანაირი გარიგება მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არ დაუდია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასკ-ის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე

ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები, რაც მოცემულ შემთხვევაში ნ. ნ-ის მიერ არ განხორციელებულა და მას არ წარუდგენია სასამართლოში მტკიცებულებები იმის თაობაზე, რომ სადავო 90 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ასანაზღაურებელ თანხას არ წარმოადგენს გ. ბ-ის მიერ უკვე ანაზღაურებული და სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხა.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა, ასევე, განმარტავს, რომ სსსკ-ის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, რაც მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ განხორციელებული იქნა და სანინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოსარჩელის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება დაადგინა, კერძო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ. ნ-ის კერძო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 მარტის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 27-ე, 243-ე, 372-ე, 390-ე, 399-ე, 414-420-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. ნ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 მარტის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკრაინის საარსებო საფუძვლის დაცვის საკომისიის შედეგების ანგარიშის საარსებო საფუძვლის დაცვის საკომისიის ანგარიშის აქტი

განმარტება

№ბს-137-136(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

აღწერილობითი ნაწილი:

საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ თბილისის საქალაქო სასამართლოში სსსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა, რომლითაც მოითხოვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურების მიმართ გაუქმდა აკრძალვა, ქ. რუსთავეში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული უფლებების, საჯარო-

სამართლებრივი შეზღუდვის, იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედების განხორციელებასთან დაკავშირებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 15 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

1. 2008 წლის 15 აპრილს თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიამ წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და ითხოვა ქ. რუსთავში ... მდებარე 3000.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად რეგისტრაციისთვის თანხმობა.

2. 2008 წლის 15 აპრილის №16/1212-8 წერილით სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა ქ. რუსთავში ... მდებარე 3000.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №...) ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით, იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული სახელმწიფო საკუთრების შენობა-ნაგებობები და არ იმყოფებოდა კერძო სამართლის სუბიექტების საკუთრებაში ან სარგებლობაში.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურს 2008 წლის 23 აპრილს №... განცხადებით მიმართა ბ. ყ-ამ და მოითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, (უძრავი ნივთის მისამართი: ქალაქი ..., (ზონა რუსთავი)). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თანხმობა, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მომართვა. 2008 წლის 13 ივნისს დამატებით წარდგენილ იქნა აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსია.

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 ივნისის №... გადან-

ყვეტილებით, ქ. რუსთავში ... მდებარე 3000.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა ქალაქ რუსთავის თვითმმართველობის საკუთრების უფლება.

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურს 2009 წლის 15 ივნისს განცხადებით მიმართა შპს „მ...“ და მოითხოვა საკუთრების მონუმობის რეგისტრაცია. უძრავი ნივთის მისამართია ქ. რუსთავის ... მიმდებარე ტერიტორია. აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკუთრების მონუმობა №..., აუქციონში გამარჯვების ოქმი №9-5. 2009 წლის 16 ივნისს დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დისკი.

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 16 ივნისის №... გადან-ყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „მ...“ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი დაზუსტებული ფართობი 30000.00 კვ.მ).

7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 16 აპრილს განცხადებით მიმართა მ. ჯ-მა და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. რუსთავი ...). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის და ამონაწერი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები.

8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აპრილის №... გადან-ყვეტილებები, შპს „მ...“ საკუთრებაში არსებული 30000.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: ...) დაიყო ორ ნაკვეთად: ... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა 14999 კვ.მ, ... საკადასტრო კოდით – 15001 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

9. შპს „მ...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (მიწის ფართი 14 999 კვ.მ. საკადასტრო კოდი ...) და (მიწის ფართი 15001 კვ.მ. საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრირებულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს იპოთეკა.

10. 2010 წლის 14 ივლისის განცხადების მიღების ბარათით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინ-

ტერესებული პირი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო), რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. რუსთავი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, კონტური 6 63063 კვ.მ). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის ნარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ქ. რუსთავში, 63 063 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

12. 2010 წლის 27 ოქტომბერის განცხადების მიღების ბარათით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო), რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უზუფერუქტის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. რუსთავი).

13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 28 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) დარეგისტრირდა შპს „მე...“ უზუფერუქტის უფლება.

14. 2011 წლის 30 მარტის განცხადების მიღების ბარათით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო), რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია (უძრავი ნივთის მისამართი: ქ. რუსთავი, 63 063.0 კვ.მ). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის ნარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 30 მარტის №05/6222 მომართვა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 28 მარტის №1-1/453 ბრძანება, უსასყიდლო უზუფერუქტის ხელშეკრულების ასლი.

15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის №... გადაწ-

ყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) გაუქმდა შპს „მ-ს“ უზუფრუქტის უფლება.

16. შპს „მ.“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მიწის ფართობი 1258.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი ..., ნაკვეთის წინა ნომერი ...) რეგისტრირებულია სს „ბა...“ იპოთეკა.

17. 2013 წლის 16 დეკემბერს, განცხადების მიღების ბარათით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №... განცხადება (დაინტერესებული პირი შპს „მ...“ ს.კ ...), რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (უძრავი ნივთის მისამართი: ქ. რუსთავი, ქალაქის ... მიმდებარე ტერიტორია). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 დეკემბრის №... განცხადებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (კერძოდ, ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №...), შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დამატებით მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, 2013 წლის 16 დეკემბრის №... განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

20. 2014 წლის 16 იანვარს, შპს „მ...“ დირექტორმა №... საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, აღნიშნული საჩივრით იგი არ დაეთანხმა სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მონაცემებთან და ითხოვა საქმის გარემოებების გამოკვლევა.

21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებით დაინყო ადმინისტრაციული წარმოება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით.

22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილება (მინის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ..., მისამართი ქ. რუსთავი). დაევალა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

23. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 8 მაისის №... გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2013 წლის 18 დეკემბრის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებები. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა.

24. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 დეკემბრის №6/40209 წერილზე, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2014 წლის 22 იანვრის №2088 პასუხის თანახმად – შპს „მ...“ საკუთრებაში არსებული ქ.რუსთავის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 14999 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. რუსთავში მდებარე 63 063 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი ...) დაფიქსირებული ზედდების თაობაზე, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს ადგილზე მოკვლევისა და ყოფილი მიწის მარ-

თვის დეპარტამენტის მიერ მომზადებული გარდაბნის რაიონის კრწანისის საბჭოთა მეურნეობის მინათსარგებლობის გეგმასთან შესაბამისობის გადამოწმების შედეგად მიღებული ინფორმაციით, აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს ცხვრის გადასარეკ ტრასას, ამიტომ მიზანშეწონილია მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება მოცემულ მარშუტზე ცხვრის გადასარეკი ტრასის დანიშნულების შენარჩუნების გათვალისწინებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს, №... სარეგისტრაციო განცხადების განხილვისას, უნდა მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, შპს „ს...“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების საფუძველით, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდებაში იგულისხმება, უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან, აგრეთვე მნიშვნელოვანია, ის გარემოება, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე პირველად დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა შპს „ს...“. ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №... განცხადების საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ისეთ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...), რომელზეც 2008 წელს გაცემული ჰქონდა თანხმობა ქ. რუსთავის თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, (საკადასტრო კოდი), ხოლო ამ უკანასკნელის მხრიდან განკარგულ იქნა შპს „ს...“ საკუთრებაში გადაცემით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველს წარმოადგენდა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ №... რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მოიცავდა ცხვრის გადასარეკ ტრასას და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით მისი განკარგვა განსაკუთრებულ შეზღუდვებს უკავშირდებოდა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსა-

ხურის მიერ მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად გამოკვლეულ იქნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებულ იქნა 2014 წლის 8 მაისის №... გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, განმარტა, რომ „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ /სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი/. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დებულება, სამოქალაქო-სამართლებრივ დატვირთვასთან ერთად, ამავდროულად, ატარებს საჯარო სამართლებრივ ფუნქციას. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საკასაციო წესით გაასაჩივრა მისი გაუქმებისა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

კასატორის მტკიცებით, სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები. დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ დასტურდება შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეში შეკრებილ მტკიცებულებები კი ობიექტურად არ შეფასდა. სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწა წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, ცხვრის გადასარეკ ტრასას და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით მისი განკარგვა განსაკუთრებულ შეზღუდვებს უკავშირდება, შესაბამისად, აღნიშნული კატეგორიის მიწა ექცევა მხოლოდ სახელმწიფო რეგულირების ქვეშ და კანონი იმპერატიულად უთითებს, რომ იგი პრივატიზებას არ ექვემდებარება.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ სრულყოფილად არ

გამოიკვლია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 15 აპრილის №16/1212/10-8 წერილი. აღნიშნული წერილით სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა ქ. რუსთავში ქალაქის ... მდებარე 3000.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №...) ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით და სამინისტრო იმ დროისათვის ინფორმირებული არ იყო სადავო მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ, შესაბამისად, როგორც წერილშიც პირდაპირ არის მითითებული, თანხმობა გაიცა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგისტრაციაზე.

სასამართლომ, საერთოდ, არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 63 063,00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შპს „ს...“ საკუთრებაში რეგისტრირებულია 14 999 კვ.მ და 15 001 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, ანუ, სახელმწიფო საკუთრებამ ნაწილობრივ მოიცვა კერძო საკუთრება, მაგრამ მიუხედავად აღნიშნული გარემოებისა, საჯარო რეესტრის სადავო გადანყვეტილებით სრულად იქნა ცნობილი ბათილად სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო გამოყოფს მოცემული დავის გადანყვეტისათვის მნიშვნელოვან სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივი გარემოებებს:

1. 2008 წლის 15 აპრილს თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიამ წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და ითხოვა ქ. რუსთავში ქალაქის ... მდებარე 3000.65 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად რეგისტრაციისთვის თანხმობა;

2. 2008 წლის 15 აპრილის №... წერილით სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა ქ. რუსთავში ქალაქის ... მდებარე 3000.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით, იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული სახელმწიფო საკუთრების შენობა-ნაგებობები და არ იმყოფებოდა კერძო სამართლის სუბიექტების საკუთრებაში ან სარგებლობაში;

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურს 2008 წლის 23 აპრილს №... განცხადე-ბით მიმართა ბ. ყ-ამ და მოითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, (უძრავი ნივთის მისამართი: ქალაქი ..., (ზონა რუსთავი)). აღნიშნულ გან-ცხადებას თან ერთვის ნარმომადგენლის პირადობის დამა-დასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ნარმომადგენლობის დამა-დასტურებელი დოკუმენტი, მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომ-ვითი ნახაზი, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თან-ხმობა, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მომართვა. 2008 წლის 13 ივნისს დამატებით წარდგენილ იქნა აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 ივნისის №... გადან-ყვეტილებით, ქ. რუსთავში ქალაქის ... მდებარე 3000.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა ქა-ლაქ რუსთავის თვითმმართველობის საკუთრების უფლება;

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურს 2009 წლის 15 ივნისს განცხადებით მიმართა შპს „მ...“ და მოითხოვა საკუთრების მონუმბოს რეგის-ტრაცია. უძრავი ნივთის მისამართია ქ. რუსთავის ... მიმდებარე ტერიტორია. აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის დაინტე-რესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებე-ლი საბუთი, საკუთრების მონუმბო №9-5, აუქციონში გამარჯვე-ბის ოქმი №9-5. 2009 წლის 16 ივნისს დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დისკი;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 16 ივნისის №... გადან-ყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „მ...“ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი დაზუსტებული ფართობი 30000.00 კვ.მ);

7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აპრილის №... გადან-ყვეტილებებით, შპს „მ...“ საკუთრებაში არსებული 30000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: ...) დაიყო ორ ნაკვეთად: ... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა 14999 კვ.მ, ... საკადას-ტრო კოდით – 15001 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

8. 2010 წლის 14 ივლისის განცხადების მიღების ბარათით სა-ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრა-ციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერე-

სებული პირი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო), რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. რუსთავი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, კონტური 6 63063 კვ.მ). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ქ. რუსთავში, 63 063 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება;

10. 2013 წლის 16 დეკემბერს, განცხადების მიღების ბარათით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №... განცხადება (დაინტერესებული პირი შპს „მ...“ ს.კ ...), რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (უძრავი ნივთის მისამართი: ქ. რუსთავი, ქალაქის ... მიმდებარე ტერიტორია). აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (კერძოდ, ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №...), შესაბამისად დაინტერესებულ პირს დამატებით მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა;

12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, 2013 წლის 16 დეკემბერის №... განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ

საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

13. 2014 წლის 16 იანვარს, შპს „მ...“ დირექტორმა №7194-17 საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, აღნიშნული საჩივრით იგი არ დაეთანხმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მონაცემებთან და ითხოვა საქმის გარემოებების გამოკვლევა;

14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებით დაინყო ადმინისტრაციული წარმოება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით;

15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილება (მინის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ..., მისამართი ქ. რუსთავი). რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;

16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 8 მაისის №... გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2013 წლის 18 დეკემბრის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებები. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა.

17. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 დეკემბრის №6/40209 წერილზე, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2014 წლის 22 იანვრის №2088 პასუხის თანახმად – შპს „მ...“ საკუთრებაში არსებული ქ. რუსთავის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 14999 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო და-

ნიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. რუსთავში მდებარე 63 063 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი ...) დაფიქსირებული ზედდების თაობაზე, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს ადგილზე მოკვლევისა და ყოფილი მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ მომზადებული გარდაბნის რაიონის კრწანისის საბჭოთა მეურნეობის მიწათსარგებლობის გეგმასთან შესაბამისობის გადამოწმების შედეგად მიღებული ინფორმაციით, აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს ცხვრის გადასარეკ ტრასას, ამიტომ მიზანშეწონილია, მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება მოცემულ მარშრუტზე ცხვრის გადასარეკი ტრასის დანიშნულების შენარჩუნების გათვალისწინებით.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულიად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). „დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია“ გულისხმობს მხარის მითითებას იმგვარ საპროცესოსამართლებრივ დარღვევებზე, რასაც შედეგად მტკიცებულებათა არასწორი შეფასება და/ან ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად დადგენა მოჰყვება.

კასატორს ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მართ ამგვარი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილების მართლზომიერებას, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილება და ტერიტორიულ ორგანოს დაევალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოების პოზიციას სადავო აქტის კანონიერების თაობაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1(დ) მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გა-

დანყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს, №... სარეგისტრაციო განცხადების განხილვისას, უნდა მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, შპს „ს...“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების მოტივით, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდებაში იგულისხმება, უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. აგრეთვე მნიშვნელოვანია, ის გარემოება, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე პირველად დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა შპს „ს...“.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მტკიცებას, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველს წარმოადგენდა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ №... რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მოიცავდა ცხვრის გადასარეკ ტრასას და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით მისი განკარგვა განსაკუთრებულ შეზღუდვებს უკავშირდებოდა. ამ მტკიცების საპირისპიროდ საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №... განცხადების საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ისეთ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...), რომელზეც 2008 წელს გაცემული ჰქონდა თანხმობა ქ. რუსთავის თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, (საკადასტრო კოდი ...), ხოლო ამ უკანასკნელის მხრიდან განკარგულ იქნა შპს „ს...“ საკუთრებაში გადაცემით. საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ 2008 წლის 15 აპრილის №16/1212-8 წერილით გამოხატული თანხმობა და საჯარო რეესტრის ეროვნუ-

ლი სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 ივნისის №... გადანყვეტილება, რომლითაც ქ. რუსთავში, ქალაქის ... მდებარე 3000.65 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა ქალაქ რუსთავის თვითმმართველობის საკუთრების უფლება. სადავოდ არ გამხდარა და ძალაშია, რაც გამორიცხავს მოსარჩელის პრეტენზიის დასაბუთებულობას, ამასთან, სადავო უძრავი ქონება ცხვრის გადასარეგისტრასად რეგისტრირებული არ ყოფილა. საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად გამოკვლეულ იქნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებულ იქნა 2014 წლის 8 მაისის №... გადანყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ.

კასატორის იმ პრეტენზიის პასუხად, რომ სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 63 063,00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შპს „ს...“ საკუთრებაში რეგისტრირებულია 14 999 კვ.მ და 15 001 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, ანუ, სახელმწიფო საკუთრებამ ნაწილობრივ მოიცვა კერძო საკუთრება, მაგრამ მიუხედავად აღნიშნული გარემოებისა, საჯარო რეესტრის სადავო გადანყვეტილებით სრულად იქნა ცნობილი ბათილად სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტით, რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა 2010 წლის 14 ივლისის განცხადებასთან მიმართებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადანყვეტილების მიღება, ვინაიდან განცხადებაში მითითებულ და უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებს შორის ზედდება არსებობდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.4 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დაზუსტებული საკადასტრო აზომებითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულება, სადაც აღმოფხვრილი იქნებოდა ზედდება უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან, გააჩნდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, რაც მას არ შეუსრულებია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებული, კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 15 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**იჯარით აღებული საკომპოზის პირდაპირი მიყიდვის
ფორმით პრივატიზაცია**

ბანჩინება

№ბს-451-446 (კ-16)

24 იანვარი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**
**შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე**

დავის საგანი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის და-
მადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ახალქა-
ლაქის რაიონულ სასამართლოში მ. გ-ის წინააღმდეგ აღძრა სარ-
ჩელი, რომლითაც მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური გან-
ვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და
პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს
2007 წლის 30 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შე-
ძენის დამადასტურებელი №342 ოქმის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2012 წელს სამცხე-ჯავახეთის
საოლქო პროკურატურამ დაიწყო გამოძიება სისხლის სამარ-
თლის საქმეზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სა-
მინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზე-
ბის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ხელმძღვა-
ნელის, თ. ა-ის მიმართ, სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბო-
როტად გამოყენების ფაქტზე, კერძოდ, თ. ა-მა ბოროტად გა-
მოიყენა სამსახურებრივი უფლებამოსილება და „სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის დარღვე-
ვით სხვადასხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს საკუთრებაში
გადასცა ნინოწმინდისა და ასპინძის რაიონებში მდებარე სასოფ-
ლო-სამეურნეო დანიშნულების, საძოვრის ტიპის მიწის ნაკვე-
თი. „სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყებაზე უარის თქმის
შესახებ“ სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის 2012
წლის 7 აგვისტოს დადგენილების შესაბამისად, საქმეზე შეკ-
რებილია საკმარისი მტკიცებულებები დასაბუთებული ვარაუ-

დისტვის, რომ თ. ა-ს ჩადენილი აქვს საქართველოს სსკ-ის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულებრივი ქმედება. შესაბამისად, არსებობს მის მიმართ სისხლისსამართლებრივი დევნის განხორციელების საფუძველი. იმის გათვალისწინებით, რომ მის მიერ ჩადენილი დანაშაულებრივი ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში არ ქმნის მალალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, მას ჩადენილი აქვს ნაკლებად მძიმე კატეგორიის დანაშაულთა ერთობლიობა, აღიარებს დანაშაულს და თანამშრომლობს გამოძიებასთან, თ. ა-ს შეეთავაზა განრიდება, მის მიერ შესრულებული იქნა განრიდების პირობები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურამ დაადგინა, რომ სისხლისსამართლებრივი დევნა თ. ა-ის მიმართ არ დაიწყო, ვინაიდან განრიდების სუბიექტმა შეასრულა განრიდებით გათვალისწინებული პირობა და მის მიმართ დევნის დაწყება ეწინააღმდეგება სისხლის სამართლის პოლიტიკას. სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის №13/34-7815531/ივლისი/2013წ. წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაეგზავნა ზემოაღნიშნული დადგენილება, გამოძიების ეტაპზე გამოთხოვილი საპრივატიზებო საქმეები და ეთხოვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 2 დეკემბრის №11-1/354 ბრძანების თანახმად, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ მიენიჭა უფლებამოსილება 2013 წლის 31 ივლისის №13/34-78155 წერილში მითითებულ 2007-2010 წლებში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კანონდარღვევით განხორციელებული პრივატიზების საკითხის განხილვისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებაზე.

მ. გ-ის საქმეზე არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ნინონ-მინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე მ. გ-ს შორის 2002 წლის 30 ივლისს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, მდებარე ნინონმინდა, ... №2, საიჯარო ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში მხოლოდ 2006 წლის 30 აგვისტოს. საიჯარო ხელშეკრულებას საფუძველი მითითებული არ აქვს.

მ. გ-მა 2007 წლის 26 სექტემბერს განცხადებით მიმართა სა-

ქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო რაიონის ტერიტორიულ ორგანოს, იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების თაობაზე. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მ. გ-ზე 2007 წლის 30 ოქტომბერს გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №342, რომლის საფუძველზეც მას საკუთრებაში გადაეცა ნინონმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250,0 ჰა მიწის ნაკვეთი. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 2002 წლის 30 ივლისს, რომელიც რეგისტრირებულია 2006 წლის 29 აგვისტოს, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა საძოვარი, ამ კანონის ამოქმედებამდე (კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე 2005 წლის 8 ივლისს) იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესის შესაბამისი სახელმწიფო ამ ადგილობრივი ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაზე.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 26 იანვრის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

საქმეზე სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნინონმინდის რაიონის მიწის იჯარის კომისიის 2002 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით (ოქმი №2) მ. გ-ს იჯარით გადაეცა 250 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე ნინონმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე მ. გ-ს შორის 2002 წლის 30 ივნისს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

საიჯარო ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში 2006 წლის 30 აგვისტოს, სარეგისტრაციო ნომერი ის გარემოება, რომ ხელშეკრულება ნამდვილად 2002 წელში დაიდო და ამოქმედდა დასტურდება იჯარის ქირის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით. აღნიშნული ქვითრები გაცემულია 2002, 2003 და 2004 წლებში. ამდენად, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას თითქოს საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა 2006 წლის 29 აგვისტოს. მართალია, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1 პუნქტში მითითებულია საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების თარიღად 2006 წლის 29 აგვისტო, აღნიშნული ტექნიკურ შეცდომას წარმოადგენს, რადგან ამავე გადაწყვეტილების 3.1.4 პუნქტის თანახმად დადგენილია, საიჯარო ურთიერთობის დაწყების თარიღი და მითითებულია 2002 წლის 30 ივნისი, რაც სრულ შესაბამისობაშია საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან – იჯარის ხელშეკრულებასა და იჯარის ქირის გადახდის დამადასტურებელ ქვითრებთან.

2002 წლის 30 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მ. გ-ზე 2007 წლის 30 ოქტომბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიულმა ორგანომ (სამმართველომ) გასცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №342, რომ მ. გ-მა შეიძინა ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით, რომლის საფუძველზე, მ. გ-მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა თავისი საკუთრების უფლება ... საკადასტრო კოდით (წინა ნომერი ...). ამდენად, სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2002 წლის 30 ივნისიდან მ. გ-ი უწყვეტად და ხელშეუშლელად ფლობს და სარგებლობს ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთით, 2002 წლის 30 ივნისიდან 2007 წლის 30 ოქტომბრამდე იჯარის უფლებით, ხოლო შემდეგ საკუთრების უფლებით.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი

დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

სადავო მინის ნაკვეთის პრივატიზების დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი, (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონით) განსაზღვრავდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კანონის შესაბამისად, პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მინებისა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის შესაბამისად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით, იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემას მიწის ნაკვეთის მოიჯარისათვის. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის თანახმად. ეს კანონი ამოქმედდა

გამოქვეყნებისთანავე. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე-ში აღნიშნული კანონი გამოქვეყნდა 2005 წლის 29 ივლისს.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის, ამ კანონის ამოქმედებამდე (2005 წლის 29 ივლისი) იჯარით გაცემული საძოვარი.

კანონმდებლობა კრძალავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვრის პრივატიზებას იმ შემთხვევაში, თუ ის იჯარით გაცემულია 2005 წლის 29 ივლისის შემდეგ ან საერთოდ არ არის იჯარით გაცემული.

დადგენილია, რომ ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მ. გ-ს შორის იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 2002 წლის 30 ივნისს, ანუ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

შესაბამისად, მ. გ-ის მიერ იჯარით აღებული საძოვარი ექვემდებარებოდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზაციას. ის გარემოება, რომ ხელშეკრულება ამოქმედებულია აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე დადასტურებულია ამ ხელშეკრულებითა და იჯარის ქირის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით. აღნიშნული ქვითრები გაცემულია 2002, 2003 და 2004 წლებში.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ იჯარის ხელშეკრულების ამოქმედებისათვის აუცილებელი იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ასეთ დათქმას არ აკეთებდა არც „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი და არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე 592-ე, 593-ე მუხლები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით; ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმი-

ნისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწა იჯარის ხელშეკრულებით სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გადაეცემა პირს სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (სანარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე. ამავე კოდექსის 593-ე მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. თუ ეს ფორმა არ არის დაცული, მაშინ ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება დადებულია განუსაზღვრელი ვადით.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული ნორმა იჯარის რეგისტრაციას ადგენს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელ პირობად პრივატიზაციის დროისთვის და არ ადგენს კანონის ამოქმედებამდე იჯარის რეგისტრაციის პირობას. ამ მოსაზრებას ამყარებს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის დეფინიცია, რომელიც პრივატიზების უფლების წარმოშობას უკავშირებს მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემას ამ კანონის ამოქმედებამდე და არა იჯარის უფლების რეგისტრაციას.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ უნდა გაიმიჯნოს საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის უფლების წარმოშობა და ამ უფლების რეალიზაციისათვის კანონით დადგენილი აუცილებელი პირობები. საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის უფლების წარმოშობა დაკავშირებულია კანონის ამოქმედებამდე საიჯარო ხელშეკრულების დადებასთან, ხოლო ამ უფლების რეალიზაციისათვის კი აუცილებელ პირობას წარმოადგენს პრივატიზაციის პროცესის მომენტისათვის ამ იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ

რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. სწორედ ამიტომ უკავშირებს კანონმდებელი პრივატიზების უფლების რეალიზებას იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

განსახილველ შემთხვევაში მ. გ-ს იჯარის მიწის ნაკვეთზე უფლება საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2006 წლის 30 აგვისტოს, ხოლო პრივატიზება განხორციელდა 2007 წლის 30 ოქტომბერს. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ხელმძღვანელის – თ. ა-ის მიმართ აღძრულ სისხლის სამართლის საქმესთან დაკავშირებით, სადაც ერთ-ერთი ეპიზოდი

ეხება მ. გ-ის სახელზე საძოვრის პრივატიზებას, აღსანიშნავია, რომ მითითებული საქმის წარმოება შეწყდა და თ. ა-ის მიმართ არ დაიწყო სისხლისსამართლებრივი დევნა განრიგების გამო. უდანაშაულობის პრეზუმფციის თანახმად, პირი უდანაშაულოდ ითვლება, ვიდრე მისი დამნაშავეობა არ დამტკიცდება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით. შესაბამისად, აღნიშნული მტკიცებულება არ ადასტურებს მ. გ-ის სახელზე პრივატიზების პროცესში კანონის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტს, მით უფრო იმ ვითარებაში, როცა საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება იმისა, რომ პრივატიზებას მ. გ-ის მხრიდან რაიმე უკანონო ქმედება დაედო საფუძვლად, რასაც თავად მოსარჩელე მხარეც არ ხდის სადავოდ.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ 2007 წლის 30 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №342 ოქმი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საკასაციო წესით გაასაჩივრა.

კასატორის მოსაზრებით სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, 2006 წლის 29 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2006 წლის 30 აგვისტოს და ძალაში შედიოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა და დაადგინა, რომ 2002 წლის 30 ივნისიდან პრივატიზებამდე მ. გ-ი უწყვეტად და

ხელშეუხებლად ფლობდა და სარგებლობდა ნინონმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა. მიწის ნაკვეთით. იმ შემთხვევაშიც თუ „ტექნიკური შეცდომით“ დადგენილად იქნებოდა მიწნეული საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღად 2002 წლის 30 ივნისი, საიჯარო ურთიერთობის მოქმედება და ძალაში შესვლა ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობის შესაბამისად უკავშირდება საჯარო რეესტრში მის რეგისტრაციას, რაც 2006 წლის 30 აგვისტოს განხორციელდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ, ეს კი, აღნიშნული კანონის მე-9 მუხლის საფუძველზე გამორიცხავდა საძოვრის პრივატიზების შესაძლებლობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ივნისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრების განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და სსიპ შემოსავლების სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

ნინონმინდის რაიონის მიწის იჯარის კომისიის 2002 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით (ოქმი №2) ნინონმინდის რაიონის გამგეობის მიერ მოქალაქე მ. გ-ს იჯარით გამოეყო 250 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე

ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მ. გ-ს შორის 2002 წლის 30 ივნისს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სა-სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრუ-ლება 10 წლის ვადით, ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2006 წლის 30 აგვისტოს, სარეგისტრაციო ნომერი ის გარემოება, რომ ხელშეკრულე-ბა ნამდვილად 2002 წელში დაიდო და ამოქმედდა დასტურდება იჯარის ქირის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით. აღ-ნიშნული ქვითრები გაცემულია 2002, 2003 და 2004 წლებში.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.4 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ურთიერთობის დაწყების თარიღად მითითებულია 2002 წლის 30 ივნისი, რაც სრულ შესაბამისობაშია საქმეში წარ-მოდგენილ მტკიცებულებებთან – იჯარის ხელშეკრულებასა და იჯარის ქირის გადახდის დამადასტურებელ ქვითრებთან.

2002 წლის 30 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველ-ზე მ. გ-ზე 2007 წლის 30 ოქტომბერს საქართველოს ეკონომი-კური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიულმა ორგანომ (სამმართველომ) გასცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №342 ოქმი, რომლის თანახმად, მ. გ-მა შეიძინა ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდე-ბარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით. აღნიშნუ-ლის საფუძველზე მ. გ-მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა თავისი საკუთრების უფლება ... საკადასტრო კოდით (წინა ნო-მერი ...).

მ. გ-ი უწყვეტად და ხელშეუშლელად ფლობს და სარგებლობს ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვე-თით, 2002 წლის 30 ივნისიდან 2007 წლის 30 ოქტომბრამდე იჯა-რის უფლებით, ხოლო შემდეგ საკუთრების უფლებით.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მი-წისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი სა-ქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელ-მწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავა-ხეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის №342 ოქმი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-ტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაცი-ულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან

შენწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე მ. გ-ს შორის 2002 წლის 30 ივნისს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მ. გ-ზე 2007 წლის 30 ოქტომბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიულმა ორგანომ (სამმართველომ) გასცა მიწის და სხვა უძრავი ქონების შექენის დამადასტურებელი ოქმი №342, რომ მ. გ-მა შეიძინა ნინოწმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით.

სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იყო იჯარით გაცემული საძოვრების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება და აღნიშნული კანონის მე-7 მუხლის საფუძველზე პრივატიზაციის თაობაზე ოქმის შედგენის უფლებამოსილება მინიჭებული ჰქონდა სწორედ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იყო.

გასაჩივრებული აქტის გამოცემისას მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამ-

დე (კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე 2005 წლის 8 ივლისს) იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაზე. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს კასატორის მითითებაზე, რომ ვინაიდან სადავო იჯარის ხელშეკრულება 2006 წლის 30 აგვისტომდე საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა, მას იურიდიული ძალა არ გააჩნია; ასევე ხელშეკრულებას არ ერთვოდა საიჯარო მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა (ექსპლიკაცია); შესაბამისად, სამხარეთო სამმართველოს უფლება არ ჰქონდა განეხორციელებინა აღნიშნული საიჯარო მიწის პრივატიზაცია, ხოლო აქტი გამოცემულია სათანადო გამოკვლევის გარეშე. საკასაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტის გამოცემისას არსებობდა სახელმწიფოსა და მ. გ-ს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 2002 წლის 30 ივნისს დადებული საიჯარო ხელშეკრულება. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულება დარეგისტრირებულია 2006 წელს, ანუ 2007 წლის 30 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №342 ოქმის გამოცემამდე. კანონი არ არეგულირებს თუ როდის უნდა დარეგისტრირდეს საიჯარო ხელშეკრულება, მთავარია მიწის პრივატიზებისას არსებობდა იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა. მართალია, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო პირობა, რომ ხელშეკრულება შედის ძალაში საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუტარებლობა გამოიწვევდა საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმების/შეცილების საფუძველს, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში

2002 წლის 30 ივნისიდან პრივატიზებამდე მ. გ-ი უწყვეტად და ხელშეუშლელად ფლობდა და სარგებლობდა ნინონმინდის რაიონში, ... №2-ში მდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე იჯარის უფლებით, რის საფუძველზეც გადახდილი იყო შესაბამისი გადასახადები. ხოლო თვით საიჯარო ხელშეკრულება დავის საგანი არ არის. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას მ. გ-ის საიჯარო ხელშეკრულება არსებობდა და მოქმედებდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი და მე-5 პუნქტების დანაწესიდან გამომდინარე, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 ნელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნორმის განმარტება უნდა განხორციელდეს კანონმდებლის მიზნის შესაბამისად. ფიზიკური პირის კუთვნილი იჯარის უფლების წარმოშობისათვის და, შესაბამისად, არსებობისათვის, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობის დადგენა განპირობებულია ამ უფლებათა მაქსიმალური საჯაროობის უზრუნველსაყოფად. ამდენად, ამგვარი რეგისტრაციის არარსებობა ხელშეკრულებას, ავტომატურად, იურიდიულ ძალას არ უკარგავს. იგი მოქმედებს ხელშემკვერელ მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ რა თქმა უნდა, მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე. შესაბამისად, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია კასატორის მითითება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან ძალაში შესვლის თაობაზე. ამდენად, სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ ვინაიდან საიჯარო მიწის პრივატიზებისას მ. გ-ს არ ჰქონდა სიტუაციური გეგმა (ექსპლიკაცია) და საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულება რეგისტრირებულია 2006 წელს, ამით დარღვეულია კანონის მოთხოვნა. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში არ იკვეთება მოქმედი კანონის ნორმების არსებითად დარღვევა, მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლებელია აქტი გამოტანილი იყო სათანადო გამოკვლევის გარეშე. მართალია, თ. ა-ის მიმართ დაწყებული იყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, სადაც ერთ-ერთი ეპიზოდი ეხება მ. გ-ს, ამასთან თ. ა-მა აღიარა ჩადენილი დანაშაული, თუმცა თ. ა-ის მიმართ არ იქნა დაწყებული სისხლისსამართლებრივი დევნა განრიდების გამო. პროკურორის „სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ“ დადგენილებაში მითითებულია, რომ დანაშაულებრივი ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში არ ქმნის მა-

ღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, თუნდაც დანაშაულთა ერთობლიობით, ამასთან გამოძიებით არ დადგენილა დაზარალებულთა წრე. ამავდროულად ვერ იქნა დადგენილი ის, რომ მ. გ-ისათვის ცნობილი იყო, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება (აქტის გამოტანა) კანონსაწინააღმდეგოა; ამასთან არ დგინდება სადავო აქტის გამოცემისას მ. გ-ის, როგორც დაინტერესებული მხარის უკანონო მოქმედება. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ. ა-ის მიერ გაცემული გასაჩივრებული №342 ოქმი (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი) მ. გ-თან დაკავშირებით არსებითად არ არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ასევე, აქტის შედგენისას მ. გ-ს, როგორც დაინტერესებული მხარეს, უკანონო მოქმედება არ განუხორციელებია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამავდროულად მე-5 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. გასაჩივრებული ოქმის საფუძველზე მ. გ-მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა თავისი საკუთრების უფლება ... საკადასტრო კოდით. ამდენად, გასაჩივრებული აქტის გაუქმების საპროცესო და მატერიალური სამართლებრივი საფუძველიც არ არსებობს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით არ არის იურიდიულად დასაბუთებული და არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, შესაბამისად, ქვემდგომი სასამართლოების სამართლებრივი შეფასებები სწორია, რის გამოც მოცემული დავა გადაწყვეტილია ობიექტურად და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალა-

ქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის მიხედვით არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე, 53-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 26 იანვრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელად აღიარების წესი

განჩინება

№ბს-510-503(კს-15)

13 ოქტომბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელობაში გადაცემის აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. კ-ამ თბილისის საქალაქო სასამართლოში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რე-

ესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა. მოსარჩელემ მოითხოვა სასამართლოს მიერ აღიარებული იქნეს, რომ ნ. კ-ას 1975 წელს გადაეცა მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი სარგებლობის უფლება და შესაბამისად გაცემული იქნა მებალის წიგნაკი მართლზომიერი სარგებლობის უფლებით მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, რომლის კოორდინატები და მისამართია: ქ.თბილისი, ... დასახლება, ... მებალეობის ნაკვეთი №402 (... ქუჩა; X 487989.76, 488007.09, 488022.95, 488004.72, Y 4625301.97, 4625331.34, 4625323.06, 4625294.26).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ. კ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღიარებული იქნა, რომ 1975 წელს ნ. კ-ას გადაეცა მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი სარგებლობის უფლება და შესაბამისად გაცემული იქნა მებალის წიგნაკი მართლზომიერი სარგებლობის უფლებით მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ, რომლის კოორდინატები და მისამართია: ქ.თბილისი, ... დასახლება, ... მებალეობის ნაკვეთი №402 (... ქუჩა; X 487989.76, 488007.09 488022.95, 488004.72; Y 4625301.97, 4625331.34, 4625323. 06, 4625294.26).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილება სრულად და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სარჩელის დაუშვებლობის გამო შეწყდა მოსარჩელის – ნ. კ-ას სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემის აღიარების (სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის აღიარების) შესახებ მოთხოვნით აღძრული ადმინისტრაციული საქმის წარმოება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით მოსარჩელე ნ. კ-ათუ მიიჩნევს, რომ იგი არის სარჩელში მითითებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი, მან, ნაცვლად სასამართლოში აღიარებითი სარჩელის აღძვრისა, განცხადებით და შესაბამისი დოკუმენტებით უნდა მიმართოს კომპეტენტურ ადმინის-

ტრაციულ ორგანოს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მას მოსთხოვოს მიწის საკუთრებაში გადაცემა/მიწაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მის (ნ. კ-ას) მიერ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის საფუძველით, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების გზით. თუ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ დააკმაყოფილებს ნ. კ-ას მოთხოვნას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მმართველობითი საქმიანობის განხორციელების, ანუ ნ. კ-ას საქმის განხილვისა და გადაწყვეტის იურიდიული ფაქტი და მმართველობითი საქმიანობის პროდუქტი – ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება (ინდივიდუალური აქტი) წარმოადგენს აუცილებელ პროცესუალურ წინაპირობას იმისთვის, რომ ნ. კ-ამ მიმართოს სასამართლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე ან/და 22-23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელით/კომბინირებული სარჩელით. სწორედ ამგვარი სამომავლო შესაძლებლობა, ანუ ჯერ კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვის და შემდეგ სას კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის სასამართლოში აღძვრის შესაძლებლობა გამორიცხავს ნ. კ-ას სამართლებრივი პრობლემის სას კოდექსის 25-ე მუხლით გათვალისწინებული აღიარებითი სარჩელის ფარგლებში მოწესრიგების შესაძლებლობას. საკითხი იმის შესახებ, არის თუ არა პირი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი, უნდა გადაწყვიტოს კომპეტენტურმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების და გადაწყვეტილების (ინდ. აქტის) მიღების გზით და არა სასამართლომ – აღიარებითი სარჩელის განხილვის გზით; საკითხი იმის შესახებ, არის თუ არა პირი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება გახდეს სასამართლო განხილვის საგანი, თუკი კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს უარყოფითი გადაწყვეტილება წარმოშობს კონფლიქტს/დავას დაინტერესებულ პირსა და ამ ადმინისტრაციულ ორგანოს შორის.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ნ. კ-ამ კერძო საჩივრით გაასაჩივრა. მხარის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის №525 ბრძანებულების თანახმად, მიწის მართლზომიერ მფლობელობას ადასტურებს მებალის ნიგნაკი, თუმცა მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენი საბუთების ჩამონათვა-

ლი ამომანურავი არ არის. მიწით სარგებლობის დადასტურება შეიძლება სხვა დოკუმენტითაც, ამგვარი მტკიცებულება კი საქმეში რამდენიმეა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა კერძო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება და მიიჩნევს, რომ ნ. კ-ას კერძო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 420-ე მუხლის მიხედვით, კერძო საჩივრების განხილვა ზემდგომ სასამართლოებში წარმოებს შესაბამისად ამ სასამართლოებისათვის გათვალისწინებული წესების დაცვით.

იმავე კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამონიშნავს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ხოლო 410-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ კერძო საჩივრის ავტორი უშუალოდ გასაჩივრებული განჩინების რაიმე ფაქტობრივ-სამართლებრივ უსწორობაზე არ მიუთითებს. იგი ზოგადად აფასებს საქმის განხილვის პროცესს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს, სასამართლოს მიერ აღიარებული იქნეს, რომ ნ. კ-ას 1975 წელს გადაეცა მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი სარგებლობის უფლება და შესაბამისად გაცემული იქნა მეზლის წიგნაკი მართლზომიერი სარგებლობის უფლებით. საბოლოო შედეგი, რასაც მოსარჩელე ამ აღიარებას უკავშირებს, არის ნ. კ-ას საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე და საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის რეგისტრაცია.

აღიარებითი სარჩელი, როგორც სარჩელის ერთ-ერთი სახე, არის პროცესუალური დაცვის სამართლებრივი ინსტიტუტი, მისი მეშვეობით არ ხდება მოსარჩელის მატერიალური უფლებების უშუალო განხორციელება, რამდენადაც აღიარებითი სარჩელით დგინდება უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა ან არარსებობა. მოცემული სახის სარჩელებთან მიმართე-

ბაში პროცესუალური კანონმდებლობით დაწესებული დასაშვებობის წინაპირობები (ასკ-ის 25.2), კერძოდ სარჩელის დასაშვებობის შემონმებისას უნდა გაირკვეს სამართლებრივი ურთიერთობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, კანონიერი ინტერესი გამოხატული უნდა იყოს პირის მატერიალურ-სამართლებრივ სივრცეში. პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსაღები. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. გარდა ამისა, აღიარებითი სარჩელი დასაშვებობას გამორიცხავს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე-24-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობა. აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია მაშინ, როდესაც აღიარების ინტერესი მიმართულია ურთიერთობის მონაწილის მიმართ და ეს ურთიერთობა მოსარჩელის უფლებას ან კანონიერ ინტერესს არღვევს. აღიარებითი სარჩელი არ არის დასაშვები, თუ იგი აბსტრაქტული სამართლებრივი საკითხის, ზოგადი უფლების ან ვალდებულების, ფაქტობრივი გარემოების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არადამოუკიდებელ ნაწილს ეხება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიზანია, სასამართლო წესით დადასტურდეს, რომ იგი კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელია და მასზე გაიცა ამ მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

საკაცაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ საკითხი იმის შესახებ, არის თუ არა პი-

რი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი, უნდა გადან-
ყვიტოს კომპეტენტურმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ – სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული
წარმოების ჩატარების და გადანყვეტილების (ინდივიდუალუ-
რი აქტის) მიღების გზით და არა სასამართლომ – აღიარებითი
სარჩელის განხილვის გზით. ნ. კ-ა თუ მიიჩნევს, რომ იგი არის
სარჩელში მითითებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლო-
ბელი, მან, ნაცვლად სასამართლოში აღიარებითი სარჩელის აღ-
ძვრისა, განცხადებით და შესაბამისი დოკუმენტებით უნდა მი-
მართოს კომპეტენტურ ადმინისტრაციულ ორგანოს – სსიპ სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მას მოსთხოვოს მი-
წის საკუთრებაში გადაცემა/მიწაზე საკუთრების უფლების სა-
ჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამარ-
თლოს განმარტებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს გადან-
ყვეტილება (ინდივიდუალური აქტი) წარმოადგენს აუცილებელ
პროცესუალურ წინაპირობას იმისთვის, რომ ნ. კ-ამ მიმართოს
სასამართლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე
ან/და 22-23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელით/კომ-
ბინირებული სარჩელით. სწორედ ამგვარი სამომავლო შესაძ-
ლებლობა, ანუ ჯერ კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგა-
ნოსთვის მიმართვის და შემდეგ ადმინისტრაციული საპროცე-
სო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის სა-
სამართლოში აღძვრის შესაძლებლობა გამორიცხავს ნ. კ-ას სა-
მართლებრივი პრობლემის აღიარებითი სარჩელის ფარგლებში
მონესრიგებას.

კერძო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ მიწის მართლზო-
მიერ მფლობელობას ადასტურებს მებალის წიგნაკი, თუმცა მარ-
თლზომიერი მფლობელობის დამდგენი საბუთების ჩამონათვა-
ლი ამომწურავი არ არის. მიწით სარგებლობის დადასტურება
შეიძლება სხვა დოკუმენტითაც, ამგვარი მტკიცებულება კი საქ-
მეში რამდენიმეა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთ-
რების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის მე-
2 პუნქტის თანახმად, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარე-
ბის შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ-
მა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელო-
ბის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამდენად,
ამგვარი მტკიცებულებები მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარუდგინოს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებული, კანონიერია, ნ. კ-ას საკასაციო საჩივარი კი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 420-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. კ-ას კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 მაისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ქონებაზე ყადაღის დადების პირობებში ახალი მესაკუთრეების კეთილსინდისიერ შიშქანად მიჩნევის კანონიერება

განჩინება

№ბს-5-5(6კ-15)

22 სექტემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ც-ემ 04.09.2013წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების ხელვაჩაურის

მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, აჭარის ა/რ მთავრობის, საქართველოს მთავრობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შემდეგ მოითხოვა: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 06.03.2009წ №01-13/76 მიმართვის (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2009წ. №... გადანყვეტილების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 09.10.2009წ. №10-1 განკარგულების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 15.10.2009წ. №01-22/3586 მიმართვის (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.10.2009წ. №... გადანყვეტილების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 920,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ მთავრობის 15.09.2009წ. №82 განკარგულების და აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის 22.09.2009წ. №140 ბრძანების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ და კომპანია „...-ს“ შორის 28.09.2009წ. გაფორმებული შეთანხმების აქტის (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და კომპანია „...-ს“ შორის 29.10.2009წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 27.10.2009წ. №728 ბრძანების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის 27.10.2009წ. №156 ბრძანების (მ. ც-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების – 922,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 29.10.2009წ. გამოცემული

ციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის 07.11.2013წ. №271 ბრძანების, „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2013წ. №... გადანყვეტილების, „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 08.09.2013წ. №... გადანყვეტილების, „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.10.2013წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ქ.ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) მ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 20.05.2008წ. ფიზიკური პირისაგან, მ. გ-ისგან ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 968 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის შექმნასთან დაკავშირებით 2009-2010 წლებში მ. გ-ის, ტ. შ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ მოსარჩელემ აწარმოა სასამართლო დავა მიწის კუთვნილებასთან დაკავშირებით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 03.09.2009წ. გადანყვეტილებით მ. ც-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მ. გ-ესა და ტ. შ-ს შორის მ. ც-ის კუთვნილ მიწაზე გაფორმებული 27.05.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაუქმდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ტ. შ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და დაევალა სარეგისტრაციო სამსახურს მ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მითითებული გადანყვეტილების აღსრულების მიზნით მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რომელმაც თავის მხრივ სასამართლო გადანყვეტილების აღსასრულებლად მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2013წ. გადანყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, სარეგისტრაციო სამსახურმა შეჩერების საფუძველად მიუთითა ზედდება ორ საკადასტრო ერთეულთან (სახელმწიფოსთან და კერძო მესაკუთრესთან). სახელმწიფოს მიერ პირველადი რეგისტრაციების განხორციელების დროს

(19.02.2009წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების და 12.03.2009 №... გადაწყვეტილების მიღების დროს) სადავო მინის ნაკვეთი უკვე რეგისტრირებული იყო და სახელმწიფოსა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტს უფლება არ ჰქონდათ აღნიშნული მინის ნაკვეთი დაერეგისტრირებინათ მათ საკუთრებაში, ხოლო თავის მხრივ საჯარო რეესტრმა მოქმედი კანონმდებლობის უხეში დარღვევით განახორციელა რეგისტრაციები. სარეგისტრაციო სამსახური სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამონმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით კი მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დარღვეულია სზაკ-ის მე-5, 95-ე, 96-ე მუხლების, „საერთაშორისო კერძო სამართლის შესახებ“ კანონის 68-ე მუხლის, სკ-ის 327.3, 183-ე, 59-ე, 54-ე, ზაკ-ის 54-ე, მე-4, მე-5, მე-13, 53-ე, მე-60¹, 65-71-ე მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლი. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 12.11.2013წ. განჩინებით სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაეზნენ ბ. ბ-ი და კომპანია „...“.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 06.06.2014წ. გადაწყვეტილებით მ.ც-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად მ. ც-ის საკუთრებაში არსებული ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონების გადაფარვის ნაწილში (არა უმეტეს 922,8 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 06.03.2009წ. №01-13/76 მიმართვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2009წ. №... გადაწყვეტილება, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად მ. ც-ის საკუთრებაში არსებული ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონების გადაფარვის ნაწილში (არაუმეტეს 46,1 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 11.02.2009წ. №01-22/410 მიმართვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.02.2009წ. №... გადაწყვე-

ტილებს, აჭარის ა/რ რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში მ. ც-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მითითებული ნაკვეთებიდან დღეის მდგომარეობით ქ. ბათუმში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით: 253621.00 კვ.მ, (საკადასტრო კოდი №...), საკუთრების უფლებით აღრიცხულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელზე, ხოლო ქ. ბათუმში ... მდებარე მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით: 19518.00 კვ.მ, (საკადასტრო კოდი №...), საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ბ. ბ-ის სახელზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 19.02.2009წ. სახელმწიფოს სახელზე პირველადი რეგისტრაციის დროს და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 12.03.2009წ. თვითმართველი ერთეულის (ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დროს გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, კერძოდ, სამსახურს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოსა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია, არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. მარეგისტრირებელ ორგანოს ახალი (სადავო) რეგისტრაციის განხორციელებისას შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია უკვე განხორციელებული იყო კერძო პი-

რის სახელზე 2008 წელს. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სახელმწიფოს სახელზე, ქ.ბათუმში, ... მდებარე 50072 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციით და დასახლება ... მდებარე 31557 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით შეილახა მ. ც-ის სახელზე პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციის (საკუთრების უფლება) სამართლებრივი უსაფრთხოება, რამეთუ ერთის მხრივ მოსარჩელემ დარღვეული უფლებები აღიდგინა სასამართლოს წესით, ხოლო მეორეს მხრივ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება ვერ ხერხდება იმის გამო, რომ სახელმწიფოს სახელზე და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე სადავო უძრავ ქონებებთან მიმართებით პირველადი რეგისტრაციები განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, აღნიშნულმა კი საბოლოო ჯამში გამოიწვია ის, რომ მართალია მ. ც-ე ითვლება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მატარებლად, თუმცა მას არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რეგისტრაციის შესახებ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ მარეგისტრირებული ორგანოსადმი მიმართვის წარდგენა საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო საარქივო ცნობის მეშვეობით, ადგილზე დათვალიერებით, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ, რამეთუ ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაცვას თავისი უფლებები. სზაკ-ის 60¹.1 მუხლის დანაწესზე მითითებით სასამართლომ ჩათვალა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 11.02.2009წ. მიმართვა ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი, ხელვაჩაურის

სარეგისტრაციო სამსახურის 19.02.2009წ. №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ასევე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 06.03.2009წ. №01-13/76 მიმართვა და ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 12.03.2009წ. №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასკ-ის 32.4 მუხლის შესაბამისად სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დავალებოდა საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა უნდა დავალებოდა და როგორც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ასევე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას. სასამართლომ აღნიშნა აგრეთვე, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართულების შედგენამდე, უნდა ჩაატარონ ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართონ ადმინისტრაციული წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცენ მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღონ დასაბუთებული გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოსა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2013წ. №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 08.09.2013წ. №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში სასამართლომ მ. ც-ის სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია შემდეგ გარემოებათა გამო: სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ – 05.36.24.118 და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან და დამატებით წარმოსადგენი იყო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული და ქალაქის ვერსია, – ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მართებულად იქნა მი-

ლებული 05.08.2013წ. გადანყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ვინაიდან შეჩერებით დადგენილ ვადაში მ. ც-ის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მართებულად იქნა მიღებული 08.09.2013წ. გადანყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლოს მიერ ასევე კანონშესაბამისად იქნა მიჩნეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.10.2013წ. №192984 გადანყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადანყვეტილება.

სასამართლომ დანარჩენ გასაჩივრებულ აქტებთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმეზე დასადგენი და გამოსაკვლევი მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთაც განმსაზღვრელი მნიშვნელობა გააჩნია უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, უტყუარი მტკიცებულება იმისა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, მათ შესაბამისად ყოველი მომდევნო მიმართვები და რეგისტრაციები ბათილია, ამ ეტაპზე არ დასტურდება. ამდენად, მ. ც-ის სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია.

გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მ.ც-ის, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, ბ. ბ-ის და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.10.2014წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადანყვეტილება. სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგე-

ობის, მ. ც-ის, ბ. ბ-ის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

კასატორი – აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო საკასაციო საჩივრით ითხოვს მის მიერ გამოცემული 11.02.2009წ. მიმართვის ბათილად ცნობის ნაწილში განჩინების გაუქმების გზით ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება სარჩელი ამ ნაწილში. კასატორი არასწორად მიიჩნევს სასამართლოების მიერ სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენებას და აღნიშნავს, რომ უკეთეს სასამართლომ მიიჩნია რომ სახეზეა აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, მაშინ მას პირდაპირ უნდა ეცნო ბათილად აქტები სასკ-ის 32.1 მუხლის შესაბამისად, გაუქმებინა ყველა შემდგომი აქტი. მოსარჩელე ითხოვდა აქტების ბათილად ცნობას და არა ქმედების განხორციელებას ან/და აქტების ბათილად ცნობას, სასამართლომ აქტების ნაწილი ცნო ბათილად და დაავალა კასატორს ახალი აქტის გამოცემა, რითაც სასამართლო გასცდა მოთხოვნის ფარგლებს. ყველა მიწა, რომელიც არ არის სხვის საკუთრებაში და რიცხვისთვის სახელმწიფოს არ ესაჭიროება რაიმე დამატებითი დოკუმენტაცია, ხელშეკრულება, უფლების აღიარება და ა.შ. საჯარო რეესტრში ხდება მხოლოდ საკუთრების აღრიცხვა. გასაჩივრებული აქტების გამოცემისას ორგანოს არ ევალებოდა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რადგან სახელმწიფოს სახელზე მიწის რეგისტრაციით არ შეიძლებოდა ზიანი მისდგომოდა ვინმეს ინტერესს. თუ სასამართლომ ჩათვალა, რომ ამ მიწაზე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მაშინ პირდაპირ უნდა მომხდარიყო აქტის ბათილად ცნობა და არა სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენება. შეუძლებელია გადაწყვეტილების აღსრულება მისი ძალაში დატოვების შემთხვევაში, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით სადავო ქონება სახელმწიფოს საკუთრებიდან გასულია და მას ჰყავს კეთილსინდისიერი შემძენი – კომპანია „...-ის“ სახით.

კასატორი მ. ც-ე ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სრულად დაკმაყოფილდება სარჩელი. კასატორი თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია, ვინაიდან სასამართლომ ერთი მხრივ დაადგინა, რომ დარღვეულია მ. ც-ის საკუთრების უფლება მოპასუხეთა საკუთრების უფლების პირველად-

დი რეგისტრაციით, მეორე მხრივ უარი თქვა შემდგომი აქტი-
ვის ბათილად ცნობაზე იმ მოტივით, რომ სარწმუნოდ დადას-
ტურებულად ვერ მიიჩნია ამ ნაწილში მოთხოვნა. პირველადი
რეგისტრაციის და მისი სამართლებრივი საფუძვლის ბათილად
ცნობის მიუხედავად შემდგომი რეგისტრაციების და მათი სა-
ფუძვლების ბათილად ცნობის ნაწილში მოთხოვნა სასამართლოს
მიერ დასაბუთებულად არ იქნა მიჩნეული, რაც წინააღმდეგო-
ბაში მოდის დაკმაყოფილებული მოთხოვნების დასაბუთებას-
თან. სასამართლომ არ იმსჯელა ქონებაზე 2009 წლიდან 2013
წლამდე არსებულ ყადაღაზე. სასამართლომ არ მიუთითა რა კონ-
კრეტული გარემოება უნდა გამოიკვლიონ ორგანოებმა გადან-
ყვეტილების მიღებისას. სასამართლოს გადანყვეტილება არ იძ-
ლევა მხარის უფლებათა აღდგენის და რეალიზაციის შესაძლებ-
ლობას. გასაჩივრებული გადანყვეტილებით მოსარჩელის უფ-
ლებების დაცვა არ ხდება. სასამართლოს არ განუმარტავს თუ
რა საშუალებით შეუძლია მოსარჩელეს დაიცვას მისი საკუთრე-
ბის უფლება აპელაციის მიერ შემოთავაზებული გადანყვეტის
შემთხვევაში. სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია ის გა-
რემოება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე 2009 წლიდან 2013 წლის
ავვისტომდე რეგისტრირებული იყო სარჩელის უზრუნველყო-
ფის ღონისძიება – ყადაღა. არც პირველი და არც სააპელაციო
ინსტანციის სასამართლოს არ დაუდგენია რა ისეთი გარემოე-
ბები უნდა დადგინდეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ,
რისი დადგენაც შეუძლებელი იყო სასამართლო წარმოების ეტაპ-
ზე. სასამართლოს არ აუხსნია დანარჩენი მოთხოვნების მიმართ
ხანდაზმულობის ვადის და გასაჩივრების საკითხი, ადმინისტრა-
ციული ორგანოების მიერ პირველადი აქციების გაუქმების შემ-
თხვევაში სასამართლოს არ აუხსნია რა ღონისძიებები უნდა გან-
ხორციელდეს საკუთრების უფლების აღსადგენად.

კასატორები ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახური და
ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური ითხოვენ გასაჩივრებული
განჩინების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში,
ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებებაზე უა-
რის თქმას. კასატორები უთითებენ, რომ ხელვაჩაურის მუნი-
ციპალიტეტის და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამი-
ნისტროს მიმართვების განხილვის შედეგად წნორად იქნა მი-
ღებული გადანყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრა-
ციის შესახებ, ვინაიდან ხელვაჩაურში, სოფ. ... მდებარე 968 კვ.მ
მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... საჯარო რეესტრში აღ-
რიცხული იყო დაუზუსტებელი რეგისტრაციის სახით, ვერ დგინ-
დებოდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, შესაბამისად არ

არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი. ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს არსებითი წინააღმდეგობის დადგენა არსებულ დაუზუსტებელ რეგისტრირებულ უფლებასა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დაუზუსტებულ უფლებას შორის შეუძლებელია. მიმართები არის სარეგისტრაციო დოკუმენტები, ის აქტები, რომლებიც უშუალოდ წარმოშობენ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სადავოდ გამხდარი, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონშესაბამისია. სარეგისტრაციო ორგანოებმა საქმის გარემოებების სრულად გამოკვლევის შედეგად მიიღეს გადაწყვეტილებები, რის გამოც არ ეთანხმებიან სასამართლოს გადაწყვეტილებას მათი აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში.

კასატორი ბ. ბ-ი ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება სარჩელი. კასატორი ასევე ითხოვს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 17.10.2014წ. საოქმო განჩინების გაუქმებას, რომლითაც მას უარი ეთქვა მტკიცებულებების დართვაზე. კასატორი თვლის, რომ არასწორია სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ მიმართების წარდგენამდე მიმართების ავტორებს დაინტერესებული პირებისთვის უნდა ეცნობებინათ საქმის წარმოების შესახებ. საქმეში დაცული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო მინები თავისუფალ მდგომარეობაში იყო რეგისტრაციების განხორციელების დროს. ამდენად, შეუძლებელი იყო ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის ჩაბმა. 29.10.09წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გამყიდველმა (აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ) იკისრა ვალდებულება მიეღო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ზომა, რათა გაეუქმებინა ქონებასთან დაკავშირებით მესამე პირთა ნებისმიერი პრეტენზია იმისათვის, რომ ქონება თავისუფალი იყოს ნებისმიერი ვალდებულებისაგან.

კასატორი – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების, როგორც კანონის უხეში დარღვევით მიღებულის, გაუქმებას და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

კასატორი – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი გამგეობის 06.03.2009წ. მიმარ-

თვა და შესაბამისი რეგისტრაცია და ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. კასატორი თვლის, რომ არასწორია განჩინება გასაჩივებულ ნაწილში, ვინაიდან მ. ც-ეს არ გააჩნდა აქტების ბათილად ცნობის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რომლის აუცილებლობა დადგენილია სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენებისათვის. მიმართვის შედგენის დროისთვის გამგეობას არ ჰქონდა წარმოების ჩატარების ვალდებულება, ვინაიდან სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას არავის ინტერესს არ შეიძლებოდა პირდაპირი და უშუალო ზიანი მისდგომოდა. სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის კანონიერი ინტერესზე, არ დაუსაბუთებია იგი. ამასთანავე, მოსარჩელე ითხოვდა მხოლოდ აქტების ბათილად ცნობას და არა ქმედების ან/და აქტების გამოცემის დავალებას. სადავო რეგისტრაციების განხორციელებამდე მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იძლეოდა გამგეობის აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს გამგეობაზე ახალი აქტის გამოცემის დავალების გარეშე. კასატორი თვლის, რომ გამგეობის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – 06.03.09წ. №01-13/79 მიმართვის გაუქმება არ არის დასაბუთებული. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ქონება გასულია სახელმწიფოს საკუთრებიდან, სადავო ქონებას ჰყავს კეთილსინდისიერი შემძენი და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი, რაც გამოორიცხავს ახალი აქტის გამოცემის შესაძლებლობას.

სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე საქმე განხილული იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძველების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება და დავას არ იწვევს, რომ მ. გ-ესა და ხ. ს-ის (ამჟამად მ. ც-ეს) შორის 20.05.08წ. დაიდო 968 კვ.მ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგნის ღირებულება 142 000 ლარს შეადგენდა. 2008 წლის 10 ივნისიდან მ. ც-ის სახელზე რეგისტრირებულია ხელვაჩაურის რაიონში, სოფ. ... მდებარე 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი

სახით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 03.09.2009წ. გადაწყვეტილებით მ. ც-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მ. გ-ესა და ტ. შ-ს შორის მ. ც-ის კუთვნილ მიწაზე გაფორმებული 27.05.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, ცვლილება იქნა შეტანილი საჯარო რეესტრის მონაცემებში, გაუქმდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ტ. შ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა მ. ც-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მითითებული გადაწყვეტილების აღსასრულებლად მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რომელმაც თავის მხრივ სასამართლო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.2013წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, სარეგისტრაციო სამსახურმა შეჩერების საფუძვლად მიუთითა ზედდება ორ საკადასტრო ერთეულთან (სახელმწიფოსთან (...)) და კერძო მესაკუთრესთან – ბ. ბ-თან (...)). საქმეში დაცული ექსპერტიზის დასკვნით და სხვა მასალებით დასტურდება, რომ ბ. ბ-ის სახელზე დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მ. ც-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ფარავს 922.8 კვ.მ.-ით, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი – 46.1 კვ.მ.-ით.

საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად „სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე“. კონსტიტუციის აღნიშნული დანაწესი იმპლემენტირებულია „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის 1-ელ პუნქტსა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლში. ყოველი პირი ვალდებულია კანონიერ ძალაში შესული ან დაუყოვნებლივ აღსასრულებელი სასამართლო აქტის გაცნობისთანავე თავისი ქმედებები შეუსაბამოს სასამართლო გადაწყვეტილებას და უშუალოდ შეასრულოს გადაწყვეტილება, თუ იგი მას ეხება ან სხვაგვარად შეუწყოს ხელი მის შესრულებას. სარეგისტრაციო სამსახური ჩართული იყო მხარედ მ. ც-ის მიერ აღძრულ სარჩელზე მ. გ-ესა და ტ. შ-ს შორის დადებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით სასამართლო დავაში, მისთვის ცნობილი იყო სასამართლო გადაწყვეტილება. ის გარემოება, რომ სადავო რეგისტრაციების დროს მოსარჩელის სახელზე საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთი საჯარო რეესტრში არ იყო დაზუსტებული სახით რეგის-

ტირიებული, არ ადასტურებს სადავო აქტების კანონიერებას. დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ ინვესტს რაიმე სამართლებრივ შედეგს, სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია (სუს 28.02.13წ., №ბს-367-363(კ-12)). სახელმწიფოსა და თვითმმართველ ერთეულზე პირველადი რეგისტრაციების შესახებ გადანყვეტილებები ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობის გარკვევის გარეშე.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს წინააღმდეგობის დადგენა არსებულ დაუზუსტებელ რეგისტრირებულ უფლებასა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დაზუსტებულ უფლებას შორის შეუძლებელია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაუშვებელია ურთიერთსაწინააღმდეგო რეგისტრაციების არსებობა, ამავდროულად კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია სარეგისტრაციო მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, სზაკ-ის 96-ე მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საჯარო რეესტრის ორგანოების მიერ გადანყვეტილება მიიღება კონკრეტული სარეგისტრაციო განცხადების, ასევე მასზე თანდართული დოკუმენტაციის შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გადამონმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის სამსახურს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვლისწინებით, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ (იხ. სუს 28.02.13წ. №ბს-367-

363 (კ-12) განჩინება). სარეგისტრაციო სამსახურს არ შეუძლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან. აღნიშნულმა გამოიწვია ერთ ნაკვეთზე ურთიერთსაინანაღმდეგო რეგისტრაციების განხორციელება. სარეგისტრაციო განცხადებებისა და თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაციის შესრულება, არ გამოიციხავს მონაცემების გადამონმების ვალდებულებას, სარეგისტრაციო ორგანოს ვალდებულებას არ დაუშვას ერთი და იგივე ობიექტზე ურთიერთსაინანაღმდეგო რეგისტრაციების არსებობა.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის მიერ დადგენილად არის ცნობილი საქმის გარემოებები, მათ შორის მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდების არსებობა. სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების შემდეგ პირველადი რეგისტრაციები განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის შედეგადაც შეილახა მ. ც-ის (იმ დროისთვის ხ. ს-ის) სახელზე დაუზუსტებელი რეგისტრაცია, საკუთრების უფლების სამართლებრივი უსაფრთხოება, საკუთრების უფლებამ დაკარგა ობიექტი. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ 19.02.09წ. სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და 12.03.09წ. თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე კანონმდებლობის მოთხოვნათა უგულვებელყოფით განხორციელდა, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ადგილი აქვს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და სკ-ის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული მოსარჩელის ინტერესებისათვის პირდაპირ და უშუალო ზიანის მიყენებას. აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას სადავო მიმართებისა (აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 11.02.09წ. №01-22/410 და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 06.03.09წ. №01-13/76 მიმართვები), აგრეთვე რეგისტრაციის შესახებ ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.02.09წ. №... გადაწყვეტილებისა და 12.03.09წ. №... გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე ბათილად ცნობას. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების მოსაზრებას სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების უსაფუძვლობის შესახებ. მიმართებთან და პირველად რეგისტრაციებთან დაკავშირებით სასამართლოების მიერ მოყვანილი მოსაზრებები ქმნიდა მათი არა სასკ-

ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის, არამედ 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ბათილად ცნობის პირობას. დაუსაბუთებელია სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე მიმართვების და საჯარო რეესტრის პირველადი რეგისტრაციების ბათილად ცნობა საბოლოო შედეგის უცვლელად დატოვების პირობებში, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევის, ხელახალი სარეგისტრაციო წარმოების ჩატარების შედეგად ვერ იქნება მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილებისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება, ხოლო გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებით შემდგომი რეგისტრაციების და მათი საფუძველების გაუქმების მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა.

სასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, რაც თავის მხრივ შეუძლებელს ხდის სადავო ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე მსჯელობას. საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება და ახალი აქტის გამოცემის დავალება საჭიროებდა იმ გარემოებების მითითებას, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემისას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებამდე ამ გარემოების გარკვევის დავალებას. არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს არ მიუთითებია თუ რა ფაქტობრივი გარემოებები უნდა დადგინდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომლის დადგენა შეუძლებელია სასამართლოში, სააპელაციო პალატის განჩინებაში არ არის მოყვანილი მოსაზრებები, რომელთა საფუძველზე სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტების გამოცემის დავალებასთან და პირველადი სარეგისტრაციო ჩანაწერების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით. სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 19.02.09წ. სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და 12.03.09წ. თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე კანონმდებლობის მოთხოვნათა უგულვებლყოფით განხორციელ-

და, აღნიშნულის მიუხედავად საქმის გამოსაკვლევ გარემოებათა მითითების გარეშე სასამართლომ დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოებს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, გამოკვლევის შედეგად ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ხოლო პირველადი სარეგისტრაციო ჩანაწერები ბათილად ცნო სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე.

საერთო წესის მიხედვით პირველადი რეგისტრაციების ბათილად ცნობით საფუძველი გამოეცალა დანარჩენ რეგისტრაციებს, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ არ იქონია მსჯელობა დანარჩენი სადავო აქტების და ხელშეკრულებების კანონიერებაზე, არ დაუდგენია სადავო ნაკვეთების ახლად რეგისტრირებული მესაკუთრეების კეთილსინდისიერ შემძენებად მიჩნევის შესაძლებლობა. სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა მითითებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმეზე დასადგენი და გამოსაკვლევია მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც პალატის აზრით უტყუარი მტკიცებულება იმისა, რომ ამ ეტაპზე არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძველები არ არსებობს. სასამართლო ერთი მხრივ აღნიშნავს, რომ საქმეზე დასადგენი და გამოსაკვლევია მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთაც სასამართლოს აზრით განმსაზღვრელი მნიშვნელობა გააჩნიათ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, ხოლო მეორე მხრივ, სწორედ ზედდების არსებობის გამო მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.13წ. და 08.09.13წ. გადანყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლო ასკენის, რომ რიგი ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის საჭიროების გამო გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, მიმართვების და რეგისტრაციების ბათილობა ამ ეტაპზე არ დასტურდება. სააპელაციო პალატა უთითებს, რომ მ. ც-ის სასარჩელო მოთხოვნა პირველადი რეგისტრაციების შემდეგ 922,8 კვ.მ. და 46.1 კვ.მ. ნაკვეთების მიმართ გამოცემული სადავო აქტების, განხორციელებული რეგისტრაციების, მათი საფუძვლების ნაწილში ამ ეტაპზე არის დაუსაბუთებელი. უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე რიგი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისა და გამოკვლევის სა-

ჭიროებაზე მითითების ფონზე გაუგებარია პირველი და სააპელაციო ინსტანციების სასამართლოების მითითება, რომ სადავო აქტების ბათილად ცნობა შეუძლებელია ამ ეტაპზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პირველადი რეგისტრაციების გარდა სხვა მოთხოვნები სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა, აღნიშნულის მხედველობაში მიღებით გაურკვეველია თუ როგორ იქნება შესაძლებელი აქტების კანონიერებაზე მსჯელობა საქმის გარემოებების დადგენის და გარკვევის შემდეგ.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სასამართლოს 03.09.09წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მოპასუხე მ. გ-ისაგან 2008 წელს შექმნილ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი აგრეთვე, რომ მხარეები არ უთითებენ მ. ც-ის საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონების რაიმე სხვა ადგილმდებარეობაზე, ხოლო საქმეში დაცული სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 27.11.13წ. №005378113 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, საკადასტრო ნახაზის ელ.ვერსიის მონაცემებისა და დღეის მდგომარეობით ბ. ბ-ის კუთვნილებაში რეგისტრირებული (საკადასტრო კოდი №...) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ურთიერთშედარებისას დადგინდა გადაფარვა 922.8 კვ.მ ფართით, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსიის მონაცემებისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში მყოფი №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ურთიერთშედარებისას დადგინდა, რომ ფიქსირდება გადაფარვა ფართით – 46.1 კვ.მ.. ორივე ინსტანციის სასამართლო შემოიფარგლა პირველადი რეგისტრაციებზე მსჯელობით, არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია დანარჩენი აქტების და განხორციელებული რეგისტრაციების შესახებ. დანარჩენი მოთხოვნების მიმართ სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ ეტაპზე მათი ბათილად ცნობა შეუძლებელია. სასამართლოს არ უმსჯელია შემდეგი რეგისტრაციების და მათი საფუძვლების კანონიერებაზე, არ დაუდგენია ამ მიმართებით ფაქტობრივი გარემოებანი, რაც არ აძლევს საკასაციო სასამართლოს დავის ამ ნაწილში სააპელაციო პალატის განჩინების კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობას. აღსანიშნავია, რომ რეგისტრაციების ძალაში დატოვება, სასარჩელო მოთხოვნების ამ ნაწილში უარის თქმა მოხდა ახალი მესაკუთრეების კეთილსინდისიერ შემძენებად მიჩნევის გარეშე. სკ-ის 187.1 მუხ-

ლის შესაბამისად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როდესაც გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. სააპელაციო პალატის განჩინებაში არ არის მითითებული და დასაბუთებული უძრავი ქონების მესაკუთრეების კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესაძლებლობა, ამ მიმართებით საქმის მასალები არ არის გაანალიზებული.

სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე 2009 წლის მარტიდან 2013 წლის აგვისტომდე რეგისტრირებული იყო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება-ყადალა, სასამართლოს არ შეუფასებია საპროცესო უზრუნველყოფის არსი და მნიშვნელობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 19.03.09წ. განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით უძრავ ქონებას დაედო ყადალა. ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.09წ. №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა ხ. ს-ის განცხადება და სოფ. ..., 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ყადალა. ადმინისტრაციულმა ორგანომმა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების უგულებელყოფით არაერთგზის დაარეგისტრირეს სხვადასხვა სუბიექტის უფლება ქონებაზე. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად სარჩელის უზრუნველყოფა არის სასამართლო გადანყვეტილების აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილების საშუალება მოპასუხისათვის გარკვეული უფლებების შეზღუდვის გზით, სადავო რეგისტრაციებით უგულებელყოფილია, როგორც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 03.09.09წ. გადანყვეტილება მიწის ნაკვეთის მ. ც-ის სახელზე რეგისტრაციის დავალების, ისე სადავო მიწაზე უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ყადალის გამოყენების შესახებ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 19.03.09წ. განჩინება. არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადანყვეტილების, ქონებაზე ყადალის დადების პირობებში ახალი მესაკუთრეების კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესაძლებლობის საკითხზე.

საქმის მასალებით, კერძოდ, სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ცენტრის აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 27.11.13წ. დასკვნით დასტურდება, რომ ადგილი აქვს ზედდებას ორ საკადასტრო ერთეულთან (სახელმწიფოსთან და კერძო მესაკუთრესთან), ნაკ-

ვეთი თავდაპირველად დროის სხვადასხვა პერიოდში დაურეგისტრირდა სხვადასხვა პირებს. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მსჯელობას სადავო ნაკვეთის ნაწილის (46.1კვ.მ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის კანონიერებაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელიც უცვლელად დარჩა სააპელაციო პალატის განჩინებით, სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 11.02.09წ. მიმართვა №01-22/410, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.02.09წ. გადაწყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ (სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია) მ. ც-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილში (მდებარე: ქ. ბათუმი დასახლება ..., გადაფარვის ნაწილში (46,1კვ.მ)) და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ხსენებული ფართის ნაწილში აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების რეგისტრაციის და მისი საფუძვლების გაუქმებაზე უარის თქმა არ არის დასაბუთებული. აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკაში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და სარგებლობაში გადაცემა კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ფარგლებში შეიძლება განახორციელონ სამინისტროს შესაბამისმა სტრუქტურულმა ერთეულებმა. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 01.05.07წ. №44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ 9.5 მუხლის თანახმად სამინისტროს ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს სახელმწიფოსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების აღრიცხვა და მართვა. ამდენად მიმართვა და რეგისტრაცია განხორციელებულია ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, რომლებიც სამართალურთიერთობებში სახელმწიფოს სახელით გამოდიან. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა არის ტერიტორიული ერთეული, საქართველოს განუყოფელი ნაწილი („აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესახებ“ კონსტიტუციური კანონის 2.1 მუხ.), აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას სახელმწი-

ფო ქონება საკუთრებაში გადაეცემა მის გამგებლობას მიკუთვნებული საკითხების გადასაწყვეტად, საამისოდ სპეციალურად დადგენილი წესით (საქართველოს მთავრობის 19.02.2005წ. №26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ დებულება), რომელიც არ განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების საპრივატიზაციო კანონმდებლობას და არ ჩაითვლება სახელმწიფო ქონების განკარგვად. ამდენად, სახელმწიფო ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით, არ მომხდარა ქონების სახელმწიფო საკუთრებიდან გასვლა. შესაბამისად არ მომხდარა პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ ქონების სახელმწიფო საკუთრებიდან გამოსვლა, შესაბამისად არ არის დასაბუთებული მ. ც-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება ...) 46.1 კვ.მ გადაფარვის ნაწილში შემდგომი რეგისტრაციების და მათი საფუძვლების გაუქმებაზე უარის თქმა. მხედველობაშია მისაღები, რომ კეთილსინდისიერების უფლების წყაროდ გადაქცევისათვის, ობიექტური სინამდვილის სუბიექტური დამოკიდებულებით შეცვლისათვის, აუცილებელია იმის დადგენა, რომ შემძენისათვის შექმნილი უცნობი იყო ნაკვეთზე სხვა პირის საკუთრების უფლების აღრიცხვა. კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი კანონიერ ნდობის პრინციპს ეფუძნება და გარკვეულწილად ზღუდავს აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადებას. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში აღნიშნულია, რომ აღმინისტრაციულმა ორგანომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება, არ განახორციელა რეესტრის მონაცემების გადამოწმება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სადავო 11.02.09წ. №01-22/410 მიმართვის და ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.02.09წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე 46,1 კვ.მ ნაწილში შემდგომი რეგისტრაციები ხდებოდა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე (კერძოდ, სადავო (46.1 კვ.მ.) ნაკვეთის ნაწილში – საქართველოს მთავრობის თავმჯდომარის 02.06.10წ. №684 განკარგულება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 09.08.2010წ. დადებული უძრავი ქონების გადაცემის 09.08.10წ. ხელშეკრულება, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.10წ. №... გა-

დანყვეტილება, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.06.12წ. №... გადაწყვეტილება, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 21.02.12წ. მიმართვა №01-10/951, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 07.11.13წ №271 ბრძანება). ადმინისტრაციული ორგანოები იქმნება სახელმწიფო ცხოვრების განსაზღვრულ სფეროში სახელმწიფო მმართველობისა და სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელების მიზნით, სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებს განსხვავებული უფლება – მოვალეობები აქვს, როგორც შინაარსით ისე მოცულობით, თუმცა ყველა ისინი თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში სახელმწიფოს სახელით და სახელმწიფოს ინტერესებში მოქმედებენ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აგრეთვე იმის მხედველობაში მიღებით, რომ ბათილად ცნობილი აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 11.02.09წ. მიმართვის და ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.02.09წ. გადაწყვეტილების შედეგად სადავო 46.1კვ.მ. ნაკვეთის ნაწილში სახელმწიფო მესაკუთრედ აღირიცხა, ხოლო შემდგომი რეგისტრაციების შედეგად ნაკვეთის მესაკუთრედ კვლავ სახელმწიფო არის რეგისტრირებული, სადავო ნაკვეთი 46.1კვ.მ ნაწილში არ გასულა სახელმწიფოს საკუთრებიდან. შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის გამოყენება დავის ამ ნაწილის მიმართ არ დგება. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნის ამ ნაწილში დაკმაყოფილებაზე უარი თქვა 46.1კვ.მ სადავო ნაკვეთის მიმართ განხორციელებული რეგისტრაციების და მათი საფუძვლების კანონიერებაზე მსჯელობის გარეშე.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე, რომ ამჟამინდელი მე-საკუთრის სახელზე სადავო ფართის (46.1კვ.მ.) აღრიცხვას საფუძვლად უდევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 09.08.10წ. დადებული ხელშეკრულება ქონების აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადაცემის შესახებ), რომლის მიმართ მოქმედებს სზაკ-ის მე-5 თავით გათვალისწინებული სპეციალური ნორმები. აღნიშნული წესები (ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და სხვ.) ადასტურებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მონოედებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება. იმის

გათვალისწინებით, რომ სახელმწიფოზე პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ უძრავი ქონება არ გასულა სახელმწიფო საკუთრებიდან, სადავო სამართალურთიერთობების ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში. აღნიშნულის მიუხედავად, პირველი და სააპელაციო ინსტანციების სამართლოებმა დასაბუთების გარეშე უარი თქვეს აღნიშნული სადავო ნაკვეთის მიმართ განხორციელებული რეგისტრაციების და მათი საფუძვლების გაუქმების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა საქმეზე არსებითი გარემოებების დადგენის საჭიროებაზე მითითებით პირველადი რეგისტრაციების მიმართ, თუმცა დანარჩენი მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარი თქვა. შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“² ქვეპუნქტის შესაბამისად განჩინების გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების აბსოლუტური საფუძველია.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბ. ბ-მა 17.04.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით კომპანია „...-გან“ შეიძინა მიწის ნაკვეთები. სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობა უნდა იქონიოს სადავო ნაკვეთის ახალი შემქმნის კეთილსინდისიერ შემქმნელად მიჩნევის შესაძლებლობაზე. აღნიშნული საჭიროებდა უძრავი ქონების შექმნასთან დაკავშირებული ყველა გარემოების შესწავლას, მით უფრო, რომ მ. ც-ე საქმის განხილვისას ეჭვქვეშ აყენებდა სადავო ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესრულების – თანხის გადახდის საკითხს. შესაბამისად, შესწავლას საჭიროებდა ბ. ბ-ის მიერ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 23.09.14წ. წინმსწრები საოქმო განჩინებით ბ. ბ-ს დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი საქმეზე დამატებითი მტკიცებულების სახით წარდგენილი დოკუმენტების საქმეზე დართვაზე. დავის გადანყვეტა საჭიროებს საქმეში დაცული მასალების, მათ შორის ბ. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შეფასებას, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს 23.09.14წ. განჩინება მტკიცებულებათა დართვაზე უარის თქმის შესახებ. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მ. ც-ე ასაჩივრებს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.04.2012წ. №... გადაწყვეტილებას ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ამასთან, მ. ც-ის მიერ არ არის გასაჩივრებული ბ. ბ-სა და კომპანია „...-ს“ შორის 17.04.2012წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის შესაბამისად განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში ყოფნის პირობებში. სააპელაციო პალატამ უნდა დააზუსტოს სადავო რეგისტრაციის და მისი საფუძვლის მიმართ მოსარჩელის პოზიცია, სასკ-ის 28¹ მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს მოთხოვნის ამ ნაწილის დაზუსტება.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.13წ. №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების დროს დადგინდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (... და ...), შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული და ქალაქის ვერსია. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 08.09.13წ. №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი 04.09.13წ. №143809/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მ. ც-ემ მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.13წ. №... გადაწყვეტილების გაუქმება და ამავე სარეგისტრაციო სამსახურისთვის სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უძრავ ნივთზე მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დავალება. სააგენტოს 23.10.13წ. №192984 გადაწყვეტილებით მ. ც-ის 04.09.13წ

№143809/17 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განცხადების წარდგენის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, სათანადო საფუძვლების არსებობისას, მარეგისტრირებელი სამსახური გამოსცემს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება გულისხმობს უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაციას უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემებთან. 21. 1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ი/მ „ლ. თ-ეს“ მიერ 17.07.13.წ. შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ემთხვეოდა უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთების (საკადასტრო კოდები: ... და ...) საკადასტრო მონაცემებს. ზედდების გამო დაზუსტებული რეგისტრაციის შეჩერების და შეწყვეტის შესახებ აქტების საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 18.1 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის, მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გამოტანა თავისთავად არ ადასტურებს მოსარჩელის დანარჩენი მოთხოვნების უსაფუძვლობას, რადგანაც დავა სწორედ რომ ზედდების გამო წარმოიშვა. ზედდება არ გამორიცხავს ურთიერთსაწინააღმდეგო რეგისტრაციების დაუშვებლობას, ამასთანავე, სასამართლომ არ იქონია მსჯელობა ზედდების გამომწვევი ყველა რეგისტრაციის და მისი საფუძვლის შესახებ, გარდა ამისა, არ არის ზედდების გამომწვევი აქტების გაუქმების შემდეგ დაზუსტებული რეგისტრაციების განხორციელების მოთხოვნის კვლავ წარდგენის უფლება.

სასკ-ის 32.1, 22-ე მუხლებზე, აგრეთვე სზაკ-ის მე-60¹ მუხლზე მითითებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კერძოდ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.13წ. №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესა-

ხებ და 08.09.13წ. №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, აგრეთვე, სააგენტოს 23.10.13წ. №192984 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გამოცემულია სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურების დაცვით. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის აქტების გამოცემის საფუძვლების არსებობის დადგენა არ გამორიცხავს სასამართლოს ვალდებულებას იმსჯელოს მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული რეგისტრაციებისა და მათი საფუძვლების კანონიერებაზე, ახალი მესაკუთრის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის შესაძლებლობაზე, გადაწყვიტოს ზედდებით, ადმინისტრაციული ორგანოს ურთიერთსაინააღმდეგო გადაწყვეტილებით გამოწვეული კოლიზია. მოცემულ შემთხვევაში, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება უკავშირდება სადავო რეგისტრაციების კანონიერებას და არა რეგისტრაციის შეჩერება-შეწყვეტის საფუძვლის არსებობას. ამდენად, სააპელაციო პალატის მითითება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.08.13წ. №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 08.09.13წ. №... გადაწყვეტილება და ხსენებული აქტებზე შეტანილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.10.13წ. №192984 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძვლების არარსებობაზე არ ადასტურებს ზედდების გამომწვევი რეგისტრაციების და მათი საფუძვლების კანონიერებას. ამასთანავე, დავის აღნიშნულ ასპექტთან დაკავშირებით ყურადღებას იქცევს ის გარემოება, რომ სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოების მიმართეების და პირველადი რეგისტრაციების სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნობა, მათი მ. ც-ის სახელზე საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან გადაფარვის შესაძლებლობის გამო, სააპელაციო პალატამ სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილის მიმართ მიიჩნია, რომ დასადგენია დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გადაფარვის გარემოებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამასთანავე, მოსარჩელის სახელზე დაზუსტებული რე-

გისტრაციის მოთხოვნის მიმართ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის და ამ აქტებზე შეტანილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე საჯარო რეესტრის ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მიმართ სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა ზედდების არსებობას და, შესაბამისად, შეჩერების და შეწყვეტის აქტების კანონიერებას. ამდენად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და შეწყვეტა მოხდა ზედდების არსებობის გამო, რის შედეგადაც შეჩერების და შეწყვეტის შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურის აქტების, აგრეთვე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სააგენტოს აქტის მიმართ მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, თუმცა სახელმწიფოზე და თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე პირველადი რეგისტრაციების საფუძვლებთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატის განჩინებით ადმინისტრაციულ ორგანოებს ზედდების არსებობის გასარკვევად საქმის გარემოებების გამოკვლევა და საკითხის გამოკვლევის შედეგად ახალი აქტების გამოცემა დაავალა, რაც ადასტურებს სასამართლოს არათანმიმდევრულ მიდგომას მოსარჩელის მოთხოვნების მიმართ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება არის წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა, რაც თავის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შეაფასოს საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, ხელვაჩაურის მუ-

ნიციპალიტიტის გამგეობის, მ. ც-ის, ბ. ბ-ის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის და ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.10.2014წ. განჩინება, 23.09.14წ. წინმსწრები საოქმო განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები მხარეთა შორის გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**იჯარით გადაცემული სასოფლო-სამეურნეო
დანებულების მიწის პირდაპირი ფორმით
პრივატიზება**

განჩინება

№ბს-439-434(კ-16)

29 ნოემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
პ. სილაგაძე**

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, იჯარისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ი-ემ, რ. ი-ემ, მ. ხ-ემ და სხვებმა (სულ 51 პირმა) თეთრინ-ყაროს რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და წალკის მუნიციპალიტიტის გამგეობის წინააღმდეგ, რომლითაც მოითხოვეს: წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა; 2002 წლის 14 მაისს წალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის დადებული №353 იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად

ცნობა.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ ისინი წარმოადგენენ წალკის რაიონის სოფელ ... (...) მაცხოვრებლებს, ეკოემიგრანტებს მაღალ-მთიანი აჭარიდან და სვანეთიდან. სოფელში ცხოვრობს დაახლოებით 80 ოჯახი, მოსახლეობა ძირითადად დასაქმებულია მესაქონლეობით, რაც მოსახლეობის ერთადერთ საარსებო საშუალებას წარმოადგენს. მოსარჩელებს ჰყავთ სულ 1130 სული საქონელი. სოფელ ... სახელმწიფო საკუთრებაშია 400 ჰა საძოვარი, საიდანაც 200 ჰა არის სოფლის მიმდებარედ, ხოლო 200 ჰა მთიან რეგიონში, დასახელებული საძოვრები არ არის საკმარისი 1130 სული საქონლის გამოსაკვებად. სოფელში ცხოვრების პერიოდში, რადგანაც სოფელს არ ჰქონდა სასაფლაო, მოსარჩელებს უწევდათ მიცვალებულების გადასვენება აჭარაში, რაც დაკავშირებული იყო პრობლემებთან და გარკვეულ ხარჯებთან, მით უფრო უამინდობისა და ზამთრის პერიოდში. 2004 წელს წალკის გამგეობის სიტყვიერი თანხმობით სოფელ ... გამოიყო ტერიტორია, სადაც დაკრძალული იყო პირველი მიცვალებული. 2009 წლამდე სულ დაიკრძალა 12 მიცვალებული. 2004 წელს სოფლის განვითარების პროექტით განხორციელდა ინფრასტრუქტურული პროექტი და სასაფლაო შემოიღობა. სასაფლაოს მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენდა სოფლის პირუტყვის ერთადერთ საძოვარს, თუმცა როგორც საძოვარი, ისე სასაფლაო აღმოჩნდა გ. გ-ის საკუთრებაში „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობების ან/და მრავალწლიანი ნარგავების“ 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულებით. დასახელებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას საფუძვლად დაედო წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილება და 2002 წლის 14 მაისის №353 იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც წალკის რაიონის გამგეობამ გ. გ-ს იჯარით გადასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, მათ შორის მიწა, რომელზედაც განთავსებულია სოფლის სასაფლაო და სოფლის საძოვარი. მოსარჩელების მოსაზრებით იჯარის ხელშეკრულება არის ბათილი გარიგება, ვინაიდან ხელშეკრულებას გამგეობის მხრიდან ხელს არ აწერს გამგებელი და არ მოხდა კონკურსის წესით მიწის იჯარით გაცემა, იჯარით გ. გ-ს გამგეობის დადგენილებით არ გადასცემია სოფელ ... მიწები. ბათილი გარიგებაა ასევე 2011 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან მას საფუძვლად დაედო კანონდარღვევით დადებული იჯარის ხელშეკრულება. გ. გ-ს არასდროს დაუმუშავებია იჯარით მასზე გაცემული მიწა. იჯარის გაცემულ მიწის ნაკვეთში არ შედიო-

და სასაფლაოს მიწა. დაუშვებელი იყო სასაფლაოს ტერიტორიისა და საძირის საკუთრებაში გადაცემა. წალკის რაიონის გამგეობის მიერ დარღვეულ იქნა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, მიწის იჯარით გაცემის შესახებ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ შექმნილი მუდმივმოქმედი კომისია სათანადო მასალების საფუძველზე ადგენდა საინფორმაციო ცნობას კონკურსით მიწის იჯარით გაცემის შესახებ და უზრუნველყოფდა მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მოწყობამდე 20 კალენდარული დღით ადრე, რაც არ განხორციელებულა. იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ, კერძოდ, მასში მეიჯარის სახელით ხელს არ აწერს წალკის რაიონის გამგებელი. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტად – მეიჯარედ მიჩნეულ იქნა სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული ორგანო, შესაბამისად, ხელშეკრულებაზე ხელის მომწერის უფლება მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანოს წარმომადგენელს გააჩნდა და არაუფლებამოსილი პირის მიერ დადებული ხელშეკრულება (გარიგება) ბათილია. წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილება მიღებული იყო წერილობითი დასაბუთების გარეშე. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო თავისი გადაწყვეტილება დაეფუძნებინა იმ გარემოებებსა და ფაქტებზე, რომელიც გამოკვლეული და შესწავლილი იქნებოდა ადმინისტრაციული წარმოების დროს. რაც შეეხება 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულებას მოსარჩელეთა მოსაზრებით, იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი, ვინაიდან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონის 3.2. მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება შესაძლებელია საქართველოს მოქალაქისათვის სასყიდლიანად. მითითებული კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის

„ძ.ა.“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ 2005 წლის 8 ივლისის კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა: „ა“ ექვემდებარება საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

საქმეში მესამე პირად ჩაება გ. გ-ი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად.

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულება ნალკის რაიონის სოფელ ... მდებარე 3434,4 კვ.მ სასაფლაოს ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა და მოითხოვეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საქმის სააპელაციო ეტაპზე განხილვის დროს საქმეში მესამე პირად ჩაება სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „...“ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 მარტის განჩინებით ა. ი-ისა და

სხვების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იჯარით მიკუთვნების შესახებ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილებით დამტკიცდა რაიონული კომისიის №11 6.12.2001წ. და №12 28.01.2002წ. ოქმები, რომლითაც ... გამგეობის ტერიტორიიდან გ. გ-ს გამოეყო ხნული – 60 ჰა, სათიბი – 53 ჰა, საძოვარი – 180 ჰა. 2002 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის შესახებ №353 ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე გ. გ-სა და წალკის რაიონის გამგეობის, შესაბამის უფლებამოსილ პირს, სოფლის მეურნეობის სამმართველოს უფროსს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, ხელშეკრულების თანახმად, გ. გ-ს იჯარის წესით 10 წლის ვადით გადაეცა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ იჯარის ხელშეკრულება გ. გ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2010 წლის 19 თებერვალს დაზუსტებული ფართობით 256900.00, საკადასტრო კოდით №... 2010 წლის 6 ივლისს გ. გ-მა განცხადებით მიმართა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომელიც მის სახელზე იყო იჯარით გაცემული, პირდაპირი ფორმით პრივატიზება 2011 წლის 14 სექტემბრის იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების ნასყიდობის №313 ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც გაფორმებულ იქნა, ერთი მხრივ, ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსარეო სამმართველოსა და მეორე მხრივ, გ. გ-ს შორის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, წალკის რაიონის გამგეობის 28.01.2002 წლის №4 დადგენილებისა და წალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის გაფორმებული 14.05.2002 წლის №353 ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. გ-მა შეიძინა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სასოფლო და დამხმარე ნაგებობებით ან/და მრავალწლიანი ნარგავებით – მიწის ნაკვეთის ფართობი – 25,69 ჰა (საძოვარი), საკადასტრო კოდი: ..., ადგილმდებარეობა – წალ-

კა, სოფელი საპრივატიზებო საფასურმა შეადგინა 154215 ლარი, რომელიც გადახდილ იქნა გ. გ-ის მიერ. საქართველოს ნალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 6 ივნისის №189/07 წერილის თანახმად, სოფელ ... მოსახლეობასა და კერძო მესაკუთრე გ. გ-ს შორის სადავო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) მდებარეობს სოფელ ... (...) მიმდებარედ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2002 წლის 14 მაისის იჯარის ხელშეკრულებით გაცემულ იქნა გ. გ-ზე 10 წლის ვადით (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან იჯარის რეგისტრაციის შესახებ). 2011 წლის 14 სექტემბერს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №313 ხელშეკრულებით გ. გ-მა შეისყიდა მასზე იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების აღნიშნული (საძოვარი) მიწის ნაკვეთი, რაც ამჟამად მის საკუთრებაშია (ხელშეკრულება №313, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2004 წელს დაკრძალულ იქნა პირველი მიცვალებული. 2009 წელს სოფლის მხარდაჭერის პროგრამით შემოღობილ იქნა სასაფლაოს ტერიტორია. გ. გ-ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არც ერთი ნაწილი საკადასტრო მონაცემებით როგორც პირუტყვის გადასარეკი ტრასა არ არის რეგისტრირებული. კ. ზ-ის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომდეგობისა და საინჟინრო ექსპერტიზის 2014 წლის 28 აპრილის დასკვნის თანახმად, ნალკის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასაფლაო, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით მთლიანად ხვდება საჯარო რეესტრში გ. გ-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და ხდება გადაფარვა. გადაფარვის ფართობი 3434,4 კვ.მ. შეადგენს. 2009 წლის 27 მაისის ნალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ი/მ „ს. კ-ს“ შორის დაიდო სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ №61 ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფო ბიუჯეტის სახსრებით განხორციელდა სოფელ ... ახალი სასაფლაოს შემოღობვის სამუშაოები. პალატამ ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილების საფუძველზე დადებული 2002 წლის 14 მაისის №353 იჯარის ხელშეკრულებით დადასტურებულად მიაჩნია, რომ გ. გ-ს არ გადასცემია სასაფლაო. საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულია, რომ ნალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის 2002 წლის 5 თებერვალს გაფორმებული №353 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გ. გ-ს სრულად აქვს შესრულებული და საიჯარო ქირის დავალიანება არ ერიცხება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დას-

კვნები საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; კერძოდ, პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლო სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტებმა თავიანთ სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინეს ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება; სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა შემდეგზე: განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილება; ბათილად იქნეს ცნობილი 2002 წლის 14 მაისის წალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება №353 და ბათილად იქნეს ცნობილი 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულება. პალატამ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ იჯარით მიკუთვნების შესახებ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიკუთვნების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად წალკის რაიონის გამგეობამ დაადგინა, რომ კომისიას დაევალა (ბ-ნ ვ.ხ. ჩ-ს და ო.ვ. კ-ს) მომზადდეს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი ხელშეკრულებების გასაფორმებლად. დადგენილებას ხელს აწერს წალკის რაიონის გამგებელი – ე. ხ-ი და გამგებლის პირველი მოადგილე – ხ. კ-ი. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტად – მეიჯარედ მიჩნეულ იქნა სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული ორგანო, შესაბამისად, ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის უფლება მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანოს წარმომადგენელს გააჩნდა, რომელიც მხოლოდ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ შექმნილი მუდმივმოქმედი კომისიის ერთ-ერთი წევრი უნდა ყოფილიყო. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილებაში მითითებული ზემოაღნიშნული დავალება, წარმოადგენს იმ სახის უფლებამოსილებას, რა დროსაც ვ.ხ. ჩ-ს შეეძლო იჯარის ხელშეკრულება გაეფორმებინა მოიჯარესთან და რაიმე სახის დამატებით წარმო-

მადგენლობას არ საჭიროებდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სადავო მიწის იჯარით გაცემი-სას დარღვეულია საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების მოთხოვნები. იჯარის ხელშეკრულებას ხელს აწერს არაუფლებამოსილი პირი; გამგეობის სადავო 2002 წლის 28 იანვრის დადგენილება არ შეიცავდა წერილობით დასაბუთებას. კასატორები ასევე მიიჩნევენ, რომ იჯარის ხელშეკრულება არ დადებულია 2002 წელს; გ. გ-ი არ ასრულებდა იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და არ იხდიდა იჯარის გადასახადს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით ა. ი-ის, რ. ი-ის, მ. ხ-ის, თ. ვ-ის, ამ. ი-ის, თ. ბ-ის, ნ. მ-ის, ს. გ-ის, დ. ბ-ის, ნ. ი-ის, ო. გ-ის, ნ. ვ-ის, მ. ნ-ის, ვ. ხ-ის, შ. მ-ის, რ. ხ-ის, ზ. ი-ის, ა. ხ-ის, მ. ხ-ის, ა. ვ-ის, თ. მ-ის, ს. შ-ის, ზ. ი-ის, ბ. მ-ის, რ. მ-ის, ტ. მ-ის, ე. გ-ის, შ. მ-ის, არ. ი-ის, ე. მ-ის, თ. შ-ის, ა. შ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ბ-ის, თე. ბ-ის, ფ. ბ-ის, რ. შ-ის, მ. ნ-ის, ა. ხ-ის, თ. ხ-ის, ს. ქ-ის, თ. ხ-ის, თე. ხ-ის, დ. ვ-ის, თ. ბ-ის, მ. ი-ის, ა. მ-ის, დ. ბ-ის, რ. შ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საკასაციო საჩივარი, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ა. ი-ის, რ. ი-ის, მ. ხ-ის, თ. ვ-ის, ამ. ი-ის, თ. ბ-ის, ნ. მ-ის, ს. გ-ის, დ. ბ-ის, ნ. ი-ის, ო. გ-ის, ნ. ვ-ის, მ. ნ-ის, ვ. ხ-ის, შ. მ-ის, რ. ხ-ის, ზ. ი-ის, ა. ხ-ის, მ. ხ-ის, ა. ვ-ის, თ. მ-ის, ს. შ-ის, ზ. ი-ის, ბ. მ-ის, რ. მ-ის, ტ. მ-ის, ე. გ-ის, შ. მ-ის, არ. ი-ის, ე. მ-ის, თ. შ-ის, ა. შ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ბ-ის, თე. ბ-ის, ფ. ბ-ის, რ. შ-ის, მ. ნ-ის, ა. ხ-ის, თ. ხ-ის, ს. ქ-ის, თ. ხ-ის, თე. ხ-ის, დ. ვ-ის, თ. ბ-ის, მ. ი-ის, ა. მ-ის, დ. ბ-ის, რ. შ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

„იჯარით მიკუთვნების შესახებ“ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების თაობაზე წალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილებით დამტკიცდა რაი-

ონული კომისიის 2001 წლის 6 დეკემბრის №11 და 2002 წლის 28 იანვრის №12 ოქმები, რომლითაც – ... გამგეობის ტერიტორიიდან გ. გ-ს გამოეყო ხნული – 60 ჰა, სათიბი – 53 ჰა, საძოვარი – 180 ჰა.

2002 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის შესახებ №353 ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე გ. გ-სა და წალკის რაიონის გამგეობის შესაბამის უფლებამოსილ პირს – სოფლის მეურნეობის სამმართველოს უფროსს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, ხელშეკრულების თანახმად, გ. გ-ს იჯარის წესით 10 წლის ვადით გადაეცა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ იჯარის ხელშეკრულება აღირიცხა 2010 წლის 19 თებერვალს. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 256900 კვ.მ საკადასტრო კოდით №....

2010 წლის 6 ივლისს გ. გ-მა განცხადებით მიმართა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომელიც მის სახელზე იყო იჯარით გაცემული, პირდაპირი ფორმით პრივატიზება.

2011 წლის 14 სექტემბრის იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების ნასყიდობის №313 ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც გაფორმდა, ერთი მხრივ, ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და მეორე მხრივ, გ. გ-ს შორის, გ. გ-მა შეიძინა სახელმწიფოს კუთვნილი იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სასოფლო და დამხმარე ნაგებობებით ან/და მრავალწლიანი ნარგავებით – მიწის ნაკვეთის ფართობი – 25,69 ჰა (საძოვარი), საკადასტრო კოდი: ..., ადგილმდებარეობა – წალკა, სოფელი საპრივატიზებო საფასურმა შეადგინა 1542 ლარი, რომელიც გ. გ-მა გადაიხადა.

წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 6 ივნისის №189/07 წერილის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე 2004 წელს დაიკრძალა პირველი მიცვალებული. 2009 წელს სოფლის მხარდაჭერის პროგრამით სასაფლაოს ტერიტორია შემოიღობა. ამჟამად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე, 12 მიცვალებულია დაკრძალული. გ. გ-ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არც ერთი ნაწილი, საკადასტრო მონაცემებით, როგორც პირუტყვის გადასარეკი ტრა-

სა არ არის რეგისტრირებული.

ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილების საფუძველზე დადებული 2002 წლის 14 მაისის №353 იჯარის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ გ. გ-ს სასაფლაო არ გადასცემია.

ნალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის 2002 წლის 5 თებერვალს გაფორმებული №353 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გ. გ-ს სრულად აქვს შესრულებული და საიჯარო ქირის დავალიანება არ ერიცხება.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, კასატორს ზემომითითებული ფაქტების მიმართ შედავება არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობის შეფასებით შემოიფარგლება.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის“ შესახებ დებულების პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტებია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწები, გაკულტურებული და ბუნებრივი სათიბი და საძოვარი. ამავე დებულების მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტები არიან: მეიჯარე – სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი – ადგილობრივი მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანო; მოიჯარე – მიწის იჯარით ამღები ფიზიკური პირი, ფიზიკურ პირთა ჯგუფი ან იურიდიული პირი. ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, ქალაქის მმართველობის ორგანოს გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ არსებული რაიონის საზღვრებში მოქცეული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემის უფლებამოსილი პირი არის მმართველობის შესაბამისი რაიონული ორგანო ან მისგან უფლებამოსილი პირი. ამავე დებულების მე-3 მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების

თანახმად, მიწის იჯარით გაცემის პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ იქმნება მუდმივმოქმედი კომისია (შემდგომში – კომისია), რომელიც შედგება საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის, სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის; სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საფინანსო-ეკონომიკური და იურიდიული სამსახურების, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლებისაგან. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიას ემატება იმ სოფლის (ქალაქის) წარმომადგენელი, რომლის გამგებლობასაც განეკუთვნება იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას ითხოვს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მიწა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ, ყველა სხვა შემთხვევაში იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მიწა იჯარით გადაეცემათ მხოლოდ კონკურსის წესით.

საქმის მასალების თანახმად, იჯარით მიკუთვნების შესახებ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილების თანახმად, დამტკიცდა რაიონული კომისიის №11.2001 წლის 6 დეკემბრისა და №12 28.01.2002 წლის 28 იანვრის ოქმები, რომლითაც – ... გამგეობის ტერიტორიიდან გ. გ-ს გამოეყო ხნული – 60 ჰა, სათიბი – 53 ჰა, საძოვარი – 180 ჰა. ამასთან, 2002 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარის შესახებ №353 ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე გ. გ-ს 10 წლის ვადით იჯარით გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო მიწები ფართობით 295 ჰა. კასატორები მიუთითებენ, რომ გ. გ-ის საკუთრებაში 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობების ან/და მრავალწლიანი წარგავების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (რომლის საფუძველზეც გ. გ-ის საკუთრებაში აღმოჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთები), საფუძველად დაედო 2002 წლის 14 მაისის იჯარის ხელშეკრულება №353, რომლის მიხედვითაც ნალკის რაიონის გამგეობამ გ. გ-ს იჯარით გადასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, მათ შორის მიწა, რომელზედაც განთავსებულია სოფლის სასაფლაო და სოფლის საძოვარი. იჯარის ხელშეკრულება არის ბათილი გარიგება, ვინაიდან ხელშეკრულებას გამგეობის მხრიდან ხელს არ აწერს გამგებელი და არ მოხდა კონკურსის

წესით მიწის იჯარით გაცემა, იჯარით გ. გ-ს გამგეობის დადგენილებით არ გადასცემია სოფელ ... მიწები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ დებულების“ მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას ითხოვს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მიწა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ. შესაბამისად, გ. გ-ზე მიწის იჯარით გაცემა მოხდა უკონკურსოდ, ვინაიდან მხოლოდ ერთი პირი, გ. გ-ი ითხოვდა მიწის იჯარით გადაცემას. „მიწის იჯარით მიკუთვნების შესახებ“ რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილებით დამტკიცდა რაიონული კომისიის №116.12.2001წ. და №1228.01.2002წ. ოქმები და კომისიას დაევალა (ბ-ნ ვ.ხ. ჩ-ს და ო.ვ.კ-ს) ხელშეკრულებების გასაფორმებლად ყველა აუცილებელი დოკუმენტის მომზადება. დადგენილებას ხელს აწერს ნალკის რაიონის გამგებელი – ე. ხ-ი და გამგებლის პირველი მოადგილე – ხ.კ-ი. საკასაციო სასამართლო იზიარებს პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოების პოზიციას, რომ დადგენილებაში მითითებული ზემოაღნიშნული დავალება, წარმოადგენს იმ სახის უფლებამოსილებას, რა დროსაც ვ.ხ.ჩ-ს შეეძლო იჯარის ხელშეკრულება გაეფორმებინა მოიჯარესთან და რაიმე სახის დამატებით წარმომადგენლობას არ საჭიროებდა. ნალკის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 28 იანვრის №4 დადგენილებით კომისიის მიერ დამტკიცებულ იქნა რაიონული კომისიის №11 6.12.2001წ. და №12 28.01.2002წ. სხდომის ოქმები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამოყოფაზე. ზემოაღნიშნულ დადგენილებაში მითითებული ჩანაწერის საფუძველზე, სასამართლოებმა მართებულად მიიჩნიეს დადგენილად კომისიის მიერ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის საკითხი.

საქმის მასალებით არ დასტურდება კასატორების მითითება იმის თაობაზე, რომ გ. გ-ის მიერ არ იქნა შესრულებული იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, ვინაიდან საქმეში დაცული ნალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2010 წლის 22 ოქტომბრის №438 წერილის თანახმად, ნალკის რაიონის გამგეობასა და გ. გ-ს შორის 2002 წლის 5 თებერვალს გაფორმებული №353 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გ-ს შესრულებული აქვს და საიჯარო ქირის დავალიანებები არ ერიც-

ხებოდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება პასუხობს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება შესაძლებელია საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლით. ამავე კანონის მე-4 მუხლის „ძ.ა.“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით დამაგრებულია მათზე მდებარე, ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ.გ.“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმებია: იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვა. ამავე კანონის მე-12 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად კი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში 2011 წლის 14 სექტემბრის №313 ნასყიდობის ხელშეკრულებას საფუძველად დაედო 2002 წლის 14 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, საძოვარი ექვემდებარებოდა პრივატიზაციას, ვინაიდან მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებული იყო 2002 წლის 12 მაისს, ხოლო კანონი საძოვრის პრივატიზაციის აკრძალვას ადგენს მხოლოდ 2005 წლის 30 ივლისის შემდეგ გაფორმებული იჯარის ხელშეკრუ-

ლების საფუძველზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორების პოზიცია დაუსაბუთებელია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონზე მითითებით, საძოვრების გადაცემის აკრძალვის თაობაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით არ არის იურიდიულად დასაბუთებული და არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, შესაბამისად, ქვემდგომი სასამართლოების სამართლებრივი შეფასებები სწორია, რის გამოც მოცემული დავა გადაწყვეტილია ობიექტურად და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სა მოქალაქეო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის მიხედვით არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სა მოქალაქეო საპროცესო კოდექსის 411-ე, 53-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. ი-ის, რ. ი-ის, მ. ხ-ის, თ. ვ-ის, ამ. ი-ის, თ. ბ-ის, ნ. მ-ის, ს. გ-ის, დ. ბ-ის, ნ. ი-ის, ო. გ-ის, ნ. ვ-ის, მ. ნ-ის ვ. ხ-ის, შ. მ-ის, რ. ხ-ის, ზ. ი-ის, ა. ხ-ის, მ. ნ-ის, მ. ხ-ის, ა. ვ-ის, თ. მ-ის, ს. შ-ის, ზ. ი-ის, მ. ნ-ის, ბ. მ-ის, რ. მ-ის, ტ. მ-ის, ე. გ-ის, შ. მ-ის, არ. ი-ის, ე. მ-ის, თ. შ-ის, ა. შ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ბ-ის, თე. ბ-ის, ფ. ბ-ის, რ. შ-ის, მ. ნ-ის, ა. ხ-ის, თ. ხ-ის, ს. ქ-ის, თ. ხ-ის, თე. ხ-ის, დ. ვ-ის, თ. ბ-ის, მ. ი-ის, ა. მ-ის, დ. ბ-ის, რ. შ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 მარტის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის რეგისტრაციის შესახებ აქტის არარად
ალიარების ფაქტობრივი და სამართლებრივი
საფუძვლები**

ბანჩინება

№ბს-358-353(კ-16)

1 ნოემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების არარად აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. მ-მა გორის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 7 ივნისის №1528 განცხადების საფუძველზე შპს „...“ უძრავი ნივთის, – კოდით ..., მომხდარი რეგისტრაციისა და კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 ივნისის №... გადაწყვეტილების ლ. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ არარად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ამავე სააგენტოს 2014 წლის 1 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მ. მ-მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით მ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

მ. მ-მა 2000 წლის 26 დეკემბერს აუქციონზე შეიძინა კასპის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ქონება (სამსართულიანი შენობა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 700 მ² მიწის ნაკვეთი), მდებარე ქ. კასპში, ... ქ. №2-ში, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე შემდეგი მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა – კასპი (კოდი – ...), სექტორი – ქ. კასპი (კოდი – ...), კვარტალი – №...;

მ. მ-მა ამ ქონებიდან შენობის პირველ სართულზე მდებარე 52,64 მ² და 15 მ² დამხმარე ფართი, ასევე მეორე სართულის 114 მ² ფართი 2007 წლის 5 მარტს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცა ფონდ „...“ (უფლებამონაცვლე სს „...“);

2007 წლის 7 ივნისს, მ. მ-ის სახელით შესრულებული განცხადების საფუძველზე, კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე ქონებიდან მ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონება – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ² საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „...“ სახელზე და შევიდა მის სანესდებო კაპიტალში;

შპს „...“ და სს „...“ შორის 2012 წლის 21 თებერვალს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე ქონებიდან შპს „...“ კუთვნილ პირველ სართულზე მდებარე 206,56 მ² ფართზე;

შპს „...“ (დირექტორი პ. ც-ე) და ლ. ა-ეს შორის 2012 წლის 19 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოების სახელზე რიცხული, კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე ქონება (საკადასტრო კოდი ...), №... გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ. ა-ის სახელზე;

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენით პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ. განაჩენით ირკვევა, რომ 2007 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურში მან მ. მ-ის სახელით შეადგინა ყალბი განცხადება უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც მოხდა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია;

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 14 იანვრის განჩინებით მ. მ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, მესამე პირი – შპს „...“, კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე მიწის მესაკუთრეზე ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე დაუშვებლად იქნა ცნობილი და შეწყდა საქმის წარმოება, ხოლო ამავე სასამართლოს 2012 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-

აგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირები – ლ. ა-ე, პ. ც-ე, შპს „...“, სს „...“, №... განცხადების საფუძველზე ლ. ა-ის სახელზე № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლისა და 2014 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილებებით მ. მ-ის საჩივრები შპს „...“ და ლ. ა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების არარად აღიარების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2007 წლის 27 ივნისის წილის დათმობის ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც სანოტარო წესით არის დამოწმებული, შპს „...“ დამფუძნებელმა პარტნიორმა – მ. მ-მა შპს-ს 90%-იანი წილი დათმო პ. ც-ის სასარგებლოდ;

წილის დათმობის ხელშეკრულებას თან ერთვის შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორის – მ. მ-ის გადაწყვეტილება, ასევე სანოტარო წესით დამოწმებული, რომლის მიხედვით დათმობილი წილის 90% მოიცავს ... სახლის პირველ სართულზე 206,56 კვ. მეტრს, მე-2 სართულზე – 167,22 კვ.მეტრს, მე-3 – სართულზე 178 კვ. მეტრს და კასპის რაიონის სოფელ ... საქმიან ეზოს.

მ. მ-მა 2001 წლის 23 მარტს შპს „...“ ერთპიროვნულად დაფუძნებისა და რეგისტრაციისას, საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი განახორციელა ქონებრივი შენატანით, რომელიც შეფასებულია აუდიტის მიერ. მათ შორის აუდიტის დასკვნაში შეფასებულია ის უძრავი ქონება, რომელიც შემდეგ 90% წილის სახით დაუთმო პ. ც-ეს.

საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 13 ივლისის №206 ბრძანებით შპს „...“ სამეწარმეო რეგისტრაციის მონაცემებში შეტანილ იქნა ცვლილება: 2007 წლის 27 ივნისს შპს „...“ 100% წილის მფლობელმა – მ. მ-მა წილის დათმობის გზით თავისი კუთვნილი წილიდან 90% დაუთმო პ. ც-ეს და 10% გ. გ-ს. 2007 წლის 10 ივლისის შპს „...“ პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით საზოგადოების დირექტორის თანამდებობაზე დაინიშნა პ. ც-ე.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენში მითითებულია მხოლოდ 2007 წლის 7 ივნისის განცხადების სიყალბეზე და არა რეგისტრაციის შედეგად დამდგარ სისხლისსამართლებრივ ან ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ფაქტზე. აღნიშნული განაჩენით პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ განცხადების გა-

ყალბებისათვის, რაც არ ნიშნავს, რომ შპს „...“ სახელზე, ხოლო შემდეგ ლ. ა-ის სახელზე რეგისტრაციებმა გამოიწვია სისხლის-სამართლებრივი ან ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა (გაყალბებული განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გამო სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის პასუხისმგებლობა არც დამდგარა).

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო სამსახურს ანიჭებდა რეგისტრაციის განხორციელების უფლებამოსილებას, წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობა. ასევე, რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ან არარად ცნობა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, არარა აქტი გამოცემისთანავე არარაა, ვერ ახდენს იურიდიულ ზემოქმედებას, ანუ იურიდიული ძალის არმქონეა, არ შეუძლია შეცვალოს სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. სადავო აქტების გამოცემის შედეგად სამართლებრივი მდგომარეობა შეიცვალა და აღნიშნულ აქტებს დარღვევა არ გამოუწვევია. დადგენილია, რომ უძრავი ქონების შპს „...“ სახელზე რეგისტრაციით აღსრულდა რეგისტრაციის საფუძველად არსებული გადანყვეტილება, რომლის შემდეგაც ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ. ა-ის სახელზე; შესაბამისად, დადგენილია, რომ გადანყვეტილებები ქონების შპს „...“ და ლ. ა-ის სახელზე რეგისტრაციების შესახებ შესრულდა (ფაქტობრივი მიზეზის გამო შესრულებლობა სახეზე არ არის) და ამ შესრულებას – რეგისტრაციის შესახებ გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტებს სისხლისსამართლებრივი ან ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა შედეგად არ გამოუწვევია.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მარეგისტრირებელი ორგანო (მისი თანამშრომელი) ვალდებული იყო მხოლოდ შეემონებინა შესაბამისობა მასთან დაცულ დოკუ-

მენტაცია და წარმოდგენილ ინფორმაციას შორის, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განხორციელდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2007 წლის 27 ივნისის წილის დათმობის ხელშეკრულებით შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორის მიერ დათმობილი იქნა შპს-ში წილის 90% პ. ც-ის სასარგებლოდ, რაც მოიცავდა ... სახლის პირველ სართულზე 206,56 კვ. მეტრს, მე-2 სართულზე – 167,22 კვ.მეტრს, მე-3 სართულზე – 178 კვ. მეტრს და კასპის რაიონის სოფელ ... საქმიან ეზოს. აღნიშნული წილის დათმობის ხელშეკრულებით გადაცემული 90%-იანი წილი მოიცავს სწორედ იმ ფართობებს, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკუთრების უფლებით აღრიცხულ იქნა ჯერ შპს „...“ პ. ც-ის წილად, ხოლო შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ. ა-ის სახელზე. მოსარჩელე წილის დათმობის ხელშეკრულებას სადავოდ არ ხდის, განმარტავს, რომ იგი დაიდო მისი ნების შესაბამისად, რაც დაადასტურა სააპელაციო წესით საქმის განხილვისასაც. გაყალბებული განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის არარსებობის შემთხვევაშიც, აღნიშნული ქონება აპელანტის ნების შესაბამისად, მაინც იქნებოდა რეგისტრირებული შპს „...“, ვინაიდან სადავო ფართები მისი ნების შესაბამისად გავიდა მისი საკუთრებიდან, როგორც შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორისგან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება, რომ მიწის ნაკვეთი, რაზეც შენობა-ნაგებობა დგას, არ დაუთმია. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ცალკე შენობა და ცალკე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ეს შენობა დგას, არ არსებობს, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150.2-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის მიხედვით, რომლითაც განსაზღვრულია საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება, ასევე, ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მ. მ-მა დათმობის ხელშეკრულებაში მითითებული შენობა-ნაგებობის შესაბამისი ფართის დათმობისას, დათმო მიწის ნაკვეთიც, რომელზეც განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა.

სასამართლომ, ასევე აღნიშნა, რომ ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველად უდევს სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2012

წლის 19 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ძალაშია. აღნიშნული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა წარმოადგენდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად დავის საგანს, რაც არ დამყოფილდა და სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მ. მ-მა საკასაციო წესით გაასაჩივრა მისი გაუქმებისა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები – გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის №1/324-12 განაჩენი, გორის რაიონული პროკურატურის 2013 წლის 20 აგვისტოს 13/20-84290 წერილი, რომლის თანახმადაც პ. ც-ემ ჩაიდინა სისხლის სამართლის დანაშაული და მის მიმართ დადგა გამამტყუნებელი განაჩენი, რომელიც შესულია კანონიერ ძალაში. გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენის თანახმად: 2007 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურში პ. ც-ემ მ. მ-ის სახელით შეადგინა ყალბი განცხადება უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, რაც წარადგინა და რის საფუძველზეც მოხდა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია. რეგისტრაცია რომ განხორციელდა და უძრავი ნივთის შესაკუთრე შეიცვალა, სწორედ ამიტომ იქნა ც-ე დამნაშავედ ცნობილი. 2007 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულებას ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვისათვის არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს. ხელშეკრულება შედგენილა განცხადების გაყალბებიდან 20 დღის შემდეგ. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მ. მ-ი ამ ხელშეკრულებას სადავოდ არ ხდის. ხელშეკრულება სამოქალაქო დავის საგანია და მის ხელახლა გასაჩივრებას ახლად აღმოჩენილი გარემოების არსებობა სჭირდება, ვინაიდან ერთხელ უკვე იყო გასაჩივრებული. სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება შეტანილი იყო შპს „...“ სანესდებო კაპიტალში და არ გამოუკვლევია, ვის ეკუთვნოდა 1781 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მიწა მ. მ-მა 2011 წლის 30 ივნისს გამოისყიდა – შპს „...“ დაფუძნებიდან 3 თვის შემდეგ. მანამდე მიწა სახელმწიფოს საკუთრება იყო.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ მ. მ-

ის საკასაციო საჩივარი, ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მ. მ-მა 2000 წლის 26 დეკემბერს აუქციონზე შეიძინა კასპის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ქონება (სამსართულიანი შენობა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 700 მ² მიწის ნაკვეთი), მდებარე ქ. კასპში, ... ქ. №2-ში, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე შემდეგი მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა – კასპი (კოდი – ...), სექტორი – ქ. კასპი (კოდი – ...), კვარტალი – №...;

2007 წლის 7 ივნისს, მ. მ-ის სახელით შესრულებული განცხადების საფუძველზე, კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე ქონებიდან მ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონება – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ² საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „...“ სახელზე და შევიდა მის საწესდებო კაპიტალში;

შპს „...“ (დირექტორი პ. ც-ე) და ლ. ა-ეს შორის 2012 წლის 19 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საზოგადოების სახელზე რიცხული, კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე ქონება (საკადასტრო კოდი ...), №... გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ. ა-ის სახელზე;

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენით პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ. განაჩენით ირკვევა, რომ 2007 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურში მან მ. მ-ის სახელით შეადგინა ყალბი განცხადება უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც მოხდა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია;

გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 14 იანვრის განჩინებით მ. მ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, მესამე პირი – შპს „...“, კასპში, ... ქ. №2-ში მდებარე მიწის მესაკუთრეზე ჩანანერის ბათილად ცნობის თაობაზე დაუშვებლად იქნა ცნობილი და შეწყდა საქმის წარმოება, ხოლო ამავე სასამართლოს 2012 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირები – ლ. ა-ე, პ. ც-ე, შპს „...“, სს „...“, №... განცხადების საფუძველზე ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით არსებული

სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლისა და 2014 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილებებით მ. მ-ის საჩივრები შპს „...“ და ლ. ა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების არარად აღიარების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2007 წლის 27 ივნისის წილის დათმობის ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც სანოტარო წესით არის დამოწმებული, შპს „...“ დამფუძნებელმა პარტნიორმა – მ. მ-მა შპს-ს 90%-იანი წილი დათმო პ. ც-ის სასარგებლოდ. წილის დათმობის ხელშეკრულებას თან ერთვის შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორის – მ. მ-ის გადაწყვეტილება, ასევე სანოტარო წესით დამოწმებული, რომლის მიხედვით დათმობილი წილის 90% მოიცავს ... სახლის პირველ სართულზე 206,56 კვ. მეტრს, მე-2 სართულზე – 167,22 კვ.მეტრს, მე-3 სართულზე – 178 კვ. მეტრსა და კასპის რაიონის სოფელ ... საქმიან ეზოს.

მ. მ-მა 2001 წლის 23 მარტს შპს „...“ ერთპიროვნულად დაფუძნებისა და რეგისტრაციისას, საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში განახორციელა ქონებრივი შენატანი, რომელიც შეფასებულია აუდიტის მიერ. აუდიტის დასკვნაში შეფასებულია, მათ შორის ის უძრავი ქონება, რომელიც მოსარჩელემ შემდეგ 90% წილის სახით დაუთმო პ. ც-ეს.

საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 13 ივლისის №206 ბრძანებით შპს „...“ სამეწარმეო რეგისტრაციის მონაცემებში შეტანილი იქნა ცვლილება: 2007 წლის 27 ივნისის შპს „...“ 100% წილის მფლობელმა მ. მ-მა წილის დათმობის გზით თავისი კუთვნილი წილიდან 90% დაუთმო პ. ც-ეს და 10 % გ. გ-ს. 2007 წლის 10 ივლისის შპს „...“ პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით საზოგადოების დირექტორის თანამდებობაზე დაინიშნა პ. ც-ე.

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

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

საშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). განსახილველ შემთხვევაში, კასატორს ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ ამგვარი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოადგენს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მინის მიზნობრივი დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენისა და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსების, ნაწილების ნუმერაციისა 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 წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად

იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

პალატა მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო სამსახურს ანიჭებდა რეგისტრაციის განხორციელების უფლებამოსილებას, წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტი. ასევე არ დასტურდებოდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტი.

საკასაციო პალატა იზიარებს არარა აქტთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მითითებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 დეკემბრის განჩინებაში ჩამოყალიბებულ განმარტებაზე: „საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონმდებლის ამგვარი მიდგომა განპირობებულია თავად არარა აქტის ბუნებით. ვინაიდან ამგვარი აქტი აღსრულების ძალმოსილების ანუ იურიდიული ძალის არმქონეა, მისი მოქმედების შეწყვეტა ვერ მოხდება. კერძოდ, სამართლებრივი აქტის იურიდიული ძალა სწორედ მისი მოქმედების ანუ აღსრულების ფუნქციაშია. აქტის გაუქმება ნიშნავს მისი მოქმედების შეწყვეტას, ასე, მაგალითად: აქტის ბათილად ცნობა ნიშნავს, აქტის მოქმედების შეწყვეტას ამა თუ იმ მომენტიდან: ა) გამოცემის მომენტიდან; ბ) გამოცხადების მომენტიდან; გ) მომავალში კონკრეტული თარიღის დათქმით, ან ძალადაკარგულად გამოცხადება ნიშნავს, რომ აქტის მოქმედება შეწყდება მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების მომენტიდან. ვინაიდან, გამოცემისას უკანონო და გამოცემისას კანონიერი აქტები იურიდიული ძალის მქონე აქტებია და მათი მოქმედება დამოკიდებულია ადმინისტრაციული საჩივრის ან ადმინისტრაციული სარჩელის აღძვრაზე ან გამოცემი ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე. მაშინ, როცა არარა აქტი ვერ იძენს შესასრულებლად სავალდებულო ძალას და მისით განსაზღვრული მონესრიგება არ შეიძლება ძალაში შევიდეს, როგორც საჯარო წესრიგის სანინააღმდეგო მოვლენა, ამდენად, აქტის არარად აღიარება მიზნად ისახავს მისი იურიდიული ძალმოსილების არმქონე დოკუმენტად სასამართლო წესით დადასტურებას, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ამგვარი აქტის აღსასრულებლად გადაცემა, ხოლო აღსრულების შემთხვევაში – მისი შედეგების გაქარწყლება“.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ არარა აქტი გამოცემისთანავე არარაა, ვერ ახდენს იურიდიულ ზემოქმედებას, ანუ იურიდიული ძალის არმქონეა, არ შეუძლია, შეცვალოს სამარ-

თლებრივი მდგომარეობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. სადავო აქტების გამოცემის შედეგად სამართლებრივი მდგომარეობა შეიცვალა და აღნიშნულ აქტებს დარღვევა არ გამოუწვევია. დადგენილია, რომ უძრავი ქონების შპს „...“ სახელზე რეგისტრაციით აღსრულდა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული გადაწყვეტილება, რომლის შემდეგადაც ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ. ა-ის სახელზე; შესაბამისად, დადგენილია, რომ გადაწყვეტილებები ქონების შპს „...“ და ლ. ა-ის სახელზე რეგისტრაციების შესახებ შესრულდა (ფაქტობრივი მიზეზის გამო შეუსრულებლობა სახეზე არ არის) და ამ შესრულებას – რეგისტრაციის შესახებ გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტებს სისხლისსამართლებრივი ან ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა შედეგად არ გამოუწვევია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მარეგისტრირებელი ორგანო (მისი თანამშრომელი) ვალდებული იყო მხოლოდ შეემოწმებინა შესაბამისობა მასთან დაცულ დოკუმენტაციასა და წარმოდგენილ ინფორმაციას შორის, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განხორციელდა. ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2007 წლის 27 ივნისის წილის დათმობის ხელშეკრულებით და შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორის მიერ დათმობილ იქნა შპს-ში წილის 90% პ. ც-ის სასარგებლოდ, რაც მოიცავდა ... სახლის პირველ სართულზე 206,56 კვ. მეტრს, მე-2 სართულზე – 167,22 კვ. მეტრს, მე-3 სართულზე – 178 კვ. მეტრს და კასპის რაიონის სოფელ ... საქმიან ეზოს. აღნიშნული წილის დათმობის ხელშეკრულებით გადაცემული 90%-იანი წილი მოიცავს სწორედ იმ ფართობებს, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკუთრების უფლებით აღრიცხულ იქნა ჯერ შპს „...“ პ. ც-ის წილად, ხოლო შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ. ა-ის სახელზე. კასპტორი მიუთითებს, რომ წილის დათმობის ხელშეკრულება დაიდო მისი ნების შესაბამისად. გაყალბებული განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის არარსებობის შემთხვევაშიც, აღნიშნული ქონება აპელანტის ნების შესაბამისად მაინც იქნებოდა რეგისტრირებული შპს „...“, ვინაიდან სადავო

ფართები მისი ნების შესაბამისად გავიდა მისი საკუთრებიდან, როგორც შპს „...“ დამფუძნებელი პარტნიორისგან. იმის ვარაუდი, რომ მ. მ-ისთვის თუ ცნობილი იქნებოდა 2017 წლის 7 ივნისს წარდგენილი განცხადების შესახებ იგი არ გააფორმებდა 2007 წლის 27 ივნისს წილის დათმობის შესახებ ხელშეკრულებას წარმოადგენს მხარის ჰიპოთეტურ მოსაზრებას და სასამართლოს მიერ ვერ განიხილება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით გათვალისწინებულ გარემოებად. რამდენადაც დადგენილია, რომ მ. მ-მა 2001 წლის 23 მარტს შპს „...“ ერთპიროვნულად დაფუძნებისა და რეგისტრაციისას, საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში განახორციელა ქონებრივი შენატანი, რომელიც შეფასებულია აუდიტის მიერ. მათ შორის აუდიტის დასკვნით შეფასებულია ის უძრავი ქონება, რომელიც შემდეგ 90% წილის სახით დაუთმო პ. ც-ეს. შესაბამისად, ეს ქონება შპს „...“ საწესდებო კაპიტალში შეტანის მომენტისათვის უკვე წარმოადგენდა შპს „...“ საკუთრებას. 2007 წელს, წილის დათმობის ხელშეკრულებით განხორციელდა ცვლილებები, რაც აისახა როგორც სამენარმეო რეესტრში, ისე საჯარო რეესტრში.

საკასაციო პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს კასატორის მითითებას, რომ მას მიწის ნაკვეთი, რაზეც შენობა-ნაგებობა დგას, არ დაუთმია, რასაც პალატა ვერ გაიზიარებს, რამდენადაც ცალკე შენობა და ცალკე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ეს შენობა დგას, არ არსებობს, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რომელზედაც იგი არის განლაგებული. აღნიშნული ურთიერთკავშირის გამო, საკუთრების უფლება პროპორციულად ვრცელდება აგრეთვე შენობის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზეც, რაც არაა დამოკიდებული ურთიერთობის მონაწილეთა ნებაზე. დამოუკიდებელი სანივთო უფლება არსებით შემადგენელ ნაწილზე შეუძლებელია არსებობდეს, გარდა სკ-ის 234-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლით განსაზღვრულია საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მ. მ-მა დათმობის ხელშეკრულებაში მითითებული შენობა-ნაგებობის შესაბამისი ფართის დათმობისას, დათმო მიწის ნაკვეთიც, რაზეც ის არის განთავსებული.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს სხვა

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2012 წლის 19 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ძალაშია. აღნიშნული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა წარმოადგენდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად დავის საგანს, რაც არ დაკმაყოფილდა და აღნიშნულის თაობაზე სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

საკასაციო სასამართლო მართალია არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესთან მიმართებაში და სადავო აქტების არარად აღიარების თაობაზე, რამდენადაც მხარეს გააჩნია სამოქალაქო წესით სარჩელის აღძვრის სამართლებრივი შესაძლებლობა. საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ მოცემული სარჩელის საგანი არ არის უძრავი ქონების მესაკუთრედ მ. მ-ის აღიარება, ამდენად, იურიდიული ინტერესის არსებობა არ უნდა დადგინდეს იმის შესაბამისად, გასულია თუ არა ქონება, სადავო აქტების მიუხედავად, მ. მ-ის საკუთრებიდან ან ამ აქტების არარად აღიარებით მოხდება თუ ვერა ქონების მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, მ. მ-ის საკუთრებაში ქონების დაბრუნების შესაძლებლობის არარსებობით სადავო აქტების არარად აღიარების იურიდიული ინტერესი არ გაქარწყლდება, ვინაიდან, შესაძლოა, არსებობდეს სხვაგვარი სამართლებრივი მოქმედების განხორციელების შესაძლებლობა, მაგალითად, ზიანის ანაზღაურების შესახებ სარჩელის წარდგენის სამართლებრივი საფუძველი, რაც სააპელაციო სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა. ამის მიუხედავად, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ სადავოდ გამხდარი რეგისტრაციების არარად აღიარების არცერთი გარემოება კანონით დადგენილი წესით დამტკიცებული და დადასტურებული არ არის. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არარად მიჩნევის საფუძველი. შესაბამისად, არ არსებობს მ. მ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არარად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

კასატორი საკასაციო საჩივარში ასევე შუამდგომლობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაცი-

ციო სამსახურიდან მისი სახელით შესრულებული 2007 წლის 18 მაისის №... და 7 ივნისის №... განცხადებების გამოთხოვისა და კალიგრაფიული ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო ინსტანციაში საქმის წარმოების დროს, სასამართლო მოკლებულია ახალი მტკიცებულებების მოპოვების შესაძლებლობას, საკასაციო პალატა არ წარმოადგენს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ სასამართლოს, საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საკასაციო ინსტანციაში ახალი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისა და მტკიცებულებების მიღების შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი მიიღოს ახალი მტკიცებულებები, რის გამოც მ. მ-ის შუამდგომლობა საკასაციო სასამართლოს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურიდან განცხადებების გამოთხოვისა და ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. მ. მ-ის შუამდგომლობა საკასაციო სასამართლოს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურიდან განცხადებების გამოთხოვისა და ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

2. მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

3. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 სექტემბრის განჩინება;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა (პრივატიზება)

კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წინაპირობები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-1062-1033(კ-10)

2 თებერვალი, 2017 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 ბათილადცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. ზ-მა 12.01.2009წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალა-
ქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას ქ. თბი-
ლისის მერიისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიმართ
ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 05.08.2008წ. №03-14/2423,
12.09.2008წ. №3-14/2555, 10.10.2008წ. №03-14/3012 აქტების,
აგრეთვე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უა-
რის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის გადაწყვეტილების ბა-
თილად ცნობისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობისთვის
ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №20 ბინის (ოთახი №112 –
12,3 კვ.მ., ოთახი №113 – 9,38 კვ.მ., სამზარეულო – 14 კვ.მ.,
დამხმარე ფართი – 8 კვ.მ.) მოსარჩელის საკუთრებაში უსას-
ყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1992 წელს ი. ბ-ასგან შეიძინა ქ.
თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №20 ბინა და არის მისი მარ-
თლზომიერი მფლობელი, რაც დასტურდება თბილისის საქალა-
ქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2005წ.
დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით. 24.07.2008წ. ძველი თბილი-
სის რაიონის გამგეობას სადავო ფართის უსასყიდლოდ საკუთ-
რებაში გადაცემის მოთხოვნით განცხადებით მიმართა მოსარ-
ჩელემ, რაც გამგეობის 05.08.2008წ. გადაწყვეტილებით არ დაკ-
მაყოფილდა, მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დო-

კუმენტის წარუდგენლობის გამო. მსგავსი განცხადებებით ე. ზ-მა 03.09.08წ. მიმართა მერიას განცხადებით, რომელიც მას საჩივრად მიაჩნდა, მერიამ განცხადება გადაუგზავნა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას, რომლის 12.09.08წ. წერილით ე. ზ-ს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. 09.10.08წ. კვლავ მიმართა ე. ზ-მა განცხადებით გამგეობას, რომლის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა 27.10.08წ. წერილით, რაც ადმინისტრაციული საჩივრით ქ. თბილისის მერიაში გასაჩივრდა ე. ზ-ის მიერ. ქ. თბილისის მერიის პასუხი აღნიშნულ საჩივარზე მოსარჩელეს არ ჩაბარებია. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს უნდა გაეთვალისწინებინათ კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება და საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №73 ბრძანებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მიხედვით მოეხდინათ სადავო ფართის ე. ზ-ის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.06.2009წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 05.08.2008წ. №03-14/3012, 12.09.2008წ. №03-14/2555, 10.10.2008წ. №03-14/3012 აქტები და თბილისის მერიის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით, მოპასუხეებს დაევაღათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ე. ზ-ისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №20 ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ სასკ-ის 32.4, სზაკ-ის 96.1 მუხლების საფუძველზე აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხეების მიერ უგულვებლყოფილ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის შესახებ. ქ. თბილისის მერიამ არ განიხილა მასთან წარდგენილი ე. ზ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და

დაუსაბუთებლად გადაუგზავნა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას. ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გაითვალისწინეს საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №73 ბრძანებით დამტკიცებული „წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი ფართით. განსახილველ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2005წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ე. ზ-ი ცნობილია ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №20 ბინის მართლზომიერ მფლობელად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეების მიერ დარღვეულ იქნა სზაკ-ის 182-ე, 201-ე, 202-ე მუხლები, რომლებიც კონკრეტულად განსაზღვრავენ ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებაზე და განხილვაზე უარის თქმის საფუძველებს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.06.2009წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიამ და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.11.2009წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაერთო საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.12.2009წ. განჩინებით ქ.თბილისის მერიისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.06.2009წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქ.თბილისის მერიის მიერ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №72 ბრძანებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს

პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნაკის და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით. განსახილველ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2005წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად ვერ ჩაითვლება, რადგან გადაწყვეტილების მიხედვით ე. ზ-მა 1992 წ. ფართი შეიძინა ი. ბ-ისგან, რომელიც არ იყო ფართის მესაკუთრე და მასთან გაფორმებული ზეპირი ხელშეკრულება არ შეიძლება ჩაითვალოს ე. ზ-ის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. ამასთანავე, კასატორმა მიუთითა, რომ 22.11.2005წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ ბათილად იქნა ცნობილი და აღნიშნულ საქმეზე განახლდა წარმოება, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას არ გააჩნია სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

კასატორი მიიჩნევს, რომ არსებობდა ე. ზ-ის ე.წ. საჩივრის ძველი თბილისის რაიონის გამგეობისათვის გადაგზავნის სამართლებრივი საფუძველი, რადგან რეალურად ქ. თბილისის მერიაში წარდგენილ იქნა განცხადება ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით და არა საჩივარი. საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №73 ბრძანებით დამტკიცებული „ნების“ მე-3 მუხლის თანახმად, ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი პირი. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მერია არ იყო უფლებამოსილი ემსჯელა ე. ზ-ის 03.09.2008წ. განცხადებაში დასმულ საკითხზე, შესაბამისად, სზაკ-ის მე-80 მუხლის საფუძველზე, განცხადება გადაეგზავნა უფლებამოსილ ორგანოს – ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას. ამასთანავე, კასატორი თვლის, რომ ე. ზ-ის განცხადების ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში გადაგზავნის შესახებ ქ. თბილისის მერიის გადაწყვეტილება არ არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რადგან არ აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის უფლებებსა და მოვალეობებს. კასატორი აღნიშნავს, რომ უსაფუძვლოა აგრეთვე ორივე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის – ქ. თბილისის მერიისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალე-

ბა, რადგან ფართის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას არ იღებს ქ. თბილისის მერია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 29.07.2010წ. განჩინებით ქ.თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ხოლო ამავე სასამართლოს 27.10.2010წ. განჩინებით ქ.თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.12.2010წ. განჩინებით ქ.თბილისის მერიის საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.12.2009წ. განჩინებაზე შეჩერდა საქმის წარმოება ე.ზ-ის სამოქალაქო სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მიერ წარმოდგენილ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 19.02.2010წ. საოქმო განჩინება, რომლითაც დასტურდება, რომ თავდაცვის სამინისტროს განცხადება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 22.11.2005წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ე.ზ-ის სარჩელზე განახლდა საქმის წარმოება. გაბათილებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებული იყო ე.ზ-ის სარჩელი მოპასუხეების – შპს „...“ და კომუნალურ-ექსპლუატაციური ნაწილის „...“ მიმართ, ე.ზ-ი ცნობილ იქნა ქ.თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე ბინის მართლზომიერ მფლობელად და მოსარგებლედ. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სწორედ აღნიშნული გაბათილებული გადაწყვეტილება დაედო საფუძვლად მიმდინარე დავაში გასაჩივრებულ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებას, რის გამოც საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ე.ზ-ის სამოქალაქო სარჩელზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას არსებითი კავშირი აქვს განსახილველ დავასთან, რის გამოც, სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქმის წარმოება შეჩერდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.05.2011წ. გადაწყვეტილებით ე.ზ-ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 02.06.2015წ. მომართვით დგინდება, რომ საქალაქო სასამართლოს 20.05.2011წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ე.ზ-ის მიერ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 25.04.2012წ. განჩინებით

ნებით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.05.2011წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში დარჩა უცვლელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 26.06.2015წ. მომართვის თანახმად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 25.04.2012წ. განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში, ასევე კანონიერ ძალაშია შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.05.2011წ. გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.07.2015წ. განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება. საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დასტურდება ე.ზ-ის სამოქალაქო სარჩელზე მიმდინარე სამართალწარმოების დასრულება, შესაბამისად, აღმოფხვრილი იყო ის გარემოება, რის საფუძველზეც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.12.2010წ. განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება ქ.თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარზე და ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 283-ე მუხლის შესაბამისად არსებობს საქმისწარმოების განახლების საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 24.11.2016წ. განჩინებით საქმეში ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის საპროცესო უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ისნის რაიონის გამგეობა.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 24.07.2008წ. ე. ზ-მა განცხადებით მიმართა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე ბ.№20-ის – 44 კვ. მ. საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 05.08.2008წ. გადაწყვეტილებით ე. ზ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ არ დგინდებოდა აღნიშნულ ქონებაზე კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობა. 03.03.2008წ. ე. ზ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერი-

ას, რომელმაც 09.09.08წ. განსახილველად განცხადება გადააგზავნა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში. ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 12.09.2009წ. გადაწყვეტილებით ე. ზ-ის განცხადებას განხილვის გარეშე დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი სზაკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე. 09.10.2008წ. ე. ზ-მა საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით განმეორებით მიმართა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას, რომლის 27.10.2008წ. აქტით, სზაკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე, ე. ზ-ის განცხადება დატოვებულ იქნა განუხილველად, როგორც განმეორებით შეტანილი.

სადავო პერიოდში მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე წარმოადგენს ფიზიკურ პირს, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნაკის და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით (ანალოგიურ დებულებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავრობის 20.02.14წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ (2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი)). ნორმაში ჩამოთვლილია ის დოკუმენტები, რომლებითაც უნდა დადასტურდეს კანონიერი სარგებლობა, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებსაც.

მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ ფართი იმყოფება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე, სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს პრე-

ზიდენტის 30.04.08წ. №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ დებულების 1-ლი და მე-2 მუხლების თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დადგენილი „ნესით“, ხსენებული დებულებით გათვალისწინებული თავისებურებების შესაბამისად. სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისათვის საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.08წ. №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ დებულების მე-3 მუხლი შეიცავდა საკუთრებაში ფართის უსასყიდლოდ გადაცემისათვის წარსადგენი დოკუმენტაციის ამომწურავ ჩამონათვალს. დებულების მე-3 მუხლში მითითებულ დოკუმენტთაგან არც ერთი არ იქნა წარმოდგენილი მოსარჩელის მიერ. სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებდა ფართით სარგებლობის უფლებას, სადღეისოდ ბათილად არის ცნობილი. ამდენად, არ დასტურდება ფართის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის რაიმე სამართლებრივი საფუძველი.

სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველად ე.ზ. ი უთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.11.2005წ. დაუსწრებელ გადაწყვეტილებას, რომლითაც იგი ცნობილია ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე ბინის მართლზომიერ მფლობელად. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება პირის მართლზომიერი ფლობა, წარმოადგენს კანონიერი სარგებლობის დამდგენ დოკუმენტს. საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.08წ. №219 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ერთ-ერთ საფუძველად ითვალისწინებდა სასამართლო გადაწყვეტილებას, რომელიც ადასტურებს პირის სარგებლობის უფლებას.

22.11.2005წ. დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ე. ზ-მა ფართი 1992 წელს შეიძინა ი. ბ-ისაგან, თუმცა თავის

მხრივ დადგენილია, რომ ი. ბ-ი არ წარმოადგენდა არათუ ფართის მესაკუთრეს, არამედ კანონიერ მოსარგებლეს, შესაბამისად, მასთან გაფორმებული ზეპირი შეთანხმება ვერ ჩაითვლება კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. მართლზომიერი მფლობელია ნივთის მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. არამესაკუთრე პირის მიერ ქონების განკარგვა არ ადასტურებს ე. ზ-ის მართლზომიერ მფლობელობას. სკ-ის 477-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველი სათანადო ანაზღაურების სანაცვლოდ მყიდველს გადასცემს საკუთრების უფლებას ნასყიდობის საგანზე, უკეთეს გამყიდველი არ არის ნივთის მესაკუთრე, იგი ვერ დადებს ნამდვილ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რადგან პირი მოკლებულია შესაძლებლობას, სხვას გადასცეს იმაზე მეტი უფლება, ვიდრე თვითონ აქვს. ამასთანავე, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის ფორმალური უფალი გარიგება, უძრავი ქონების გასხვისება წერილობით და არა ზეპირი ხელშეკრულების დადებას მოითხოვდა (სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხ., 1992 წელს მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე მუხ.), ამასთანავე, კანონით განსაზღვრული ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება ბათილია (სამოქალაქო კოდექსის 59.1 მუხ., 1992 წელს მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 47-ე მუხ.), რაც ნიშნავს, რომ იგი არ ახდენს მხარეების აღჭურვას სათანადო უფლება-მოვალეობებით. ამდენად, ე. ზ-ის განმარტებების გაზიარების შემთხვევაშიც კი, არ არსებობს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ან მართლზომიერ მფლობელად მისი მიჩნევის საფუძველი. მფლობელობა არამართლზომიერია იმ შემთხვევაში, როდესაც მფლობელს არ გააჩნია და არ შეუძლია წარმოადგინოს მის მიერ ნივთის ფლობის დამადასტურებელი სამართლებრივი საფუძველი. მოსარჩელე მფლობელობის სხვა საფუძველს, გარდა დაუსწრებელი გადაწყვეტილებისა, ვერ უთითებს. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 19.02.2010წ. საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს განცხადება, ბათილად იქნა ცნობილი 22.11.05წ. გადაწყვეტილება, რომელსაც ე. ზ-ი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადმოცემის სამართლებრივ საფუძველად უთითებდა. გაბათილებული 22.11.05წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებული იყო ე. ზ-ის სარჩელი მოპასუხეების შპს „...“ და კომუნალურ-ექსპლუატაციური ნაწილის „კეჩის“ მიმართ, ე. ზ-ი ცნობილ იქ-

ნა ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №112 ოთახის – 12,3 კვ.მ., №113 ოთახის – 9,38 კვ.მ., სამზარეულოს – 14 კვ.მ., დამხმარე ფართის – 8 კვ.მ. მართლზომიერ მფლობელად, ე. ზ-ს ნება დაერთო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში მოეხდინა აღნიშნული ბინის სამართლებრივი რეგისტრაცია. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის ერთადერთი საფუძველი, რომელსაც აფუძნებდა მოთხოვნას მოსარჩელე, გაუქმდა. საქმის მასალებით დასტურდება, აგრეთვე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.05.2011წ. გადაწყვეტილებით და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 25.04.2012წ. განჩინებით ე. ზ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობიდან ნაწილის მართლზომიერ მფლობელად ე. ზ-ის ცნობის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. ამდენად, ის ერთადერთი დოკუმენტი, რომელზე მითითებითაც მოსარჩელე ადასტურებდა ფართზე მართლზომიერ სარგებლობას, გაუქმებულია. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საცხოვრებელი ფართის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, რადგან მოსარჩელეს სსკ-ის მე-4, 102-ე მუხლების შესაბამისად არ წარმოუდგენია თავისი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამადასტურებელი, პრივატიზაციის უფლების წარმომშობი, მართლზომიერი ფლობის დამდგენი მტკიცებულება. „წესის“ 5.4 მუხლის შესაბამისად, თუ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები არ ადასტურებს ფართობზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითეს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მერიას არ უნდა გადაეგზავნა მასთან შესული ე. ზ-ის საჩივარი ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში, მერია ვალდებული იყო ემსჯელა საჩივარზე და თავად მიეღო გადაწყვეტილება საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი გამოკვლევის შემდეგ.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქ.თბილისის მერიაში შეტანილი 03.09.08წ. ე. ზ-ის განცხადება ვერ ჩაითვლება ადმინისტრაციულ საჩივრად. მოსარჩელის მითითება, რომ განცხადებას ის მიიჩნევდა ადმინისტრაციულ საჩივრად არ არის ასეთად მისი მიჩ-

ნევის საფუძველი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას (სზაკ-ის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი), ხოლო განცხადება არის უფლების მოპოვებაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით დაინტერესებული მხარის მიერ ამ კოდექსით დადგენილი წესით შეტანილი წერილობითი მოთხოვნა (სზაკ-ის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტი). განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში დაცულია ე. ზ-ის მიერ ქ. თბილისის მერიაში წარდგენილი განცხადება, რომლის მიხედვით ე. ზ-ი ითხოვს ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №20 ოთახის მის სახელზე პრივატიზებას. განცხადება არ შეიცავს მითითებას გასაჩივრებული აქტის, უკვე მიღებული გადაწყვეტილების, ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით მისი უფლების შელახვის, ან სხვა რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელიც ქ. თბილისის მერიას მისცემდა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ წარდგენილი იყო სახელდობრ საჩივარი და არა განცხადება. ე. ზ-ი წერილობით ითხოვდა მხოლოდ ბინის პრივატიზებას, ანუ ისეთი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, რომლითაც მოხდებოდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ბინის ე. ზ-ისათვის უსასყიდლოდ გადაცემა. განცხადებაში ასახული მოთხოვნის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ განცხადება არსობრივად არ იყო საჩივარი, არც ფორმალური და არც შინაარსობრივი თვალსაზრისით, განცხადება არ პასუხობდა ადმინისტრაციული საჩივრისათვის კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს (სზაკ-ის 181-ე მუხ.), განცხადების ტექსტიდან საერთოდ არ იყო შესაძლებელი იმის დადგენა, რომ შეტანილია ადმინისტრაციული საჩივარი და არა განცხადება პრივატიზაციის საკითხზე, შესაბამისად, არ იკვეთება ე. ზ-ის განცხადებისათვის ხარვეზის დადგენის ვალდებულება.

სზაკ-ის 80.1 მუხლის თანახმად, თუ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია არა უგვიანეს 5 დღისა გადაუგზავნოს განცხადება და მასზე დართული საბუთები უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს. სადავო პერიოდში მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-3 მუხლის მიხედვით, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი: თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქალაქ თბილისში – შესაბამისი რაიონის გამგებელი (ანალოგიურ დებულებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავრობის 20.02.14წ. №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ (მე-3 მუხ.). ამდენად, ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის გადაწყვეტაზე უფლებამოსილი იყო არა ქ. თბილისის მერია, არამედ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობა.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ მერიის მიერ განსჯადობით ე. ზ-ის განცხადების გადაგზავნა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობისათვის არის შუალედური აქტი, ხოლო გამგეობის მიერ მისთვის გადაგზავნილ განცხადებაზე გაცემული პასუხი ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს. გაურკვეველია რა მოსაზრებებით იქნა ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ ბათილად ცნობილი გამგეობის სადავო 27.10.2008წ. №03-14/3012 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მაშინ, როდესაც მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს პრივატიზების საკითხზე გამგეობისათვის ხელახალი მიმართვის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ რაიმე საფუძ-

ველს. ძველი თბილისის რაიონის გამგობის 12.09.08წ. №03-14/2555 და 27.10.08წ. №03-14/3012 წერილებით ე. ზ-ს განემარტა, რომ გამგეობის მიერ ერთხელ უკვე ეთქვა უარი ე. ზ-ს პრივატიზების შესახებ განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან არ შეცვლილა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, არ არსებობდა ახლად გამოვლენილი ან ახლად აღმოჩენილი გარემოება, შესაბამისად განცხადების განმეორებით განხილვის საფუძველი არ არსებობდა. აღნიშნული შეესაბამება სზაკ-ის 102-ე მუხლის დანაწესს, რომელიც გამორიცხავს ორგანოსათვის ერთსა და იმავე საკითხზე რამდენჯერმე მიმართვის შესაძლებლობას ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების არსებობის გარეშე. „წესის“ მე-6 მუხლის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის შესახებ განცხადება შესაძლებელია განმეორებით იქნეს წარდგენილი, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას, შეიცვალა განმცხადებლის სასარგებლოდ. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე, რომლითაც მან უკვე გადაწყვიტა განცხადებაში აღნიშნული საკითხი. ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებას, რომ არ არსებობდა ე. ზ-ის განცხადების განმეორებით განხილვის საფუძველი. ასეთი საფუძვლის არსებობა ე. ზ-მა არამარტო ადმინისტრაციულ ორგანოში არამედ სასამართლოში მიმდინარე სამართალწარმოების დროსაც ვერ დაასაბუთა.

რაც შეეხება ე. ზ-ის 10.11.08 წ. ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომლითაც ის მოითხოვდა გამგეობის 05.08.08წ., №03-14/2423, 12.09.08წ., №03-14/2555 და 27.10.08წ. №03-14/3012 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხსენებული აქტებით განმცხადებელს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განმარტებული ჰქონდა აქტების გასაჩივრების შესაძლებლობა. აღნიშნულის მიუხედავად 05.08.08წ. და 12.09.08წ. აქტების მიმართ 10.11.08 წ. ადმინისტრაციული საჩივარი კანონმდებლობით (სზაკ-ის 180-ე მუხლით) განსაზღვრული ერთთვიანი ვადის დარ-

ღვევით იქნა შეტანილი. რაც შეეხება 10.11.08 ნ. ადმინისტრაციულ საჩივარზე პასუხის გაუცემლობას, საჩივართან დაკავშირებული გადანყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლა ითვლება უარად. ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ არ არსებობდა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის სახელზე ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძველი, შესაბამისად არ არსებობს აგრეთვე გამგეობის 05.08.08წ. №03-14/2423, 12.09.08წ. №03-14/2555 და 27.10.08წ. №03-14/3012 აქტების ბათილად ცნობის, მერიისათვის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალების საფუძველი.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილებით, რომელიც უცვლელად იქნა დატოვებული სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს მიერ, ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტები და მოპასუხეებს: ძველი თბილისის რაიონის გამგეობასა და ქ. თბილისის მერიას დაევალოთ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სადავო პერიოდში მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-3 მუხლის მიხედვით, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადანყვეტილებას იღებდა ქალაქ თბილისში – შესაბამისი რაიონის გამგებელი. ამდენად, საფუძველს არის მოკლებული ორივე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის – მერიისათვის და გამგეობისათვის სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, მით უფრო, რომ სამართლებრივი საფუძველი, რომელზე დაყრდნობითაც მოსარჩელე ითხოვდა ფართის საკუთრებაში გადაცემას – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დაუსწრებელი გადანყვეტილება, გაუქმებულია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ე. ზ-ის სასარჩელო მოთხოვნას არ გააჩნია სათანადო ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც

მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სსკ-ის 411-ე მუხლის შე-საბამისად, საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ზ-მა თბილისის სა-ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მი-მართა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 05.08.2008წ. №03-14/2423, 12.09.2008წ. №3-14/2555, 10.10.2008წ. №03-14/3012 აქ-ტების, აგრეთვე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილე-ბაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის გადაწყვეტი-ლების ბათილად ცნობისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგე-ობისთვის ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ში მდებარე №20 ბინის მოსარ-ჩელის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით. სარ-ჩელს თანდართული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის – 100 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის დედანი. თბილისის სა-ქალაქო სასამართლოს 28.01.2009წ. განჩინებით ე. ზ-ს სარჩელ-ზე დაუდგინდა ხარვეზი იმ საფუძვლით, რომ მას უნდა გადაე-ხადა სახელმწიფო ბაჟი არა 100 ლარის ოდენობით, არამედ სსკ-ის 41-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 3%-ს ოდენობით, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. აღნიშნული განჩინების საფუძველზე ე. ზ-მა სასა-მართლოში წარადგინა ქონების შეფასების შესახებ აუდიტო-რული დასკვნა და სახელმწიფო ბაჟის – 1 160 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის დედანი, რის შედეგადაც მისი სარ-ჩელი წარმოებაში იქნა მიღებული. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა ე. ზ-ის სარჩელზე ხარვეზის დადგენის სა-ფუძვლები, საქალაქო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სსკ-ის 41-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რადგან აღნიშნული ნორმის მი-ხედვით ნივთის საბაზრო ღირებულებით დავის საგნის ოდენო-ბა განისაზღვრება ნივთის გადაცემის ან მიწოდების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, განსახილველ დავაში ე. ზ-ი ითხოვდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ვი აქტების ბათილად ცნობას და ქონების უსასყიდლოდ საკუთ-რებაში გადაცემის შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინის-ტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, ადმინისტრაცი-ულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმის კანონი-ერების შემოწმებას. ამდენად, უსაფუძვლოა გადასახდელი სა-ხელმწიფო ბაჟის უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებიდან დათვლა. სსკ-ის 53-ე მუხლის მიხედვით, თუ საკასაციო სასა-მართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გა-დაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარ-

ჯების განაწილებასაც (მე-3 ნაწ.), საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას სარჩელის აღძვრიდან დანყებული საქმის განხილვასთან დაკავშირებული მთელი სასამართლო ხარჯები უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის (მე-4 ნაწ.). საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობდა ე. ზ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, შესაბამისად, მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 100 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით 1160 ლარის გადახდასთან დაკავშირებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 04.06.2009წ. გადანყვეტილებით ე. ზ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, რაც სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ე. ზ-ის, ქ. თბილისის მერიისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიერ. ე. ზ-ის სააპელაციო საჩივარი დატოვებულ იქნა განუხილველად, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოების სააპელაციო საჩივრები მიღებულ იქნა წარმოებაში, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოები თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სააპელაციო პალატის 08.12.2009წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, რაც საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქ. თბილისის მერიის მიერ. სსკ-ის 55.1 მუხლის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟი, რომლის გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 55.1 მუხლის მიზნებისათვის მოსარჩელეში მოიაზრება არა მხოლოდ სასარჩელო განცხადების უშუალო ავტორი, არამედ ის პირიც, რომელიც ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოებში მიმდინარე სასამართლო წარმოების ინიცირებას ახდენს (აპელანტი, კასატორი), ასეთი პირი შესაძლოა იყოს როგორც თავდაპირველი მოსარჩელე ან მოპასუხე, ასევე, გასაჩივრების უფლების მქონე მესამე პირი. ამდენად, მართალია აპელანტები და კასატორი გათავისუფლებული იყვნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, თუმცა, ვინაიდან, წინამდებარე გადანყვეტილებით დადგინდა ე. ზ-ის სარჩელის უსაფუძვლობა, შესაბამისად – სააპელაციო და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა, სსკ-ის 55.1 მუხლის საფუძველზე ე. ზ-ს, რომელიც არ არის გათავისუფლებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან (სსკ-ის 55.3 მუხ.), სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი 450

(150+300) ლარის ოდენობით. ამასთანავე, საკასაციო პალატა ითვალისწინებს, რომ ე. ზ-ისათვის დაბრუნებას ექვემდებარება საქალაქო სასამართლოში ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 1160 ლარი და აღნიშნულიდან გამომდინარე თვლის, რომ ე. ზ-ს უნდა დაუბრუნდეს შეცდომით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი – 710 (1160-450) ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.12.2009წ. განჩინების გაუქმებით საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. ზ-ს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე;
4. ე. ზ-ს (პ.ნ. ...) დაუბრუნდეს 05.02.2009წ. №1 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 1 160 (ათას ასსამოცი) ლარის ნაწილი – 710 (შვიდას ათი) ლარი;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საპრივატიზაციო ფართვა პირის კანონიერ
მოსარგებლედ მიჩნევა**

განჩინება

№ბს-658-643(კ-14)

21 მაისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 30 აგვისტოს გ. ტ-ემ, ს. ნ-მა და გე. ტ-ემ სასარჩე-
ლო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილი-
სის მერიის მიმართ.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ 2010 წლის 1 სექტემბერს
მათ ტ. ტ-ესთან ერთად განცხადებით მიმართეს გლდანი-ნაძა-
ლადევის რაიონის გამგეობას, რომლითაც ქ. თბილისში, ... ქ. №16-
ში მათ სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზე-
ბა მოითხოვეს. ამასთან, გამგეობას წარუდგინეს გ. ტ-ის ნოტა-
რიულად დამოწმებული განცხადება, სადაც ის აცხადებდა, რომ
უძრავი ქონებიდან თავის კუთვნილ წილს თმობდა გე. ტ-ის სა-
სარგებლოდ.

ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2010
წლის 9 სექტემბრის №1459 განკარგულებით მოსარჩელების
მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონების პრივატიზება
განხორციელდა ტ. და გე. ტ-ეების სახელზე, მაგრამ გ. ტ-ის გან-
ცხადების მიუხედავად, გე. ტ-ის გაზრდილი წილი განკარგულე-
ბაში არ ასახულა და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარე-
გისტრირდა გე. და ტ. ტ-ეების საერთო საკუთრებად. აღნიშნუ-
ლიდან გამომდინარე, გ. და გე. ტ-ეებმა განცხადებით მიმარ-
თეს გამგეობას, რომლითაც განკარგულებაში ცვლილების შე-
ტანა და ბინის სამივე მოსარგებლეზე პრივატიზება მოითხო-
ვეს.

ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2010
წლის 24 სექტემბრის №1501 განკარგულებით გ. და გე. ტ-ეების

მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, 2010 წლის 9 სექტემბრის №1459 განკარგულებაში შეტანილ იქნა ცვლილებები და უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცათ ტ., გ. და გე. ტ-ებს. ხოლო გ. ტ-ემ გაასხვისა თავისი კუთვნილი წილი, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში მესამე მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ს. ნ-ი.

ტ. ტ-ემ მიმართა ქ. თბილისის მერიას და გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2010 წლის 24 სექტემბრის №1501 განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საბოლოოდ, ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულებით ბათილად იქნა ცნობილი გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2010 წლის 24 სექტემბრის №1501 განკარგულება.

მოსარჩელეთა განმარტებით, წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი ადმინისტრაციული ორგანოს განკარგულება. კერძოდ, ქ. თბილისის მერიამ არასწორად მიიჩნია, რომ განხორციელდა ბინის ხელმეორედ პრივატიზება და არა ადმინისტრაციულ აქტში ცვლილებების შეტანა. გ. ტ-ეს თავისი ნებით არ მიუტოვებია საცხოვრებელი ფართი და ეს გარემოება განაპირობა იმან, რომ ტ. ტ-ე გ. და გე. ტ-ებს არ აძლევდა ბინაში ცხოვრების შესაძლებლობას. გ. ტ-ეს ამონერის მიუხედავად არ დაუკარგავს ფართზე უფლება და ასეთი უფლება მას ექნებოდა სხვა ფართის მიღებამდე. ურთიერთგამომრიცხავია მერიის არგუმენტები, რადგან, თუ მერია მიიჩნევს, რომ გ. ტ-ეს არ დაუთმია პრივატიზაციის მოთხოვნის უფლება და დათმო მხოლოდ წილი, რომელიც ისედაც არ ეკუთვნოდა, მაშინ უარის სათქმელად საჭირო აღარ იყო რაიმე დოკუმენტის შექმნა.

ამდენად, მოსარჩელებმა ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულების ბათილად ცნობა და ტ. ტ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 სექტემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ტ. ტ-ე და ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებით გ. ტ-ის, გე. ტ-ისა და ს. ნ-ის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1981 წლის 7 ოქტომბრის №011848 ორდერით ტ. ტ-ის სამსუღიან ოჯახს გადაეცა ოროთახიანი ბინა ოქტომბრის რაისაბჭოს აღმასკომის

08.04.1981წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე. ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულია ტ. ტ-ე, გ. ტ-ე და გე. ტ-ე. ამასთან, გ. ტ-ემ უარი განაცხადა საცხოვრებელი ბინიდან კუთვნილ წილზე გე. ტ-ის სასარგებლოდ და განმარტა, რომ თანახმა იყო ბინა ნებისმიერი ფორმით გადასულიყო გე. ტ-ის საკუთრებაში. წილის დათმობის განცხადება ნოტარიუსის მიერ 26.08.2010 წელს დამოწმდა.

2010 წლის 1 სექტემბერს გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობას ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადებით მიმართეს ტ. ტ-ემ და გე. ტ-ემ, რასაც თან დაურთეს ბინის ორდერი, პირადობის მონიშვნების ასლები და გ. ტ-ის ნოტარიალური წესით დამოწმებული განცხადება საპრივატიზებო ბინიდან კუთვნილ წილზე გე. ტ-ის სასარგებლოდ უარის თქმის შესახებ. ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 09.09.10წ. №1459 განკარგულებით ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, კორპუსი №16, ბინა №27 პრივატიზების გზით საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07 წლის №73 ბრძანებულების შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცათ ტ. ტ-ეს და გე. ტ-ეს. ხსენებული განკარგულების საფუძველზე 2010 წლის 9 სექტემბერს ტ. და გე. ტ-ეების სახელზე გაიცა №... საკუთრების უფლების მონიშვნა. 2010 წლის 10 სექტემბერს საჯარო რეესტრში პრივატიზებული ბინა აღირიცხა ტ. ტ-ის და გე. ტ-ის თანასაკუთრებაში, რეგისტრაციის №... .

ამასთან, 21.09.2010 წელს გ. ტ-ემ უარი განაცხადა გე. ტ-ისათვის წილის დათმობაზე და მოითხოვა კუთვნილი წილი. გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.10წ. №1501 განკარგულებით გ. ტ-ის და გე. ტ-ის განცხადების საფუძველზე შეტანილ იქნა ცვლილება 09.09.10 წლის №1459 განკარგულებაში და ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, კორპუსი №16, ბინა №27 საკუთრებაში გადაეცათ ტ. ტ-ეს, გე. ტ-ეს და გ. ტ-ეს. ამ განკარგულების საფუძველზე გე., გ. და ტ. ტ-ეების მიმართ 2010 წლის 24 სექტემბერს გაიცა №3125 საკუთრების უფლების მონიშვნა. აღნიშნული ბინა საჯარო რეესტრში 2010 წლის 27 სექტემბერს აღირიცხა გე., ტ. და გ. ტ-ეების თანასაკუთრებაში, რეგისტრაციის №... .

2011 წლის 3 აგვისტოს ტ. ტ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა თბილისის მერიას გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.10წ. №1501 განკარგულების გაუქმების თაობაზე. ქ. თბილისის მერიის 12.12.11წ. №2827 განკარგულებით ძალაში დარჩა გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.10წ. №1501 განკარგულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ტ. ტ-ის სარჩელი, მოპასუხე – ქ. თბილისის მერიის მიმართ, მესამე პირები – ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობა, გე. ტ-ე და გ. ტ-ე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 12 დეკემბრის №2827 განკარგულების მეორე პუნქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ტ. ტ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 12.12.2011წ. №2827 განკარგულების მეორე პუნქტი გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.2010წ. №1501 განკარგულების ძალაში დატოვების თაობაზე და ქ. თბილისის მერიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა ტ. ტ-ის ადმინისტრაციულ საჩივარზე.

ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ტ. ტ-ის 2011 წლის 3 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2010 წლის 24 სექტემბრის №1501 განკარგულება.

ამასთან, სასამართლოს მითითებით, გ. ტ-ე 1988 წელს ამოეწერა სადავო ფართიდან და ამ პერიოდიდან არ უცხოვრია აღნიშნულ მისამართზე. სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებებზე, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე მითითებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ტ-ემ საკუთარი ნების გამოვლენის საფუძველზე შეწყვიტა 1981 წლის 7 ოქტომბრის №011848 ორდერით მინიჭებული ფართით სარგებლობა და არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა საწინააღმდეგო გარემოებას.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ

საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ ანესრი-გებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს. აღნიშნული წესის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ამავე წესის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ დებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო დადგენილ ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. ზემოაღნიშნულ ნორმებზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის საჭიროა ორი პირობის არსებობა: 1. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის არსებობა და 2. ფიზიკური პირის მხრიდან არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი (არასაცხოვრებელი) ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

სასამართლოს მითითებით, გლდან-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.106. №1501 განკარგულებით გ. და გე. ტ-ეების განცხადების საფუძველზე შეტანილ იქნა ცვლილება 09.09.2010წ. №1459 განკარგულებაში და ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე კორპუსი №16, ბინა №27 საკუთრებაში გადაეცათ ტ., გე. და გ. ტ-ეებს. სადავო განკარგულების მიღების საფუძველი გახდა გ. ტ-ის 2010 წლის 21 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც მან უარი განაცხადა საპრივატიზებო ბინიდან მისი კუთვნილი წილის გე. ტ-ეზე გადაფორმებაზე და მან მოითხოვა პრივატიზაციის განხორციელება მის სახელზე.

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომ სადავო ფართი გ. ტ-ის მიერ ხელახალი განცხადების წარდგენის მომენტისთვის აღარ წარმოადგენდა საბინაო ფონდის შემადგენელ ნაწილს და შესაბამისად, გამგეობა არ იყო უფლებამოსილი განეხორციელებინა უკვე პრივატიზებული და კერძო საკუთრებაში არსებული ფართის ხელახალი პრივატიზება.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ ბინის პრივატიზების უფლებას უკავშირებს ბინით მართლზომიერ სარგებლობის უფლებას. ვინაიდან დადგენილია, რომ სადავო ფართში ორდერის საფუძველზე შესახლებული გ. ტ-ე 1988 წლიდან ფაქტობრივად აღარ ცხოვრობს აღნიშნულ ფართში, ანუ, მან საცხოვრებელი ადგილი მიატოვა მუდმივად, ნებაყოფლობით, მან შეწყვიტა სადავო ბინასთან ყოველგვარი საყოფაცხოვრებო კავშირი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ტ-ის მიერ მუდმივ საცხოვრებლად სხვაგან გადასვლით, სადავო ფართით სარგებლობის, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება მოშლილად უნდა ჩაითვალოს. შესაბამისად, გ. ტ-ემ, როგორც ორდერში ჩანერილმა პირმა დაკარგა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის და შესაბამისად, ფართის პრივატიზების უფლება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე და 201-ე მუხლებზე და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, ხოლო მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედებისა და მათ მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება; შესაბამისად, არ არსებობდა ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება სა-

აპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ. ტ-ემ, ს. ნ-მა და გე. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 აგვისტოს განჩინებით გ. ტ-ის, გე. ტ-ისა და ს. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში დამატებით განმარტა, რომ გ. ტ-ის 2010 წლის 21 სექტემბრის განცხადება, რომელიც გ. ტ-ის ცალმხრივი ნების გამოვლენის შესახებ გარიგებას წარმოადგენს, არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს ნამდვილი ნების გამოვლენად და შესაბამისად, სამართლებრივი შედეგების მომტანად; კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე–51-ე მუხლების შესახებ, რომელთა მიხედვით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ; ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც იგი მეორე მხარეს მიუვა. ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ მეორე მხარე წინასწარ ან მაშინვე განაცხადებს უარს. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ გ. ტ-ემ 2010 წლის 26 აგვისტოს გამოავლინა ცალმხრივი ნება პრივატიზაციაში მონაწილეობაზე უარის შესახებ, აღნიშნული ნება მივიდა რა მეორე მხარესთან ანუ პრივატიზაციაში მონაწილეობის უფლების მქონე დანარჩენ პირებთან და პრივატიზაციის განმახორციელებელ ორგანოსთან, მას კანონიერად მოჰყვა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი და შესაბამისად, პრივატიზაცია განხორციელდა ორ პირზე (გამოიცა შესაბამისი საპრივატიზებო აქტი, 09.09.2010 წლის №1459 განკარგულება).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ გ. ტ-ის 2010 წლის 26 აგვისტოს ნების გამოვლენა არ ჩაითვლებოდა ნამდვილად და არ იქნებოდა სამართლებრივი შედეგის მომტანი, თუ გ. ტ-ე

წინასწარ ანუ პრივატიზაციის აქტის გამოცემამდე, ან მაშინვე ანუ პრივატიზაციის პროცესის დაწყებისას, როდესაც მისი განცხადება წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციულ ორგანოში, განაცხადებდა უარს 2010 წლის 26 აგვისტოს განცხადებაში გამოვლენილ ნებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე გ. ტ-ის 2010 წლის 21 სექტემბრის უარი 2010 წლის 26 აგვისტოს თანხმობაზე ვერ ჩაითვლება ნამდვილად და ვერ შეცვლის 2010 წლის 26 აგვისტოს ნამდვილი ნების გამოვლენის საფუძველზე წარმოშობილ სამართლებრივ შედეგს.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების პოზიცია იმის შესახებ, რომ გ. ტ-ის 2010 წლის 21 სექტემბრის განცხადება არის ადმინისტრაციული საჩივარი 09.09.2010 წლის №1459 პრივატიზაციის აქტზე, ვინაიდან მას ასეთი შინაარსი არ გააჩნია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, 2010 წლის 21 სექტემბრის განცხადება თუნდაც ადმინისტრაციულ საჩივრად განეხილა ადმინისტრაციულ ორგანოს, მაინც არ არსებობდა სამართლებრივი წანამძღვრები მის დასაკმაყოფილებლად ყოველივე იმის გამო, რაც ზემოთ იქნა აღნიშნული გ. ტ-ის 2010 წლის 21 სექტემბრის ნების გამოვლენის განმარტებასთან დაკავშირებით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო არც გე. ტ-ის განცხადების საფუძველზე იყო უფლებამოსილი შეეტანა ცვლილება პრივატიზაციის აქტში გ. ტ-ის სასარგებლოდ, ვინაიდან, გე. ტ-ე განცხადების წარდგენის დროისათვის საჯარო რეესტრში (10.09.2010 წლიდან) მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული პრივატიზებულ ფართზე, შესაბამისად, გე. ტ-ს მისი კუთვნილი ფართიდან გ. ტ-ისათვის წილის გასაცემად არ სჭირდებოდა გამგეობის მიერ აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ტ-ის 2010 წლის 26 აგვისტოს განცხადება გამგეობის მიერ სწორად იქნა შეფასებული, როგორც თანხმობა მისი მონაწილეობის გარეშე პრივატიზაციის განხორციელებაზე, რადგან საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თუ კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცე-

მის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის მიერ საპრივატიზებო დოკუმენტაციას უნდა დაერთოს ასეთი პირის ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა. ამასთან, ამავე წესის მე-5 მუხლის 2² პუნქტის მიხედვით, რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის არსებობის შემთხვევაში საპრივატიზებო ფართობი შეიძლება გადაეცეთ საერთო საკუთრებაში ყველა კანონიერი მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. ამდენად, „წესების“ მიხედვით დაიშვება კანონიერი მოსარგებლის მიერ საპრივატიზებო ფართზე საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის დათმობა, რასაც შედეგად მოჰყვება პრივატიზაციის მოთხოვნის უფლების მქონე სხვა კანონიერ მოსარგებლებსათვის საპრივატიზებო ფართის გადაცემა საერთო საკუთრებაში ყველა მათგანის თანხმობის საფუძველზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 აგვისტოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს გ. ტ-ემ, ს. ნ-მა და გე. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორების განმარტებით, არც ადმინისტრაციულმა ორგანომ და არც სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ ტ. ტ-ის მოთხოვნით არ შეიძლებოდა ადმინისტრაციული აქტის იმ ნაწილის გაუქმება, რომელიც მის ინტერესს არ ეხებოდა, შესაბამისად, მერია არ იყო უფლებამოსილი მთლიანად გაეუქმებინა განკარგულება. ამასთან, კასატორთა მითითებით, სასამართლოს უნდა დაედგინა გ. ტ-ე წარმოადგენდა თუ არა პრივატიზაციაში მონაწილე პირს. კასატორთა მტკიცებით, გ. ტ-ე იყო პრივატიზაციის უფლების მქონე სუბიექტი, თუმცა მას საპრივატიზაციო ბინის ფლობა არ შეეძლო მამის წინააღმდეგობის გამო, ხოლო ბინიდან ამოწერის საფუძველი კი ის გარემოება გახდა, რომ მას შეეძინა ბავშვი, რა დროსაც აუცილებელი იყო ბავშვის რეგისტრაციის ადგილის მიხედვით სამშობიაროდან გაწერა და შესაბამის მისამართზე მათი აღრიცხვა.

ამასთან, 2014 წლის 6 ნოემბერს ტ. ტ-ემ განცხადებით მომართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, რომლითაც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაში არსებულ №14023749 საქმეზე სააღსრულებო წარმოების შეჩერება მოითხოვა, იმ მოტივით, რომ სადავო უძრავი ქონების ერთ-ერთი თანამესაკუთრის – გე. ტ-ის ვალის გამო ბინას დაედო ყადაღა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2014 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით ტ. ტ-ის განცხადება სააღსრულებო წარმოების შეჩერების თაობაზე დარჩა განუხილველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. და გე. ტ-ებისა და ს. ნ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 20 იანვრის განჩინებით გ. და გე. ტ-ებისა და ს. ნ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. და გე. ტ-ებისა და ს. ნ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებაზე: 1981 წლის 7 ოქტომბრის №011848 ორდერით ტ. ტ-ის სამსულიან ოჯახს გადაეცა ოროთახიანი ბინა ოქტომბრის რაისაბჭოს აღმასკომის 08.04.1981წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე. ოჯახის შემადგელობაში მითითებულია ტ. ტ-ე, გ. ტ-ე და გე. ტ-ე.

2010 წლის 1 სექტემბერს გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობას ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადებით მიმართეს ტ. ტ-ემ და გე. ტ-ემ, რასაც თან დაურთეს ბინის ორდერი, პირადობის მოწმობების ასლები და გ. ტ-ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება (26.08.2010წ.) საპრივატიზებო ბინიდან კუთვნილ წილზე გე. ტ-ის სასარგებლოდ უარის თქმის შესახებ, სადაც იგი განმარტავდა, რომ თანახმა იყო ბინა ნებისმიერი ფორმით გადასულიყო გე. ტ-ის საკუთრებაში. ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 09.09.2010 წლის №1459 განკარგულებით ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, კორპუსი №16, ბინა №27 პრივატიზების გზით საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007 წლის №73 ბრძანებულების შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცათ ტ. ტ-ეს და გე. ტ-ეს. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე 2010 წლის 9 სექტემბერს ტ. და გე. ტ-ების სახელზე გაიცა №... საკუთრების უფლების მოწმობა; ხო-

ლო 2010 წლის 10 სექტემბერს პრივატიზებული ბინა საჯარო რეესტრში აღირიცხა ტ. ტ-ის და გე. ტ-ის თანასაკუთრებაში, რეგისტრაციის №... . დადგენილია, რომ აღნიშნული პრივატიზაციის აქტი და საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის აქტი არ გასაჩივრებულა არც პრივატიზაციაში მონაწილე პირების – გე. და ტ. ტ-ების და არც პრივატიზაციის გარეშე დარჩენილი პირის – გ. ტ-ის მიერ.

2010 წლის 21 სექტემბერს გ. ტ-ემ წერილობით უარი განაცხადა გე. ტ-ისათვის წილის დათმობაზე და გამგეობას მის სახელზე მისი კუთვნილი წილის პრივატიზაციის თაობაზე მიმართა. ასეთივე შინაარსის განცხადებით გამგეობას გე. ტ-ემაც მიმართა. გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.2010 წლის №1501 განკარგულებით გ. ტ-ის და გე. ტ-ის განცხადებების საფუძველზე შეტანილ იქნა ცვლილება 09.09.2010 წლის №1459 განკარგულებაში და ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე, კორპუსი №16, ბინა №27 საკუთრებაში გადაეცათ ტ. ტ-ეს, გე. ტ-ეს და გ. ტ-ეს. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე გე., გ. და ტ. ტ-ების მიმართ 2010 წლის 24 სექტემბერს გაიცა №... საკუთრების უფლების მონაწილე; ხოლო 2010 წლის 27 სექტემბერს ბინა საჯარო რეესტრში აღირიცხა გე., ტ. და გ. ტ-ების თანასაკუთრებაში, რეგისტრაციის №... .

2011 წლის 3 აგვისტოს ტ. ტ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა თბილისის მერიას გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.2010 წლის №1501 განკარგულების გაუქმების მოთხოვნით. ქ. თბილისის მერიის 12.12.2011 წლის №2827 განკარგულებით ძალაში დარჩა 24.09.2010 წლის №1501 განკარგულება, რაც ტ. ტ-ის მიერ გასაჩივრდა სასამართლოში. საბოლოოდ, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 12.12.2011 წლის №2827 განკარგულების მეორე პუნქტი გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.09.2010 წლის №1501 განკარგულების ძალაში დატოვების თაობაზე და ქ. თბილისის მერიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა დაევალა). ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ტ. ტ-ის 2011 წლის 3 აგვისტოს ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2010 წლის 24 სექტემბრის №1501 განკარგულება.

განსახილველი დავის საგანს სწორედ ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ტ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი გლდანინაძელაძის რაიონის გამგეობის 2010 წლის 24 სექტემბრის №1501 განკარგულება; სადავო ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულება კი გამოცემულ იქნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 31 ოქტომბრის (საქმე №3ბ/1084-12) გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას, გ. ტ-ე იყო თუ არა უფლებამოსილი განეკარგა საპრივატიზაციო ფართზე უფლება, შესაბამისად, შეფასება უნდა მიეცეს იმ უმნიშვნელოვანეს საკითხს, წარმოადგენდა თუ არა გ. ტ-ე სადავო ფართის პრივატიზაციის უფლების მქონე სუბიექტს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლება-მოვალეობებს. ამავე დებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. თავის მხრივ, აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლის პირველი

პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ადგენს კანონიერი მოსარგებლის ლე-გალურ დეფინიციას, რომლის თანახმად, კანონიერი მოსარგებ-ლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ ადმინისტრაცი-ული-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით, საკასა-ციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირის კანონიერ მოსარგებ-ლედ მიჩნევისათვის საჭიროა ორი პირობის არსებობა: 1. უფლე-ბამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და 2. ფიზიკუ-რი პირის მხრიდან საპრივატიზაციო ფართის ფლობისა და სარ-გებლობის ფაქტი. ამასთან, აღნიშნული ორი პირობა კუმულა-ციურად უნდა არსებობდეს.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემო-ებას, რომ ტ. ტ-ის სამსულიან ოჯახს, მათ შორის, გ. ტ-ეს, უფ-ლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტით – 1981 წლის 7 ოქტომბრის №011848 ორდერით გადაეცა სადავო ბინა. შესაბამისად, გ. ტ-ე აკმაყოფილებს კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დო-კუმენტის არსებობის პირობას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დადგენილია, რომ გ. ტ-ე 1988 წელს ამოეწერა სადავო ბინიდან და ამ პერიოდიდან იგი აღარ სარგებლობდა საპრივატიზაციო ფართით. კასატორთა განმარტებით, გ. და გე. ტ-ეებს ტ. ტ-ე არ აძლევდა ბინით სარგებლობის შესაძლებლობას, შესაბამისად, მათ მიერ საცხოვრებელი ფართით სარგებლობა ობიექტური მი-ზეზეების გამო შეუძლებელი იყო.

საკასაციო სასამართლოს არაერთხელ განუმარტავს, რომ მხოლოდ ის გარემოება, რომ პირი საკუთარი ნების საწინააღ-მდეგოდ ვერ დაეუფლა ნივთს მესამე პირის არამართლზომიე-რი, განგრძობადი ქმედების გამო, ცხადია ვერ იქცევა იმ უფ-ლების მინიჭებაზე უარის თქმის მოტივად, რომელიც მას კანო-ნიერი საფუძველით აქვს მოპოვებული. თუმცა, საკასაციო სასა-მართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქ-მის მასალებით არ დასტურდება გ. ტ-ის მხრიდან ტ. ტ-ის ქმე-დებაზე რეაგირების რაიმე ფაქტი, ის გარემოება, რომ გ. ტ-ე რაიმე სახით ცდილობდა ბინაზე სარგებლობის უფლების მოპო-ვებას. აღსანიშნავია, რომ გ. ტ-ეს ამ პერიოდის განმავლობაში

არ მიუმართავს არცერთი ორგანოსთვის იმის თაობაზე, რომ ტ. ტ-ის მართლსაწინააღმდეგო ქმედების გამო ხელი ეშლებოდა საცხოვრებელი ფართით სარგებლობაში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებებს მასზე, რომ სადავო ფართში ორდერის საფუძველზე შესახლებული გ. ტ-ე 1988 წლიდან ამოენერა რა და ფაქტობრივად აღარ სარგებლობდა საპრივატიზაციო ფართით, შეწყვიტა სადავო ბინასთან ყოველგვარი საყოფაცხოვრებო კავშირი და მოშალა კომუნალური საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის ხელშეკრულება, იგი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ საფუძველზე ვეღარ მიიღებდა სადავო ბინის პრივატიზებაში მონაწილეობას, რადგან აღნიშნული წესი პრივატიზების უფლებას უკავშირებს საპრივატიზაციო ფართით მართლზომიერ და ფაქტობრივ ფლობა-სარგებლობას. შესაბამისად, გ. ტ-ემ მუდმივ საცხოვრებლად სხვაგან გადასვლით დაკარგა სადავო საცხოვრებელ ფართზე პრივატიზების უფლება. ფიზიკური პირის მხრიდან საპრივატიზაციო ფართის ფლობა-სარგებლობა კი პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარგებლობის ფაქტის გათვალისწინებით გ. ტ-ისათვის პრივატიზების უფლებაზე უარის თქმით გე. ტ-ეს არ ერთმევა აღნიშნული უფლება, ვინაიდან, ტ. ტ-ეს პრეტენზია არ გამოუთქვამს გე. ტ-ის სახელზე ფართის პრივატიზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, არ არსებობს გე. ტ-ისათვის პრივატიზების უფლებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების პოზიციას და მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 22 ივლისის №1491 განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. და გე. ტ-ეებისა და ს. ნ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 აგვისტოს განჩინება არსებითად სწორია, არ არსე-

ბოზს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ელი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესოს კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. და გე. ტ-ეებისა და ს. ნ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 აგვისტოს განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაციის
შესახებ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების
კანონიერების შემოწმება**

განჩინება

№ბს-255-253(კ-16)

1 ნოემბერი, 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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2014 წლის 8 დეკემბერს ნ. ხ-ამ სარჩელით მიმართა სენაკის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ ...) მესაკუთრედ ნ. ხ-ას ნაცვლად კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის რეგისტრაციის ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 1999 წლის 27 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ამავე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ნ. ხ-ას რეგისტრაციის დავალება მოითხოვა.

2. მოსარჩელის განმარტებით, 1991-1992 წლებში მუშაობდა კომერციული ბანკი „...ის“ მარტვილის ფილიალის მმართველად. 1991 წელს მარტვილის საკრებულოს სესიის გადაწყვეტილების საფუძველზე კომერციულ ბანკ „...“ სათანადო ანაზღაურების სანაცვლოდ გადაეცა ქალაქ მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე, ბიბლიოთეკისათვის განკუთვნილი დაუმთავრებელი კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, რომლის ღირებულება – 72800 მანეთი ბანკის სასარგებლოდ გადაიხადა ნ. ხ-ამ პირადი სახსრებით, იმ პირობით, რომ კომერციული ბანკი მას ამ თანხას აუნაზღაურებდა. 1992 წელს იმის გამო, რომ კომერციულ ბანკს ნ. ხ-ას მიერ გადახდილი თანხის ასანაზღაურებლად საჭირო სახსრები აღარ გააჩნდა, ბანკ „...“ გადაწყვეტილებით ქალაქ მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცა ფიზიკურ პირს ნ. ხ-ას მის მიერ გადახდილი 72800 მანეთის სანაცვლოდ. იმავე წელს კომერციულმა ბანკმა ფაქტობრივად არსებობა შეწყვიტა. 1999 წელს ნ. ხ-ამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს. სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით უძრავი ქონების მესაკუთრედ შეცდომით დარეგისტრირდა კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის მმართველი ნ. ხ-ა, ხოლო მოგვიანებით – კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი. მოსარჩელის მითითებით, უძრავი ნივთის რეგისტრაცია კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის სახელზე იმთავითვე განხორციელდა არასწორად, ვინაიდან რეგისტრაციის მომენტში უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ფიზიკური პირი ნ. ხ-ა და არა არარსებული კომერციული ბანკი „...“ და მით უფრო მისი ფილიალი.

3. სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 17 თებერვლის და 7 მაისის განჩინებებით ადმინისტრაციულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლით მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ზ. თ-ე და მარტვილის

მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

4. სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით ნ. ხ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

5. აღნიშნული გადაწყვეტილება ნ. ხ-ამ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

6. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით ნ. ხ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

7. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

7.1. 1990 წლის 22 მაისს მეპაიეთა კრების გადაწყვეტილებით დაფუძნდა კომერციული ბანკი „...“. კომერციული ბანკის მმართველობის ორგანოებს წარმოადგენდა ბანკის მეპაიეთა საერთო კრება და ბანკის გამგეობა. ბანკის მმართველი ორგანოების კომპეტენცია განისაზღვრა შესაბამისი წესდებით;

7.2. საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკის – „...“ წესდების 8.2. პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილების საფუძველზე, ბანკის მეპაიეთა კრების 1991 წლის 21 მაისის №7 საოქმოდ გადაწყვეტილებით, სსრკ-ის სახელმწიფო ბანკის საქართველოს რესპუბლიკურ ბანკთან შეთანხმებით, შეიქმნა საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ ფილიალი მარტვილის რაიონში. ფილიალი არ წარმოადგენდა იურიდიულ პირს. ფილიალს საქმიანობის უზრუნველსაყოფად აუცილებელ სახსრებსა და ქონებას გამოუყოფდა კომერციული ბანკი „...“. ფილიალის ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენდა ბანკ „...“ გამგეობის მიერ დანიშნული მმართველი. კომერციული ბანკი „...“ გამგეობის თავმჯდომარის 1991 წლის 6 ივნისის №6 ბრძანებით საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ ფილიალის მმართველად მარტვილის რაიონში დანიშნა ნ. ხ-ა;

7.3. 1991 წლის 29 ნოემბერს ქალაქ მარტვილის საკრებულოს სესიამ მიიღო გადაწყვეტილება ქალაქ მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე, მარტვილის კულტურის განყოფილების ბალანსზე რიცხული ცენტრალური ბიბლიოთეკის მშენებარე შენობა-ნაგებობის მუდმივ მფლობელობაში კომერციულ ბანკ „...“ ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემის შესახებ. მარტვილის კულტურის განყოფილებას დაევალა კომერციულ ბანკ „...“ ცენტრალური ბიბლიოთეკის მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა საბუთის გადაცემა. კომერციულ ბანკ „...“ დაევალა კულტურის გან-

ყოფილებისათვის ხელშეკრულებაში აღნიშნული თანხის – შენობის საბალანსო ღირებულების გადახდის ვალდებულება. გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლად მიეთითა, რომ ქალაქის ტერიტორიაზე მიმდინარე მშენებლობა, რომელიც გათვალისწინებული იყო ცენტრალური ბიბლიოთეკისათვის, შესაბამისი სახსრების არარსებობის გამო დაკონსერვებული იქნა. მშენებლობისათვის საჭირო თანხების უქონლობის გამო კულტურის განყოფილება, რომლის ბალანსზეც ირიცხებოდა აღნიშნული ნაგებობა, თანახმა იყო დახარჯული თანხის განყოფილებისათვის დაბრუნების შემთხვევაში, ნაგებობა გადასცემოდა კომერციულ ბანკ „...“;

7.4. 1991 წლის 2 დეკემბერს კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის მმართველმა ნ. ხ-ამ, კომერციულ ბანკ „...“ შეთანხმებით მარტვილის მცირე სანარმო „...“ (წარმომადგენელი დირექტორი ზ. ქ-ი და დამფუძნებელი კ. კ-ა) გააფორმა №4 ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მცირე სანარმო „...“ იკისრა ვალდებულება დროებითი ფინანსური დახმარება გაენია კომერციული ბანკი „...“ ფილიალის მმართველ ნ. ხ-ასათვის, ახლადშექმნილი ფილიალისათვის შენობის შესაძენად; კერძოდ, იკისრა ვალდებულება მარტვილის კულტურის განყოფილებისათვის გადაეხადა ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე შენობის ღირებულება 72 800 მანეთი, მისი მიმდინარე №34507 ანგარიშიდან. იმავე ხელშეკრულებით კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის მმართველმა ნ. ხ-ამ იკისრა ვალდებულება, ფილიალისათვის განკუთვნილი შენობის შესაძენი ხარჯების დასაფინანსებლად სანარმო „...“ მიერ გადახდილი თანხის სათავო ბანკის მხრიდან გადაუხდელობის შემთხვევაში, პირადად უზრუნველყო შენობის შესასყიდად გადახდილი 72800 მანეთის ანაზღაურება მცირე სანარმო „...“;

7.5. 1991 წლის 2 დეკემბერს მარტვილის კულტურის განყოფილებასა (წარმომადგენელი – განყოფილების გამგე რ. კ-ია) და კომერციულ ბანკ „...“ მარტვილის ფილიალს (წარმომადგენელი მმართველის ნ. ხ-ა) შორის გაფორმდა №3 ხელშეკრულება, რომლის თანახმად კულტურის განყოფილებამ იკისრა ვალდებულება, ფილიალისათვის გადაეცა ცენტრალური ბიბლიოთეკის გადაუხურავი კაპიტალური შენობა შესასყიდი თანხის – 72800 მანეთის კულტურის განყოფილებისათვის ანაზღაურების პირობით. თავის მხრივ კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალმა იკისრა ვალდებულება კულტურის განყოფილებისათვის ანაზღაურების შენობის ღირებულება 72800 მანეთი, მცირე სანარმო „...“ მიმდინარე ანგარიშიდან, რომელიც ბანკს

გაუნევედა დროებით ფინანსურ დახმარებას;

7.6. ქალაქ მარტვილის საკრებულოს სესიის 1991 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკის კომერციულ ბანკ „...“ მარტვილის ფილიალმა მარტვილის კულტურის განყოფილებას 1992 წლის 29 ივნისს, ინკასოს წესით გადაუხადა 72800 მანეთი. თანხა კულტურის განყოფილებას ჩაერიცხა მცირე სანარმო „...“ მიმდინარე ანგარიშიდან;

7.7. 1992 წლის 5 აპრილს ნ. ხ-ამ მცირე სანარმო „...“ სალაროში შეიტანა 72800 მანეთი, მხარეთა შორის 1991 წლის 2 დეკემბერს გაფორმებული №4 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესაბამისად, მცირე სანარმო „...“ მიერ განეული დროებითი ფინანსური დახმარების დასაფარავად;

7.8. 1992 წლის 10 აპრილს ნ. ხ-ასა და კომერციული ბანკ „...“ გამგეობის თავმჯდომარე ხ. რ-ას შორის გაფორმდა №7 ხელშეკრულება ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე, კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის მფლობელობაში არსებული დაუმთავრებელი კაპიტალური შენობა-ნაგებობის ნ. ხ-ასათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, იმ საფუძვლით, რომ შენობა-ნაგებობის პირვანდელი საბალანსო ღირებულება 72800 მანეთი ბანკის სასარგებლოდ გადაიხადა ნ. ხ-ამ, ხოლო კომერციული ბანკ „...“ ამ თანხის ნ. ხ-ასათვის ანაზღაურების საშუალება არ გააჩნდა;

7.9. 1992 წლის 10 აპრილს, კომერციული ბანკი „...“ გამგეობამ მიიღო №5 განკარგულება ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე, საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის დაუმთავრებელი შენობის ნ. ხ-ასათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, კომერციულ ბანკ „...“ საბჭოს სხდომის №3 ოქმისა და ბანკის გამგეობის №7 ხელშეკრულების შესაბამისად;

7.10. 1992 წლის 11 აპრილს ნ. ხ-ასა და საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ გამგეობის თავმჯდომარე ხ. რ-ას შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ნ. ხ-ას შენობის შესაძენად ბანკის სასარგებლოდ გადახდილი შენობის საბალანსო ღირებულების 72.800 მანეთის ანაზღაურების სანაცვლოდ, თანახმად მხარეთა შორის გაფორმებული 1992 წლის 10 აპრილის ხელშეკრულებისა, ასევე, კომერციული ბანკი ... საბჭოს სხდომის №3 ოქმისა და ბანკის გამგეობის 1992 წლის 10 აპრილის №5 განკარგულებისა, გადაეცა ქ. მარტვილში ... ქუჩის №1-ში მდებარე საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის 338 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არსებული 222 კვ.მ

დაუმთავრებელი შენობა;

7.11. „საქართველოს რესპუბლიკაში ფულად – საკრედიტო რეგულირების შესახებ“, „საქართველოს რესპუბლიკის ეროვნული ბანკის შესახებ“ და „ბანკებისა და საბანკო საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონების საქმიანობის შემოდების წესის თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს 1991 წლის 2 აგვისტოს დადგენილების მე-9 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით, საქართველოს რესპუბლიკის ეროვნულ ბანკს დაევალა კომერციული ბანკების რეგისტრაციის წესის დადგენა სამი თვის განმავლობაში და 1991 წლის ბოლომდე საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე არსებული ყველა კომერციული ბანკისა და ფილიალის ხელახალი რეგისტრაცია. დადგინდა, რომ კომერციულ ბანკებსა და კომერციული ბანკების ფილიალებს, რომლებიც არ გაივლიდნენ ხელახალ რეგისტრაციას, ჩამოერთმეოდათ მოქმედების უფლება.

7.12. კომერციულ ბანკ „...“ ხელახალი რეგისტრაცია, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს 1991 წლის 2 აგვისტოს დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად არ გაუვლია, რის გამოც ის ჩაითვალა გაუქმებულად. 1996 წლის 25 ივნისს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მიღებული იქნა №3500/11-81 განკარგულება კ/ბ „...“ მარტვილის ფილიალისათვის საკორესპონდენტო ანგარიშების დახურვის შესახებ;

7.13. ზ. თ-ე კომერციული ბანკი „...“ ან მისი ფილიალის დამფუძნებელი არ არის. 1992 წლის 3 აპრილს მეპაიეთა კრების გადაწყვეტილებით დაფუძნდა კოოპერატიული ბანკი „მ...“, რომლის ერთ-ერთ დამფუძნებელს წარმოადგენდა მრავალდარგოვანი კოოპერატივი „ფ...“ (თავმჯდომარე ზ. თ-ე). საქართველოს ეროვნული ბანკის 1995 წლის 7 დეკემბრის №51 განკარგულებით ბანკ „მ...“ გაუქმდა საბანკო ოპერაციების წარმოების ლიცენზია, ხოლო 1996 წლის 7 ოქტომბრის №3500/11-167 განკარგულებით მას დაეხურა საკორესპონდენტო ანგარიში. კოოპერატიული ბანკი „მ...“ დაფუძნებიდან ფუნქციონირების შეწყვეტამდე განთავსებული იყო ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე შენობაში. 1996 წლიდან ფუნქციონირების შეწყვეტამდე ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე შენობაში ასევე განთავსებული იყო სს „ე...“ მარტვილის ფილიალი, ამჟამად, სადავო შენობა-ნაგებობა ფუნქციურად დატვირთული არ არის;

7.14. 1999 წლის 10 დეკემბერს, მარტვილის რაიონის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს უფროსს, საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის მმართველის სახელით, განცხადებით მიმართა ნ. ხ-ამ და მოითხოვა

ქ. მარტივლში ... ქუჩის №1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის ინვენტარიზაციის ჩატარება და ტექნიკური პასპორტის შედგენა. 1999 წლის 11 დეკემბერს ტექნიკური ინვენტარიზაციის მარტივლის ბიუროს მიერ მომზადდა ქ. მარტივლში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი. ნაგებობის მფლობელად მიეთითა საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალი. 1999 წლის 17 დეკემბერს ტექნიკური ინვენტარიზაციის მარტივლის ბიუროს მიერ მომზადდა ქ. მარტივლში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი. ნაგებობის მფლობელად მიეთითა ნ. მ. ხ-ა, ხოლო ნაგებობის ყოფილ მფლობელად – საქართველოს რესპუბლიკის კომერციული ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალი. 1999 წლის 17 დეკემბრის ტექნიკური პასპორტის დედანს ფლობს ნ. ხ-ა. იგივე ტექ. პასპორტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის მარტივლის ბიუროს არქივში არ ინახება. 1999 წლის 17 დეკემბრის ტექნიკური პასპორტი, როგორც სარეგისტრაციო დოკუმენტი ნ. ხ-ას მიერ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი არ ყოფილა;

7.15. 1999 წლის 27 დეკემბერს მარტივლის რაიონის ზონის რეგისტრატორს განცხადებით მიმართა ნ. ხ-ამ, როგორც იურიდიული პირის – კომერციული ბანკი ... მარტივლის ფილიალის დირექტორმა და მოითხოვა ქ. მარტივლში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე კომერციული ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალის კერძო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა შემდეგი დოკუმენტები: ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურის 1999 წლის 16 დეკემბრის ცნობა №38, მიწის წლიური გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

7.16. 1999 წლის 27 დეკემბერს ნ. ხ-ას №17-99 განაცხადის საფუძველზე, ქ. მარტივლში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე უძრავი ქონება აღირიცხა საჯარო რეესტრში (...). უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა კომერციული ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალი – ხ-ა ნ. მ.. მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სახელმწიფო რეგისტრატორის მიერ გაცა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმად, ... სარეგისტრაციო ნომრის მქონე მიწის (უძრავი ქონების) და მასზე არსებული ნაგებობის მესაკუთრედ აღირიცხა კომერციული ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალი – დირექტორი ხ-ა ნ. მ. – ქ. მარტივლი, ... ქუჩა №1. 2013 წელს, იმის გამო, რომ უფულე-

ბის დამდასტურებელი დოკუმენტის – ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურის 1999 წლის 16 დეკემბრის №38 ცნობის თანახმად, სარეგისტრაციო ობიექტი მარტვილის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში საბოლოო რეკვიზიტებით რეგისტრირებული იყო კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის სახელზე, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაზუსტდა რეგისტრირებული მონაცემები და ამავე დოკუმენტის საფუძველზე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იქნა კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი.

8. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ მიწის რეგისტრაციის გზით, წარმოებდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, ხოლო ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს აწესრიგებდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

9. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ა-ე“ ქვეპუნქტებზე და აღნიშნა, რომ დასახელებული სამართლებრივი აქტების მიღებამდე მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის დამტკიცების შესახებ საქართველოს სსრ 1964 წლის 26 დეკემბრის კანონის 93-ე მუხლის თანახმად, მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და იგი გაიცემოდა მხოლოდ სარგებლობისათვის. დასახელებული კანონის მიზნებისათვის კანონიერი სარგებლობის უფლების წარმოშობის საფუძველს არ წარმოადგენს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის, ასევე ნ. ხ-ას მიერ 72800 მანეთის ბანკის სასარგებლოდ ანაზღაურების ფაქტი, ვინაიდან ამ კანონის მიზნებისათვის, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებე-

ლი საბუთი იყო, ამ კანონის ამოქმედებამდე, დადგენილი წესით, რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით დამონმებული ასლი, რაც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

10. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ტექნიკური ინვენტარიზაციის მარტივლის ბიუროს მიერ 1999 წლის 17 დეკემბერს გაცემული პასპორტის მიჩნევის შესახებ და განმარტა, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 1998 წლის 10 იანვრის №2-5 ბრძანების თანახმად, საქართველოში საჯარო რეესტრი ამოქმედდა 1998 წლის 10 იანვრიდან, აღნიშნული პერიოდის შემდეგ კი, მიწის ნაკვეთსა და სხვა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სტრუქტურული ერთეულის სახით არსებული საჯარო რეესტრი, ამასთან, საჯარო რეესტრის პარალელურად, საჯარო სამართლის იურიდიული პირების სახით, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გამგებლობის სფეროში არსებობდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული ორგანოები, რომლებიც 1999 წელს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ახდენდნენ შესაბამის უფლებათა რეგისტრაციას.

11. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია იყო საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტში კი ერთმნიშვნელოვნად და არაორაზროვნად იყო აღნიშნული, რომ მიწის სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის წარმოების ერთიანი სისტემით. იმავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები, ხოლო აღნიშნული მონაცემები დადგენილი წესით წარედგინებოდა საქართველოს მიწის მართვის

სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურს.

12. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი პირდაპირ მიუთითებდა, რომ მინის მიმართ შესაბამისი უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელი იყო საჯარო რეესტრში მინის სახელმწიფო რეგისტრაცია, ანუ აღნიშნული უფლებების რეგისტრაციას ახდენდა სწორედ საჯარო რეესტრი, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები ახორციელებდნენ მინასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას, შესაბამისად, ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები ახდენდნენ მხოლოდ მინასთან მყარად დაკავშირებული ობიექტების ტექნიკური ხასიათის რეგისტრაციას და ამ რეგისტრაციას არ გააჩნდა გადამწყვეტი და უფლებანარმოქმელი მნიშვნელობა, მით უმეტეს, რომ ასეთი რეგისტრაციის შედეგად შეკრებილი მონაცემები, საბოლოოდ, წარედგინებოდა საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურს. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, როგორც მინის ნაკვეთის, ისე მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების იურიდიულად უფლებანარმოქმნელი რეგისტრაციის განმახორციელებელ სუბიექტს წარმოადგენდა სწორედ საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახური და მინის ნაკვეთზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე შესაბამისი უფლების წარმოშობის აუცილებელი პირობა იყო მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში კანონით დადგენილი წესით.

13. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს საოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მინასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. სასამართლომ ასევე იხელმძღვანელა კოდექსის 1514-ე მუხლით, რომლის მიხედვით, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მინის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მინის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე, ამასთან, მინის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მინის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რე-

ესტრის) სამსახურში, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება, გარდა ამისა, პალატამ მიუთითა, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი ითვალისწინებს უფლებებს, რომლებიც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციას, კერძოდ, ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ერთ-ერთ ასეთ უფლებას წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება. იმავე კანონის 33-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში, ამ სამსახურების ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

14. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, საჯარო რეესტრის პარალელურად არსებობდა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურები, მაგრამ მათ კომპეტენციას 1998 წლის 10 იანვრის შემდეგ აღარ მიეკუთვნებოდა უძრავ ქონებაზე, მათ შორის მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე საკუთრებისა თუ სხვა უფლების რეგისტრაცია, შესაბამისად 1998 წლის 10 იანვრამდე გაცემული ტექნიკური პასპორტი ადასტურებს უფლების რეგისტრაციის ფაქტს, ხოლო 1998 წლის 10 იანვრის შემდეგ გაცემული ტექნიკური პასპორტი – მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მდგომარეობას და არა უფლების რეგისტრაციის ფაქტს, ანუ, პალატამ დაასკვნა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის მარტივების ბიუროს მიერ 1999 წლის 17 დეკემბერს გაცემული პასპორტი ვერ განიხილება მიწის ნაკვეთზე უფლების წარმომშობ მტკიცებულებად.

15. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ნ. ხ-ამ საკასაციო წესით გაასაჩივრა მისი გაუქმებისა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

16. საკასაციო საჩივარი შემდეგ ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლებს ემყარება:

17. გაუგებარია, რატომ განმარტა სააპელაციო სასამართლომ მარტივების მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 29.11.1991 წლის გადაწყვეტილებაში გამოყენებული ტერმინი „გადაეცეს მუდმივ სარგებლობაში“ იმგვარად, თითქოს ეს ტერმინი გამორიცხავდა ბანკი „...“ მიერ დაუმთავრებელი შენობის შეძენას. უსაფუძვლოა სასამართლოს მსჯელობა, რომ ნ. ხ-ას მიერ შენობის შესაძენად თანხის გადახდა შენობაზე საკუთრების უფლებას არ ანიჭებდა. ასევე გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა, რომ როდესაც 1999 წელს ნ. ხ-ამ შენობის ქვეშ არსებული მიწის შესაძენად თანხა გადაიხადა, რატომ არ მიუთითებს ეს გარემოება მის მიერ მიწის შეძენაზე. სააპელაციო სასამართლო ვერ ასა-

ბუთებს, რატომ არ ჩაითვალა საკმარისად, მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები მიწის პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისათვის. მარეგისტრირებელი ორგანო ადასტურებს რეგისტრაციის ხარვეზით შესრულებას, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა.

სამოტივაციო ნაწილი:

18. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ხ-ას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოს უნდა დაუბრუნდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

20. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, რაც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის თანახმად, მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

21. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ მოცემულ საქმეში ნ. ხ-ას ორი სასარჩელო მოთხოვნა ჰქონდა დაყენებული: 1. ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ ...) მესაკუთრედ ნ. ხ-ას ნაცვლად კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის რეგისტრაციის ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 1999 წლის 27 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; 2. ამავე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ნ. ხ-ას რეგისტრაციის დავალება.

22. სააპელაციო სასამართლომ, იმსჯელა რა ნ. ხ-ას უფლებაზე სადავო ქონებაზე, სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

23. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებაზე: 1999 წლის 27 დეკემბერს ნ. ხ-ას №17-99 განაცხადის საფუძველზე, ქ. მარტვილში, ... ქუჩის №1-ში მდებარე უძრავი ქონება აღირიცხა საჯარო რეესტრში (...). უძრავი ნივთის მე-საკუთრედ დარეგისტრირდა კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი – ხ-ა ნ. მ.. მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სახელმწიფო რეგისტრატორის მიერ გაიცა მიწის (უძრავი ქონება).

ნების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმად, ... სარეგისტრაციო ნომრის მქონე მიწის (უძრავი ქონების) და მასზე არსებული ნაგებობის მესაკუთრედ აღირიცხა კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი – დირექტორი ხ-ა ნ. მ. – ქ. მარტვილი, ... ქუჩა №1. 2013 წელს, იმის გამო, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურის 1999 წლის 16 დეკემბრის №38 ცნობის თანახმად, სარეგისტრაციო ობიექტი მარტვილის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში საბოლოო რეკვიზიტებით რეგისტრირებული იყო კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის სახელზე, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაზუსტდა რეგისტრირებული მონაცემები და ამავე დოკუმენტის საფუძველზე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იქნა კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი.

24. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ კომერციულ ბანკ „...“ ხელახალი რეგისტრაცია, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს 1991 წლის 2 აგვისტოს დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად არ გაუვლია, რის გამოც ის ჩაითვალა გაუქმებულად. 1996 წლის 25 ივნისს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მიღებული იქნა №3500/11-81 განკარგულება კ/ბ „...“ მარტვილის ფილიალისათვის საკორესპონდენტო ანგარიშების დახურვის შესახებ, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება არარსებული სუბიექტის სახელზე დარეგისტრირდა.

25. სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 1998 წლის 10 იანვრის №2-5 ბრძანების თანახმად, საქართველოში საჯარო რეესტრი ამოქმედდა 1998 წლის 10 იანვრიდან, აღნიშნული პერიოდის შემდეგ კი, მიწის ნაკვეთსა და სხვა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სტრუქტურული ერთეულის სახით არსებული საჯარო რეესტრი, მაგრამ არ გაითვალისწინა, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის სახელმწიფო რეგისტრაციისას ურთიერთობათა ერთ მხარეს წარმოადგენს ამ ქონების მესაკუთრე ან ამ ობიექტის მიმართ სხვა კანონიერი სანივთო უფლების მქონე ნებისმიერი პირი: საქართველოს მოქალაქე, მოქალაქეობის არმქონე პირი ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე, საქართველოს და სხვა ქვეყნის იურიდიული პირი, საერთაშორისო ორგანიზაცია, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველო-

ბის ორგანო, მეორე მხარეს კი – მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

26. არც სააპელაციო და არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია მოსარჩელის იმ მითითებაზე, რომ უძრავი ნივთის რეგისტრაცია კომერციული ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალის სახელზე იმთავითვე განხორციელდა არასწორად, ვინაიდან რეგისტრაციის მომენტში უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ფიზიკური პირი ნ. ხ-ა და არა არარსებული კომერციული ბანკი „...“ საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კომერციულ ბანკ „...“ ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია და 1996 წლიდან გაუქმებულია.

27. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა შეეფასებინა საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი ამ გარემოების გათვალისწინებით, კერძოდ, სასამართლოს უნდა დაედგინა, კონკრეტულად ვისი სახელით წარადგინა ნ. ხ-ამ 1999 წელს უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადი, საკუთარი თუ ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალის, უნდა გამოეკვლია, საჯარო რეესტრის უფლებამოსილების ფარგლები აღნიშნული განცხადების საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელებისას, კერძოდ, უნდა შეემოწმებინა თუ არა მარეგისტრირებელ ორგანოს განმცხადებლის უფლებამოსილება, უძრავი ქონების სავარაუდო მესაკუთრის სტატუსი. სასამართლომ ასევე უნდა შეაფასოს, წარმოადგენდა თუ არა ბანკი „...“ მარტივლის ფილიალის სახელზე ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს ის ფაქტი, რომ კომერციული ბანკი „...“, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, რეგისტრაციის მომენტისათვის გაუქმებულად იყო მიჩნეული.

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

29. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას უნდა იხელმძღვანელოს წი-

ნამდებარე განჩინების დასაბუთებით, შეაფასოს კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი. სასამართლომ, აგრეთვე, უნდა განსაზღვროს, არარსებულ სამართლებრივ სუბიექტზე არსებული რეესტრის ჩანაწერის არსებობის სამართლებრივი შედეგი, აგრეთვე, ნ. ხ-ას სახელზე აღნიშნული ქონების რეგისტრაციის შესაძლებლობა, ვინაიდან, თუნდაც დადგინდეს, რომ საჯარო რეესტრმა ქონების მესაკუთრედ კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი არასწორად მიუთითა, ეს გარემოება, თავისთავად, არ ნიშნავს ამ ქონების ნ. ხ-ას სახელზე რეგისტრაციის დავალებას.

30. საკასაციო სასამართლო აქვე ყურადღებას ამახვილებს, რომ 2013 წელს, იმის გამო, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – ტექ. ინვენტარიზაციის სამსახურის 1999 წლის 16 დეკემბრის №38 ცნობის თანახმად, სარეგისტრაციო ობიექტი მარტვილის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში საბოლოო რეკვიზიტებით რეგისტრირებული იყო კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის სახელზე, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაზუსტდა რეგისტრირებული მონაცემები და ამავე დოკუმენტის საფუძველზე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იქნა კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალი. ნ. ხ-ას საჯარო რეესტრის აღნიშნული აქტი ცალკე არ გაუსაჩივრებია, ამასთან, ვინაიდან მის ერთერთ მოთხოვნას ცალსახად წარმოადგენს სადავო ქონების კომერციული ბანკი „...“ მარტვილის ფილიალის სახელზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია, იხელმძღვანელოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილებით და მხარეს სარჩელის ტრანსფორმაცია ან სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება შესთავაზოს.

31. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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.

32. მოცემულ საქმეზე სასამართლო ხარჯები უნდა განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-

მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ. ხ-ას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 დეკემბრის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად;
3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ყადაღადადებული ქონების საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ბს-215-214(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:

2014 წლის 5 აგვისტოს ა. ს-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ამხანაგობა „...“ მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 6 სექტემბერს ა. ს-ესა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება „მშენებარე უფლების გადაცემის თა-

ობაზე“. ხელშეკრულებით განსაზღვრული საფასურის – 79 475 აშშ დოლარის გადახდის საფუძველზე მოსარჩელეს გადაეცა უფლება მშენებარე, მრავალბინიანი სახლის ნაწილზე. მითითებული ხელშეკრულების დადების შემდეგ, 2009 წლის 28 მაისს ნოტარიუს ე. ჩ-ის მიერ დამონმდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ კრების ოქმი, რომლის თანახმად, ა. ს-ემ შეიძინა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით, მდებარე ქობულეთის სანაპირო, ...ს №..., კერძოდ, მითითებულ მისამართზე არსებული 18 კვ.მ. ფართის მქონე №10 ავტოფარეხი. აღნიშნული ფართი 2012 წლის 11 ივლისს საკუთრების უფლებით აღირიცხა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მიენიჭა საკადასტრო კოდი – გარდა ამისა, 2011 წლის 20 ივლისს ნოტარიუს მ. გ-ის მიერ გაცემულ იქნა სანოტარო აქტი, რომლის თანახმად, ა. ს-ემ შეიძინა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით, მდებარე ქობულეთის სანაპირო, ... №..., კერძოდ, მითითებულ მისამართზე არსებული საცხოვრებელი კორპუსის მესამე სართულზე, №56 ბინის 89.40 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, რაც, ასევე, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მიენიჭა საკადასტრო კოდი –

2014 წლის 17 ივნისს მოსარჩელემ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ..., ... და ... საკადასტრო კოდებით არსებული უძრავი ქონების შესახებ საჯარო ინფორმაციის გაცნობა და სათანადო ასლების მიღება, რა დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მიერ 2013 წლის 12 მარტს მიღებული №40492 გადაწყვეტილების თაობაზე, რომლის მიხედვით, ბათილად იქნა ცნობილი ა. ს-ის საკუთრებაში აღმრიცხველი რეგისტრაციის 2012 წლის 11 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები. მოსარჩელემ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 მარტის №40492 გადაწყვეტილების, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 11 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის №... გა-

დანყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 6 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ შემოსავლების სამსახური.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 19 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ამხანაგობა „...“.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის განწყვეტილებით ა. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 25 მაისის შეიქმნა ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „...“, რომლის მიზანს წარმოადგენდა იურიდიული პირის შეუქმნელად, ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 1985 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების დანგრევა და მათ სანაცვლოდ ახალი მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. 2007 წლის 6 სექტემბერს, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ თავმჯდომარეს – მ. ზ-ესა და ა. ს-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება „...“, რომლითაც გამყიდველი გადასცემს უფლებას მშენებარე, მრავალბინიანი სახლის ნაწილზე, კერძოდ, ბინაზე, ხოლო მყიდველი ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით გამყიდველს გადასცემდა თანხას. ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „...“ 2009 წლის 28 მაისის კრების ოქმის საფუძველზე, ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე ავტოფარეხები გადაეცათ სხვადასხვა პირებს, მათ შორის, ა. ს-ეს გადაეცა 18 კვ.მ ფართის №10 ავტოფარეხი. შესაბამისად, 2012 წლის 11 ივლისს აღნიშნული ავტოფარეხი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ა. ს-ის სახელზე. ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „...“ 2009 წლის 2 აპრილის კრების ოქმის საფუძველზე (დამონემებული 20.07.2011წ.), ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონება, საცხოვრებელი ფართები საკუთრებაში გადაეცა სხვადასხვა პირებს, მათ შორის, ა. ს-ეს გადაეცა მეორე სადარბაზოში, მე-3 სართულზე მდებარე ოროთახიანი ბინა №56, საერთო ფართით – 89,4 კვ.მ. და ერთი ავტოფარეხი №10. შესაბამისად, 2012 წლის 11 ივლისს, აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ა. ს-ის სახელზე.

შემოსავლების სამსახურის 2012 წლის 21 თებერვლის №083-

18 ბრძანების საფუძველზე, ყადაღა დაედო ამხანაგობა „...“ (ს/ნ ..., იურიდიული მისამართი: ქობულეთი, ... №...) ქონებას (მატერიალურ ან/და არამატერიალურ აქტივებს). აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს საგადასახადო საქმეთა ოფიცერმა 2012 წლის 16 მარტს №23934 წერილით მიმართა ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიების გატარების მიზნით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობა „...“ სახელზე არსებული უძრავი ქონების 2 695 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მშენებარე ობიექტის დაყადაღება მოითხოვა, მდებარე ქობულეთი, ... №... ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 11 აპრილის ბრძანებით (საქმე №3-185/12), საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს უფროსის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და ღია აუქციონის წესით რეალიზებული იქნა გადასახადის გადამხდელის ამხანაგობა „...“ (ს/ნ ..., იურიდიული მისამართი: ქობულეთი, ... №...) საკუთრებაში არსებული ყადაღადადებული ქონება, საგადასახადო დავალიანების მოცულობის ფარგლებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 11 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება ა. ს-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ა. ს-ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 24 ივნისის №121126/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლოს აღნიშვნით, ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლზე, რომელიც ადგენს, რომ რეესტრაცია არის 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, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა 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 წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. სასამართლოს განმარტებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის

სამართლებრივი საფუძვლები რეგლამენტირებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლში, კერძოდ, მითითებული ნორმის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ') სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიფიკაცია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის, შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე, რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი ადგენს, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ

არის დადგენილი. ხოლო ამავე კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველებს, ხსენებული ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

სასამართლომ დაადგინა, რომ აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2012 წლის 16 მარტის №23934 მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 20 მარტს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების 2 695 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მშენებარე ობიექტის, მდებარე ქობულეთი, ... №... დაყდალების თაობაზე. სადავო უძრავი ქონება ა. ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2012 წლის 11 ივლისს, ხოლო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა გაცილებით ადრე – 2012 წლის 20 მარტს. ამასთან, საქმის მასალებითა და მხარეთა განმარტებებით დადასტურებულია, რომ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ყადაღის რეგისტრაცია სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის მიერ სადავო არ გამხდარა, იგი არ გაუქმებულა კანონით დადგენილი წესით. ამდენად, ცალსახაა, რომ მას მოჰყვება სამართლებრივი შედეგები, რაც განსახილველ შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა გამორიცხავდა იმავე უძრავ ნივთზე ა. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტი განსაზღვრავს იმ გა-

მონაკლისებს, რომლებიც საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მიუხედავად უშვებს ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას. ხსენებული ნორმის შესაბამისად, ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამოორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც: ა) რეგისტრაციით დაინტერესებული პირი წარმოადგენს საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა-რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრის ან ამ ნივთზე სხვა რეგისტრირებული უფლების/ვალდებულების მფლობელის უფლებამონაცვლეს; ბ) სარეგისტრაციო დოკუმენტის მიღების, გამოცემის ან შედგენის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას ან სასამართლო პროცესში/საარბიტრაჟო წარმოებაში, რომელიც დასრულდა მხარეთა მორიგებით, მონაწილეობდა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებული დოკუმენტის გამოცემის, მიღების ან შედგენის ინიციატორი ან მისი უფლებამონაცვლე; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილია ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად. დ) რეგისტრაციის შედეგად იცვლება უფლების სუბიექტის ან/და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები; ე) წარმოდგენილია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გაუქმების ან გაუქმების საფუძვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლების გაუქმებასთან ერთად უქმდება რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა; ვ) ნივთი განკარგულია სააღსრულებლო დაწესებულების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით, ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად; ზ) სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სასამართლო/საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში ა. ს-ის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა ამხანაგობის 2009 წლის 28 მაისის (№090142572, დამონმებული, ნოტარიუსი ე. ჩ-ე) და 2011 წლის 20 ივლისს (სანოტარო აქტი №110756422, დამონმებული ნოტარიუსი ე. გ-ე) დამონმებული კრების ოქმების საფუძველზე, რაც გამოორიცხავდა სადავო უძ-

რაც ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ვინაიდან ამხანაგობის ქონებაზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა, ხოლო ა. ს-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტით გათვალისწინებული გამონაკლისის არსებობა, რაც უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შემთხვევაში არ გამოორიცხავდა ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება ა. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, რომლითაც უარი ეთქვა მხარეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, ის სასამართლომ უარყო იმ დასაბუთებით, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამონმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამონმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრა-

ციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ არსებობდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ს-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ა. ს-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება; ა. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არ დაეთანხმა მათ სამართლებრივ შეფასებებს და განმარტა, რომ აღნიშნული საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობას „...“, როგორც გადასახადის გადამხდელს, ერიცხებოდა აღიარებული საგადასახადო ვალდებულება – 15 877.24 ლარი (29.03.2012წ. მდგომარეობით), რის უზრუნველსაყოფადაც შემოსავლების სამსახურის 21.02.2012წ. №083-18 ბრძანებით ყადაღა დაედო გადასახადის გადამხდელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, ხოლო 2012 წლის 2 აპრილს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიურომ შუამდგომლობით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნით – აღიარებული საგადასახადო ვალდებულების ფარგლებში. საქმეში წარმოდგენილია შემოსავლების სამსახურის აქტი 15.03.2012წ.

№083-18/1 ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ, რომლითაც აღწერილი და დაყადაღებულია შემდეგი ქონება: მიწის ნაკვეთი და მშენებარე ობიექტი ს/კ ..., ქობულეთი, ... №... ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში აღსრულების ეროვნული ბიუროს 16.03.2012წ. №23931 მიმართვის საფუძველზე რეგისტრირებულია ყადაღა ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 2 695 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ს/კ-ით

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საყურადღებოა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არა ამხანაგობა „...“ საკუთრებას, არამედ აღნიშნული ამხანაგობის წევრთა და სხვა არაერთი პირის, მათ შორის, ა. ს-ის საკუთრებას, ხოლო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მშენებარე ნაგებობიდან თითოეული ამ პირის ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტი კონკრეტულად არ იყო განსაზღვრული. მათ შორის, ა. ს-ის საკუთრებას წარმოადგენდა ბინა №56, ფართობით – 89.40 კვ.მ. და ავტოფარეხი №10, ფართობით – 18.00 კვ.მ. მნიშვნელოვანი იყო ის ფაქტიც, რომ ბინა №56, ფართობით – 89.40 კვ.მ. და ავტოფარეხი №10, ფართობით – 18.00 კვ.მ. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ საკადასახადო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად არ ყოფილა დაყადაღებული, ასეთი ქონება არ არის აღწერილი შემოსავლების სამსახურის 15.03.2012წ, №083-18/1 ქონების აღწერის და დაყადაღების აქტში, რომლის აღსრულების მიზნითაც აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს 16.03.2012წ. მიმართვის საფუძველზეც სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა ყადაღის რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო, მართალია, მიუთითებდა ა. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებად სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ქონებაზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღის) არსებობას, თუმცა რეგისტრირებული მონაცემები არ ადასტურებდა, რომ ყადაღა დაედო №56 ბინას, ფართობით – 89.40 კვ.მ. და №10 ავტოფარეხს, ფართობით – 18.00 კვ.მ., რაც მოგვიანებით, 2012 წლის ივლისში, ა. ს-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა. ამდენად, ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 2012 წლის 11 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ა. ს-ის საკუთრების უფლების თავდაპირველ რეგისტრაციაზე უარი უნდა ეთქვა, ვინაიდან ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 2

695 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ ...) რეგისტრირებული იყო საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა (საფუძველი აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს მიმართებები: №23931, 16.03.2012წ; №23934, 16.03.2012წ. შემოსავლების სამსახურის აქტი №083-18/1, 15.03.2012წ) – უკანონო იყო, რამდენადაც ა. ს-ის საკუთრების უფლების ობიექტი კონკრეტულად იდენტიფიცირებადი უძრავი ნივთია და ამ ნივთზე, მის (საცხოვრებელ ბინასა და ავტოფარეხზე) ყადაღა არ ყოფილა რეგისტრირებული. სააპელაციო პალატის აზრით, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა აღნიშნულ ქონებაზე (№56 ბინაზე – ფართობით 89.40 კვ.მ. და №10 ავტოფარეხზე – ფართობით 18.00 კვ.მ.) ყადაღის რეგისტრაციის ფაქტი, თუმცა 2012 წლის 20 მარტის მდგომარეობით ასეთი შეზღუდვის რეგისტრაციის შემთხვევაშიც, ის ვერ დააბრკოლებდა ა. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რადგან მას გააჩნდა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის პირობებში მართლზომიერი მფლობელისათვის კანონით დადგენილი საგანონაკლისო უფლებით სარგებლობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლზე, მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტზე და განმარტა, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ იყო დადგენილი. ამდენად, ზოგადი წესის მიხედვით, ყადაღის არსებობა გამორიცხავდა ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუმცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებდა გამონაკლისს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზოგადი წესიდან, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არ იყო მითითებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება არ იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდებოდა ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იძულებითი განკარგვის

შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციაზე. მითითებული გამოწვევის თანახმად, მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდებოდა ყადაღადადებული და განკარგვა აკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე დავის სწორად გადაწყვეტისას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა სადავო სამართალურთიერთობასთან მიმართებაში მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრას.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევა, რაც შესაძლებელს ხდიდა უფლების რეგისტრაციას, ვინაიდან ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე №56 მშენებარე საცხოვრებელ ბინაზე, ფართობით – 89.40 კვ.მ., ა. ს-ის საკუთრების უფლება გადაეცა 06.07.2007წ. ხელშეკრულებით და ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „...“ 02.04.2009წ. კრების ოქმით (ოქმი დამონმებულია ნოტარიუს მ. გ-ის მიერ 14.04.2009წ. სანოტარო აქტის რეესტრის №090046942) აღნიშნული ოქმი ნოტარიულად დამონმებული ასლის სახით სარჩელთან ერთად წარუდგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოსარჩელემ, ხოლო შესაგებელთან ერთად მოპასუხე ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ის წარმოდგენილია საქმეში. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე №10 ავტოფარეხზე, ფართობით – 18 კვ.მ., ა. ს-ის საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა 28.05.2009 წ. ამხანაგობის კრების ოქმი, რომელიც ასევე წინ უსწრებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტში განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებს. მაშასადამე, ა. ს-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების წარმოშობის დოკუმენტი ორივე შემთხვევაში (როგორც საცხოვრებელ ბინაზე, ისე ავტოფარეხზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას) შეესაბამებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით (2009 წლის 3 ნოემბრის 1962 კანონი) შემოღებულ ახალ წესრიგს – სარეგისტრაციო დოკუმენტები შედგენილი იყო 2012 წლის 20 მარტამდე (ყადაღის რეგისტრაციამდე) და 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილების ამოქმედებამდე. ამ მსჯელობიდან გამომდინარეც, სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს დასაბუთებას ა. ს-ის სარჩე-

ლის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიმართ წარმოდგენილი სააპელაციო პრეტენზია საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო. სააპელაციო პალატამ დამატებით ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებასაც, რომ სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე ვალდებულ პირს ამხანაგობა „...“, რომლის საგადასახადო ვალდებულების უზრუნველსაყოფადაც იყო განხორციელებული ყადაღის რეგისტრაცია სხვა მესაკუთრეებთან ერთად, თანასაკუთრებაში არსებულ 2 695 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (შემოსავლების სამსახურის 21. 02.2012წ. №083-18 ბრძანება) შემოსავლების სამსახურის №083-231, 09.10.2015წ. ბრძანებით გაუუქმდა ყადაღა და გადაუვადდა დავალიანების გადახდა 08.10.2015წ-დან – 25.09.2016 წ-მდე, რაც, ასევე, ამყარებდა აპელანტის პოზიციას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ შემოსავლების სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო არასწორი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, კერძოდ, ა. ს. ეს არ შეუძენია მშენებარე საცხოვრებელი ბინა და ავტოფარეხი 2007-2009 წლებში, რადგან 2009 წელს მხარეთა შორის დაიდო წინარე ხელშეკრულება არარსებული მომავალი ქონების შეძენის ვალდებულების თაობაზე. 2009 წლის წინარე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ გარკვეულ ვალდებულებაზე და ისიც კანონით დადგენილი წესის დაცვის გარეშე, ვინაიდან წინარე ხელშეკრულება არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ხელშეკრულება არ წარმოშობდა საკუთრების უფლებას, არამედ წარმოშობდა ვალდებულებას, დადებულ იყო ძირითადი ხელშეკრულება და შემდგომ გადასცემოდა მყიდველს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. ამდენად, გამყიდველმა – ამხანაგობა „...“ 2012 წლის ივლისში მყიდველს გადასცა უფლებრივად ნაკლიანი ნივთი, ვინაიდან მესამე პირის – სსიპ შემოსავლების სამსახურის, როგორც კანონისმიერი კრედიტორის უფლებები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრში დარეგისტრირდა 2012 წლის მარტში, კანონით დადგენილი წესით.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მი-

ერ სადავო ქონების შეცდომით ა. ს-ის საკუთრებად რეგისტრაციაში გატარებას და შემდგომ აღნიშნული რეგისტრაციის ისევ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაუქმებას, შესაბამება, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებს, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. ამავე კანონის მე-19 მუხლით მოცემულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრის დეფინიცია, რომლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამდენად, 2012 წლის 11 ივლისს წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების – 2 695 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მშენებარე ობიექტზე ყადაღის არსებობის გამო.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლო მსჯელობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში შესული 2009 წლის ერთ-ერთი მუხლის ცვლილებაზე, რასაც სსიპ შემოსავლების სამსახური არ ეთანხმება, ვინაიდან განხორციელებული ცვლილება ზეგავლენას ვერ მოახდენს განსახილველ საკითხზე და იგი ვერ წყვეტს და ვერ ცვლის ა. ს-ის სამართლებრივ მდგომარეობას სარეგისტრაციო ჩანაწერის საკითხის მიმართ. უნდა აღინიშნოს, რომ 2009 წელს დადებული გარიგება ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებაა და რაიმე სახის ვალდებულებას არ წარმოშობდა.

სააპელაციო სასამართლო, ასევე, არ აღნიშნავს, როდის იქნა განხორციელებული ინდივიდუალური საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია. კასატორის მითითებით კი, ინდივიდუალური რეგისტრაცია ა. ს-ის მიერ განხორციელდა 2012 წლის 11 ივლისს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, რა დროსაც უკვე არსებობდა რეგისტრირებული ყადაღა 2012 წლის 20 მარტიდან. საქმეში წარმოდგენილი იყო აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ წაწარმოები ყადაღადადებული ქონების რეალიზაცია, მათ შორის, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 11 აპრილის ბრძანება ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციის შესახებ, რომლითაც სასამართლოს მიერ აღსრულების ბიუროს ნება დაერთო ღია აუქციონის წესით რეალიზაცია მომხდარიყო ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ აქტივ აღწერილი ქონე-

ბის, გადამხდელის – ამხანაგობა „...“ უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე მშენებარე შენობა-ნაგებობა საკადასტრო კოდით №....

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 სსიპ შემოსავლების სამსახურის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 მაისის განჩინებით სსიპ შემოსავლების სამსახურის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 11 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები და გაუქმდა ა. ს-ის საკუთრების უფლება 89,40 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართსა და 18.00 კვ.მ. ავტოფარეხზე, მდებარე ქობულეთი, ... №... და, ასევე, აღნიშნულ გა-

დანყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის დადგენა.

საკასაციო სასამართლო მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას, დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, სათანადო შეფასება მიეცეს ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედების კანონიერებას მათთვის კანონით დაკისრებული ვალდებულებების გათვალისწინებით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, რამდენად წარმოადგენდა ა. ს-ე სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელს და უფლებამოსილი იყო თუ არა საჯარო რეესტრი დაერეგისტრირებინა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა, ისეთ პირობებში, როდესაც ამ ქონებაზე ა. ს-ის მიერ განხორციელებულ პირველად რეგისტრაციამდე გამოყენებული იყო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება – ყადაღა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „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. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეუბნის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლში მოცემულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრის დეფინიცია, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი ადგენს, რომ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამოორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ხოლო ამავე კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის საფუძვლებს, კერძოდ, მითითებული ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამოორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2012 წლის 16 მარტის №23934 მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 20 მარტს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება ამხანაგობა „...“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების 2 695 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მშენებარე ობიექტის (მდებარე ქობულეთი, ... №...) დაყადაღების თაობაზე. სადავო უძრავი ქონება ა. ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2012 წლის 11 ივლისს, ხოლო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა გაცილებით ადრე – 2012 წლის 20 მარტს. ამასთან, საქმის მასალებითა და მხარეთა განმარტებებით და-

დასტურებულია, რომ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის – ყადაღის რეგისტრაცია სადავო უძრავ ნივთზე, მოსარჩელის მიერ სადავო არ გამხდარა, იგი არ გაუქმებულა კანონით დადგენილი წესით. ამდენად, ცალსახაა, რომ მას მოჰყვება სამართლებრივი შედეგები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა დაადგინოს, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა გამორიცხავდა თუ არა იმავე უძრავ ნივთზე ა. ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილია ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ყურადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ ა. ს-ის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ამხანაგობის 2009 წლის 28 მაისს (სანოტარო აქტი №090142572, დამონმებული ნოტარიუსი ე. ჩ-ე) და 2011 წლის 20 ივლისს (სანოტარო აქტი №110756422, დამონმებული ნოტარიუსი ე. გ-ე) დამონმებული კრების ოქმების საფუძველზე, რაც გამორიცხავდა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ვინაიდან ამხანაგობის ქონებაზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა, ხოლო ა. ს-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის

15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტით გათვალისწინებული გამონაკლისის არსებობა, რაც უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციის შემთხვევაში არ გამოორიცხავდა ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს 2009 წელს მხარეთა შორის დადებულ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტს, ვინაიდან აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეთა შორის დაიდო არარსებული მომავალი ქონების შეძენის შესახებ, რაც რეგისტრირებული არ ყოფილა საჯარო რეესტრში. ამდენად, მნიშვნელოვანია იმ საკითხის გამოკვლევა, ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება წარმოშობდა თუ არა სამართლებრივ შედეგებს, ანუ როდის იქნა განხორციელებული ინდივიდუალური საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია – 2009 წელს ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის თუ 2012 წლის 11 ივლისს ა. ს-ის მიერ სადავო ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელებისას, რა დროსაც უკვე არსებობდა რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა.

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მსჯელობს იმის თაობაზე, რომ ა. ს-ე წარმოადგენდა სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელს და მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებულ ცვლილებაზე, რომლის თანახმად დაკონკრეტდა მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტების გამოცემის, მიღების ან შედგენის თარიღი გარკვეულ პირობას დაუკავშირდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არა მარტო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე უნდა ყოფილიყო შედგენილი, არამედ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო „ამ კანონის ამოქმედებამდე“. მოცემულ დათქმაში სწორედ ის საკანონმდებლო ცვლილებები იგულისხმებოდა, რაც კანონმა განიცადა და რაც დაკავშირებულია 2009 წლის 3 ნოემბრის ცვლილებების ამოქმედებამდე არსებულ მდგომარეობასთან და არა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თარიღთან, რომელიც ძალაშია 2009 წლის 14 იანვრიდან. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში გაკეთდა კუმულაციური დათქმა, რის საფუძველზეც ა. ს-ე იმ შემთხვე-

ვაში ჩაითვლებოდა მართლზომიერ მფლობელად, თუ ერთდროულად სახეზე გვექნებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელის ცნებით გათვალისწინებული ორი სავალდებულო პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი უძრავ ნივთზე ყადაღის რეგისტრაციამდე და ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებების ამოქმედებამდე უნდა არსებულებოდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით იზიარებს კასაციის მოტივს და განმარტავს, რომ 2009 წელს მხარეთა შორის დადებული წინარე ხელშეკრულება არ წარმოშობდა საკუთრების უფლებას, არამედ წარმოშობდა ვალდებულებას, დადებულიყო ძირითადი ხელშეკრულება და შემდგომ მყიდველს გადასცემოდა უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. ამასთან, ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება ვერ წარმოშობდა რაიმე სამართლებრივ შედეგს და შესაბამისად, ვერ მიანიჭებდა პირს მართლზომიერი მფლობელის სტატუსს, მით უფრო იმ პირობებში, როცა უფლება მომავალ ქონებაზე რეგისტრირებულიც არ ყოფილა საჯარო რეესტრში. 2012 წლის მარტში, როდესაც დარეგისტრირდა სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა „...“ ქონებაზე, რომლითაც აღწერილი და დაყადაღებულია შემდეგი ქონება: ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე 2 695 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მშენებარე ობიექტი საკადასტრო კოდით ..., ა. ს-ის სახელზე არ არსებობდა ინდივიდუალურად იდენტიფიცირებული ქონება, ანუ გამოყოფა მთლიანი ქონებიდან განხორციელდა 2012 წლის 11 ივლისს მაშინ, როცა აღნიშნული რეგისტრაცია შეზღუდული იყო გაცილებით ადრე, სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული საგადასახადო უზრუნველყოფის ღონისძიებით – 2012 წლის 20 მარტის ყადაღით.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ქონების შეცდომით ა. ს-ის საკუთრებად რეგისტრაციაში გატარებას და შემდგომ აღნიშნული რეგისტრაციის ისევ საჯარო რეესტრის მიერ გაუქმებას, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტი შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და ინსტრუქციის მოთხოვნებს, ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამე ნაწილს, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ად-

მინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამონმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს ქმნის. მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას, დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ზემოაღნიშნულ გარემოებებზე და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცეს სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე 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. სსიპ შემოსავლების სამსახურის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 დეკემბრის გადაწ-

ყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის კანონიერება

განჩინება

№ბს-562-549(კ-კს-14)

10 მარტი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც სარჩელი დაუშვებლად იქნა მიჩნეული და შეწყდა საქმის წარმოება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ა-მა 2012 წლის 30 მაისს სასარჩელო განცხადებით მიმართა გურჯაანის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ლ. პ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 16 დეკემბრის №305 ბრძანება – ი. ა-ისთვის საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 25 იანვრის №27 ბრძანების არარა აქტად აღიარების შესახებ; ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველად არსებული – 1996 წლის 8 ოქტომბერს ყვარლის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საბინაო-საექსპლოატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელ ტ. ლ-სა და ა. ც-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საცხოვრებელი ფართის, კერძოდ: 90 კვ.მ ნაწილში და აღნიშნულ ქონებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნა-

ხაზი, შესრულებული 2008 წლის 28 ნოემბერს ... მიერ, თანმდევი სამართლებრივი შედეგით; ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ა. ც-ზე განხორციელებული №... რეგისტრაცია, დაუზუსტებელი ფართი 114 კვ.მ; ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ლ. პ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, დაუზუსტებელი ფართი – 114 კვ. მ. როგორც ა. ც-ზე განხორციელებული №... რეგისტრაციის თანმდევი სამართლებრივი შედეგი; დაევალოს ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებელს, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ი. ა-ისთვის ქ. ყვარელში, ... დასახლებაში მდებარე საერთო საცხოვრებელში პირველ სართულზე არსებული ერთოთახიანი 22 კვ.მ. სასარგებლო ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით ი. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ა-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილებით ი. ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ი. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნები: ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ა. ც-ზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი (განაცხადის №...), დაუზუსტებელ ფართზე 114 კვ.მ. და ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ლ. პ-ის საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერი, დაუზუსტებელი ფართზე – 114 კვ. მ. დაუშვებლად იქნა ცნობილი და ამ ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება. ი. ა-ის მოთხოვნები: ბათილად იქნეს ცნობილი ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 16 დეკემბრის №305 ბრძანება და ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 1996 წლის 8 ოქტომბერს ყვარლის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საბინაო-საექსპლოატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელს ტ. ლ-სა და ა. ც-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 25 იანვრის №27 ბრძანების საფუძველზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №1, რომლითაც ი. ა-ს

საკუთრებაში გადაეცა ქ. ყვარელი, ... დასახლება, საერთო საცხოვრებელში, პირველ სართულზე მდებარე ერთოთახიანი ბინა, 22 კვ.მეტრი ფართით.

2011 წლის 18 თებერვალს, ი. ა-მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ყვარელი, ... დასახლება, პირველი სართული, 22 კვ. მეტრი ფართი. 2011 წლის 7 დეკემბერს, მოპასუხე ლ. პ-მა ყვარელის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარადგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ბინის/საცხოვრებელი ფართის შესახებ და მოითხოვა ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 25 იანვრის №27 ბრძანების არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარება, რომლითაც ი. ა-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ყვარელში, ... დასახლებაში მდებარე საერთო საცხოვრებელში, პირველ სართულზე მდებარე 22.0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ვინაიდან ამ ბრძანებით მოხდა მის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების განკარგვა.

2011 წლის 16 დეკემბერს, ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის №305 ბრძანებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის 1 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად გამოცხადდა ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 25 იანვრის №27 ბრძანება, ი. ა-ისათვის საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რაც ეცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მოთხოვნა, ი. ა-ზე რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ დაკმაყოფილდა.

2008 წლის 16 დეკემბერს, ლ. პ-სა და ა. ც-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ. პ-მა იყიდა ქ. ყვარელში, ... დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონება. მათ შორის უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით განაცხადის რეგისტრაციის №..., დაუზუსტებელი ფართობი-114, სართული 1. ბინა 1, ნილობრივი მონაცემებით-90 კვ.მეტრი ფართი, შესაბამის ნილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელიც სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე 09.12.2008 წლიდან საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა ა. ც-ის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ლ. პ-ის სახელზე, საკადასტრო კოდით ..., რეგისტრირებული უძრავი ქონება, დაუზუსტებელი

ფართობი – 114 კვ.მ., სართული 1. ბინა 1, წილობრივი მონაცემებით-90 კვ.მეტრი ფართი, მოიცავს ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2011 წლის 25 იანვრის №27 ბრძანების საფუძველზე ი. ა-ისთვის საკუთრებაში გადაცემულ 22 კვ.მეტრ ფართობს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საალრიცხოვო ბართით არ დგინდება ი. ა-ის უფლება სადავო ქონებაზე. საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 31 იანვრის №36/1377 ცნობით, თელავის რეგიონულ არქივში არ მოიძებნა ყვარელში, ... დასახლებაში მდებარე საერთო საცხოვრებლის ბინის ქ. ა-ის სახელზე გაცემა-განაწილებასთან დაკავშირებით ინფორმაცია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ აპელანტი (მოსარჩელე) ი. ა-ი ასაჩივრებს სადავო ქონებაზე განხორციელებულ სარეგისტრაციო ჩანაწერებს ა. ც-ის (შვილის) და ლ. პ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ იმ საფუძველით, რომ მოწინააღმდეგე მხარეების მიერ უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე იქნა დარეგისტრირებული ზედმეტი ფართი. ზემოთ მითითებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს აპელანტი (მოსარჩელე) ხდის სადავოდ ნაწილობრივ იმ საფუძველით, რომ ყვარელში, ... დასახლებაში, ჯერ ა. ც-ის, შემდეგ ლ. პ-ის საკუთრების უფლებით, კანონდარღვევით დარეგისტრირებულ იქნა 90 კვ.მ ფართი, ნაცვლად 50 კვ.მ ფართისა. აპელანტი სადავოდ ხდის დარჩენილი 40 კვ.მ ფართის რეგისტრაციებს ჯერ ა. ც-ის, შემდეგ ლ. პ-ის საკუთრების უფლებით, იმ საფუძველით, რომ სადავოდ ქცეულ ფართში გარდა მისი კანონიერი ინტერესის ქვეშ არსებული 22კვ.მ ფართისა, შედის საერთო სარგებლობის ფართი, ამდენად, ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი, სადავო 40კვ.მ ფართზე, გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერები.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.2-ე და 26²-ე მუხლებით და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე აღძრული სარჩელი დასაშვებია, თუ არსებობს ერთ-ერთი პირობა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს; უკანონოდ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას. კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დასაშვებობისათვის აუცილებელია, გასაჩივრებული აქტით ზიანი ადგებოდეს მოსარ-

ჩელის კანონიერ უფლებას, ინტერესს ან უკანონოდ იზღუდე-
ბოდეს მისი რომელიმე უფლება. მხოლოდ აღნიშნული პირობე-
ბის არსებობის შემთხვევაში შეუძლია მოსარჩელეს მოითხო-
ვოს საქმის განხილვა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნო-
ბის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე შეზღუდული ან სადავოდ
ქცეული უფლების ან კანონიერი ინტერესის დაცვის მიზნით.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საბჭოური „ჩანერის
ინსტიტუტი“, განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით
რეგულირებული საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, განსა-
კუთრებული დატვირთვის მატარებელი ინსტიტუტი იყო. იმ-
დროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩანერა
წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის
უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. მიუხედავად ამ გარემოე-
ბისა, პალატის დასკვნით, საქმეზე წარმოდგენილი სააღრიც-
ხვო ბარათი არ წარმოადგენს იმ დოკუმენტს, რომელიც წარმო-
შობს ი. ა-ისათვის სამართლებრივ შედეგს. სააპელაციო სასა-
მართლოს ზემოთ აღნიშნული დასკვნა ეფუძნება შემდეგ გა-
რემოებებს: ადმინისტრაციული ორგანოს სახელმწიფო სერვი-
სების განვითარების სააგენტოს მონაცემთა ბაზაში არ მოიპო-
ვება მონაცემები, რომლითაც დადასტურდება ქ. ა-ს(მ-ს) სადა-
ვო მისამართზე ჩანერის ფაქტი. ამასთან, მხარის მიერ წარმოდ-
გენილ სააღრიცხვო ბარათში არ არის მითითებული ზუსტი მი-
სამართი, ბინის ნომერი. მხარე ვერ ადასტურებს, რის საფუძ-
ველზე მოითხოვა კონკრეტულად 22 კვ.მ ფართის საკუთრება-
ში გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქ-
მის მასალებით არ დასტურდება ქ. მ-ის (ა-ს) გარდაცვალებამ-
დე სადავო ფართით სარგებლობის ფაქტი. აპელანტი (მოსარ-
ჩელე), ასევე, ვერ ადასტურებს ყვარელში, მეურნეობის დასახ-
ლებაში 22 კვ.მ. ფართით უშუალოდ სარგებლობის ფაქტს. ამას-
თან, საჯარო რეესტრში (მათ შორის არქივში) არ არის დაცული
ყვარელში, მეურნეობის დასახლებაში მდებარე სადავო შენო-
ბის მახასიათებლები და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დას-
ტურდება, რომ სადავო ფართი რეალურად არ არსებობს.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სარჩელი ადმინისტრა-
ციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად ან ბათილად
(ასევე ნაწილობრივ) ცნობის თაობაზე შეიძლება წარდგენილ იქ-
ნას იმ პირის მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია
დაამტკიცოს, რომ მისი უფლება და კანონიერი ინტერესი დარ-
ღვეულ იქნა ამ აქტით (ან აქტის ნაწილით). სადავო უძრავი ქო-
ნების ნაწილის ირგვლივ მოცემულ დავასთან მიმართებაში, პა-

ლატის მოსაზრებით ი. ა-ის რაიმე უფლება არ დგინდება, ვინაიდან აპელანტის მიერ კანონიერი სარგებლობის დამდგენ დოკუმენტად მითითებული სააღრიცხვო ბარათი, არ წარმოადგენს იმ დოკუმენტს, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს. ი. ა-მა ვერ მიუთითა კონკრეტულად 22 კვ.მ ფართის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძველზე, რის გამოც იგი მოცემულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ დავაში ვერ იქნება მიჩნეული დაინტერესებულ პირად იმდენად, რამდენადაც არ დასტურდება, თუ რა პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიადგა მას სადავო აქტების ნაწილით. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ი. ა-ის მოთხოვნები – ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ა. ც-ზე განხორციელებული №... რეგისტრაცია, დაუზუსტებელი ფართი 114 კვ.მ და ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ლ. პ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, დაუზუსტებული ფართი – 114 კვ.მ. როგორც ა. ც-ზე განხორციელებული №... რეგისტრაციის თანმდევი სამართლებრივი შედეგი, არის დაუშვებელი და ზემოთ მითითებულ სასარჩელო მოთხოვნებზე საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის დაუშვებლად ცნობისა და ამ ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე (გადაწყვეტილების მესამე პუნქტი) კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ი. ა-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კერძო საჩივარში აღნიშნულია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „მე-2“ ქვეპუნქტის თანახმად, ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარდგენილ იქნა ყველა საჭირო დოკუმენტი, მათ შორის სამკვიდრო მონაწილე დედის-ქ. მ-ის დანაშთ ქონებაზე. ის ფაქტი, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის თანახმად, ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტთა ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი და ჩამონათვალის ბოლოს მითითებულია ასევე „და სხვა“ აღნიშნავს სწორედ იმ გარემოებას, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერისა და საბინაო წიგნის გარდა კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ითვლება სააღრიცხვო ბარათიც.

კერძო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სადავო ბინა წარმოადგენს მის ერთადერთ საკუთრებას, რომელშიც იყო რეგისტრირებული, აღნიშნული ფართი მას არ მიუტოვებია, არ დაუკარგავს მფლობელობა თავის სამკვიდრო 22 კვ.მ. ფართზე, იმ შემთხვევაში, თუ ა. ც-ი დაირეგისტრირებდა მის კუთვნილ 50 კვ.მ. მეტრ ფართს და არა 90 კვ.მეტრს, სადაც არა მარტო მისი კუთვნილი ოთახი, არამედ საერთო სარგებლობის კორიდორიც მიაყოლა, მაშინ მას ექნებოდა სამართლებრივი საფუძველი თავისი საკუთრების უფლების აღსადგენად.

ამდენად, კერძო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, არასწორია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის დაუსვებლად ცნობისა და ამ ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, კერძო საჩივრის საფუძვლიანობის, წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ა-ის კერძო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოიტანა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26² მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე და მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში აღძრული სარჩელი, კერძოდ, ი. ა-ის მოთხოვნები – ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ა. ც-ზე განხორციელებული №... რეგისტრაცია, დაუზუსტებელი ფართი 114 კვ.მ და ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ლ. პ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, დაუზუსტებელი ფართი – 114 კვ.მ. როგორც ა. ც-ზე განხორციელებული №... რეგისტრაციის თანმდევი სამართლებრივი შედეგი, არ აკმაყოფილებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით დადგენილ დასაშვებობის პირობებს. აღნიშნული კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დასაშვებობის პირობას წარმოადგენს მოსარჩელის უფლებისათვის, ინტერესისათვის ზიანის მიყენება ან რაიმე უფლების უკანონო შეზღუდვა. მხოლოდ აღნიშნული პირობების არსებობის შემთხვევაში შეუძლია მოსარჩელეს მოითხოვოს საქმის განხილვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბა-

თილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე შეზღუდული ან სადავოდ ქცეული უფლების ან კანონიერი ინტერესის დაცვის მიზნით. ამდენად, სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ პირის უფლების ან კანონიერი ინტერესის დაცვის რეალურ საჭიროებას. პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, უფლებაუნარიანობასა და ქმედუნარიანობასთან ერთად პირს უნდა გააჩნდეს იურიდიული, ლეგიტიმური, პატივსადები ინტერესი მის მიერ აღძრული სარჩელის გადანყვეტისადმი, რაც სარჩელის დასაშვებობის პირობას წარმოადგენს. ინტერესის არსებობის საკითხს წყვეტს მხოლოდ სასამართლო, სასამართლო ამ საკითხთან დაკავშირებით ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ მოსარჩელის მოსაზრებას და ვარაუდს. სარჩელის აღძვრა თავისთავად არ ადასტურებს პირის ინტერესის არსებობას, სარჩელი შეიძლება აღიძრას რეალურად დაინტერესებული პირის სახელით. დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ან უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან რეალაქტი (სზაკ-ის 2.1 მუხ. „ბ“ ქვეპუნქტი). საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ი. ა-ის კანონიერ უფლებას არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი, კერძო საჩივრის ავტორი კერძო საჩივარში სადავო რეგისტრაციებთან დაკავშირებით თავის კანონიერ ინტერესს ასაბუთებს იმაზე მითითებით, რომ იგი რეგისტრირებული იყო აღნიშნულ ბინაში და აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს მის სამკვიდრო ქონებას. ამასთან, მოსარჩელე სარჩელს ასაბუთებს იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ მას საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე წარმოეშვა სადავო ქონების მიმართ იურიდიულად დასაბუთებული ინტერესი, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ ადასტურებენ სადავო აქტების ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობას და განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-

ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე; ზემოთ მითითებული დებულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრებაში უძრავი ქონების გადაცემის მოთხოვნას უნდა დაერთოს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. დღეს მოქმედი საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

ამდენად, მოცემული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად საჭიროა, როგორც ქონების სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების არსებობის, ასევე, ქონების რეალურად სარგებლობის ფაქტის დადასტურება. ამასთანავე, სარგებლობის სავალდებულო პირობა გათვალისწინებულია, ასევე, კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრის მიმართაც. სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ფართით სარგებლობის ორივე კუმულაციური პირობის არსებობა ქმნის მოცემული წესით უზრუნველყოფილი საკუთრების უფლების წარმოშობის შესაძლებლობას.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 31 იანვრის №36/1377 წერილის თანახმად, თელავის რეგიონალურ არქივში დაცული ყვარლის საქალაქო საბჭოს 1965-1975 წლების დოკუმენტებში ინფორმაცია ქ. ყვარელში მეურნეობის დასახლებაში მდებარე საერთო საცხოვრებლის ბინის ქ. (მ-ი) ა-ის სახელზე გაცემა-განაწილებასთან დაკავშირებით, არ მოიძებნა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2014 წლის 14 თებერვლის №46/28695 წერილით დადგენილადაა მიჩნეული, რომ ან გარდაცვლილი მოქალაქე ქ. ა-ი სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემთა ბაზის მიხედვით 1983 წლის 16 ნოემბრიდან რეგისტრირებული იყო ქალაქ ყვარელი, ... ქ. №9-ში (ქ. ყვარელში, ... დასახლებაში რეგისტრაცია არ ფიქსირდება).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ საალრიცხვო ბარათზე, რომლითაც ირკვევა, რომ ყვარლის ... ჩანერილი იყვნენ: ქ. მ-ი, (დაბადებული 1920 წლის 2 მარტს), ასევე მისი ოჯახის წევრები მ. ა-ი, ი. ა-ი, შ. ა-ი. ჩანერის თარიღად მითითებულია 1974 წლის 7 იანვარი, ამდენად, საკასაციო სასამართლოს საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტები აძლევს საფუძველს დასკვნისათვის, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებელი 1974 წლის 7 იანვრიდან შესაძლოა მართლაც სარგებლობდა სადავო ფართით, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგენილია, რომ იგი 1983 წლის 16 ნოემბრიდან რეგისტრირებული იყო ქალაქ ყვარელში, ... ქ. №9-ში. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საბჭოური „ჩანერის ინსტიტუტი“ განსაკუთრებული დატვირთვის მატარებელი ინსტიტუტი იყო, იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩანერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი საბინაო კოდექსი ბინის დამქირავებლის მიერ გარკვეული დროის განმავლობაში საცხოვრებლად სხვა ადგილას გადასვლას განიხილავს საცხოვრებელი ადგილის მიტოვებად და შესაბამისად, ბინაზე უფლების დაკარგვად. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2014 წლის 14 თებერვლის №46/28695 წერილი სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემთა ბაზის მიხედვით მოსარჩელის მამკვიდრებელი 1983

წლის 16 ნოემბრიდან ქალაქ ყვარელში, ... ქ. №9-ში ჩანერის (1983 წელს არსებობდა არა რეგისტრაციის, არამედ ბინაში „ჩანერის“ ინსტიტუტი) თაობაზე, მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ ქ. ა-ს სადავო ფართი 1983 წლიდან აღარ უკავია, შესაბამისად, არ დასტურდება მის მიერ ფართის ფლობა და სარგებლობა, ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი არ ყოფილა, სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებზე დაყრდნობით დადასტურებულად არ მიიჩნია ქ. მ-ის (ა-ის) გარდაცვალებამდე სადავო ფართით სარგებლობის ფაქტი. აპელანტმა (მოსარჩელემ) ასევე, ვერ დაადასტურა ყვარელში, მეურნეობის დასახლებაში 22კვ.მ. ფართით უშუალოდ სარგებლობის ფაქტი. ამასთან, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ფართი რეალურად არ არსებობს. შესაბამისად, მოცემულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ვერ იქნება მიჩნეული დაინტერესებულ პირად იმდენად, რამდენადაც არ დასტურდება, თუ რა პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიადგა მას სადავო აქტების ნაწილით.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საჩივრი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ საჩივრი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად ან ბათილად (ასევე ნაწილობრივ) ცნობის თაობაზე შეიძლება წარდგენილ იქნეს იმ პირის მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლება და კანონიერი ინტერესი დარღვეულ იქნა ამ აქტით (ან აქტის ნაწილით). სადავო უძრავი ქონების ნაწილის ირგვლივ მოცემულ დავასთან მიმართებაში, ი. ა-ის რაიმე უფლება არ დგინდება, ვინაიდან აპელანტის მიერ კანონიერი სარგებლობის დამდგენ დოკუმენტად მითითებული სააღრიცხვო ბარათი არ წარმოადგენს იმ დოკუმენტს, რომელიც წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26² მუხლის მე-5 ნაწილით, რომლის თანახმად საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას და-

უშვებლობის მოტივით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლების გამოვლენისას სასამართლო იღებს საქმის წარმოების შეწყვეტის განჩინებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოტანილია საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არ არსებობს კერძო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, 26²-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 419-ე, 420-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. ა-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ა. ც-ზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის, დაუზუსტებელ ფართზე 114 კვ.მ. და ლ. პ-ის საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერის დაუზუსტებელ ფართზე – 114 კვ.მ. ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ ი. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნების დაუშვებლად ცნობისა და საქმის წარმოების შეწყვეტის ნაწილში;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლო განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. მშენებლობის ნაპართვა

შპს-ს კომუნალური (მშენებლის) 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 გამოორიცხული იყო.

ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო მანსარდი მისი საკუთრების საგანს ჯერ კიდევ 2007 წლამდე, ანუ „ბინათმე-

საკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე 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 ნიშ-

ნავდა, 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 ჩაებნენ 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 საქალა-

ქო 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 №...).

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად 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 თანამესაკუთრებად 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 დადგენილად 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“ გან-

საზღვრავდა უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების (შემდგენი – ობიექტები ან მათი ნაწილები) ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს.

ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდებოდა ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. 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 შეემონებინა 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. ამავ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, განცხადებას თან უნდა დართოდა: ამონაწერი საჯარო რეეს-

ტრიდან, 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, მიწის 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 გასაჩივრებელი 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 გადმოეგზავნა 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 დავა 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. სასამართლო-

ებმა არასწორად გამოიყენეს და არასწორად განმარტეს კანონი, 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, კა-

სატორი 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 გაცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, 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, კრწა-

ნისის რაიონში, ... ქ. №27-ში უნებართვოდ დაშენებული მანსარ-და და მიშენება. ბრძანების თანახმად, მიშენების ფართი არის 42.84 კვ.მ., ხოლო მანსარდის ფართი – 55.96 კვ.მ. ობიექტის სა-ლეგალიზაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებად ბრძანებაში მითი-თებულია: საინვენტარიზაციო გეგმა, საჯარო რეესტრის ამო-ნაწერი №... №..., არსებული ობიექტის აზომვითი ნახაზები, ობი-ექტის ფოტოსურათები.

ლეგალიზაციის შედეგად საჯარო რეესტრში ლ. ვ-ის საკუთ-რებად რეგისტრირებულია: 1) ქ. თბილისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 68 კვ.მ. ფართი (1999 წლის 13 ივლისის №2-651 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. უფლების რეგისტრაციის თა-რილი: 06.02.08წ. ობიექტის საკადასტრო კოდი №...); 2) ქ. თბი-ლისში, ... ქ. №27-ში მდებარე 55.96 კვ.მ. მანსარდა (ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანების საფუძველზე. უფ-ლების 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 საქალა-ქო სამსახურის 2008 წლის 13 თებერვლის №ლეგ-114 ბრძანე-ბის 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 და-გეგმარების 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 მესა-მე 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 ხელშეკრუ-ლების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ...). მი-წის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად მითითებულნი არიან ლ. ვ-ე და მ. გ-ი. მიწის დაზუსტებული ფართობი შეადგენს 70 კვ.მ. სწო-რედ ამ საკადასტრო კოდზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე არის გან-თავსებული ლ. ვ-ის მიერ ქ. თბილისის მერიის ურბანული და-გეგმარების 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 მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის მ. გ-ის თანხმობა წარდგენილი არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემო-

ებაზეც, 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. 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 გაცნო-

ბის ზოგად წესს განსაზღვრავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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. ყოველივე 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 დადგენი-

ლად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის 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 მიწის თანამესაკუთრეც იყო, რომელზედაც განლაგებული იყო სადავო ობიექტი, თანამესაკუთრის თანხმობა ლეგალიზაციასთან დაკავშირებით საჭირო არ იყო. თანხმობა საჭირო იქნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის სხვა პირის საკუთრებაში იქნებოდა. კასატორის მოსაზრებით, კანონის შესაბამისად, მიწის მესაკუთრის თანხმობა იმ შემთხვევაშია საჭირო, როცა მიწა 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 მიწის 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 ჩრილში; 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-დამენებისა.

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 95ნ-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 შენო-

ბა-ნაგებობის ლეგალიზებისათვის თანამესაკუთრის თანხმობის 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 №ლეგ-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.

საკიბელო

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება

მიწის რეგისტრაცია და პრივატიზება

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მონაშთის ბათილად ცნობის კანონიერება	3
უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობისას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კანონიერება	17
იჯარით აღებული საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება	33
კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელად აღიარების ნესი	47
ქონებაზე ყადაღის დადების პირობებში ახალი მესაკუთრების კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის კანონიერება	53
იჯარით გადაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი ფორმით პრივატიზება	81
მიწის რეგისტრაციის შესახებ აქტის არარად აღიარების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები	95

2. ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა (პრივატიზება)

კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წინაპირობები	109
საპრივატიზაციო ფართზე პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევა	126
უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება	140
ყადაღდადებული ქონების საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება	155
საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის კანონიერება	177

3. მშენებლობის ნებართვა

უძრავი ქონების (შენობის) ლეგალიზების კანონიერება	189
--	-----

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32
ტელ.: (995 32) 298 21 03
www.supremecourt.ge