

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე
2008, №2

სანივთო სამართალი

1. საკუთრება

- საკუთრების რეგისტრაცია
- საკუთრების უფლების წარმოშობა
- სარგებლობის უფლების დათმობა
- საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილობა
- უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

2. საკომლო ქონებაზე საკუთრების უფლება

- კომლის ქონებაზე მემკვიდრეობის გახსნა
- საკომლო ქონებიდან წილის გამოყოფა
- ცალკე კომლად გამოყოფა

3. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში

- ბინის მესაკუთრეთა მოვალეობანი
- საერთო შესასვლელის რეგისტრაცია

4. უკანონო მშენებლობა; ნებართვა მშენებლობაზე

- მშენებლობის ნებართვის გაცემა
- საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება
- უკანონო მშენებლობის აკრძალვა, დანგრევა
- ფანჯრის ამოქოლვა

5. დესტინატერის სტატუსის მინიჭება

1. საკუთრება

საკუთრების უფლების წარმოშობა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-176-165-(ვ-07)

19 სექტემბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

ნ. სხირტლაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 29 მარტს ბ. ვ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების - მ. ბ-იას, ქ. ქუთაისის მთავრობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ. ქუთაისის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუს ე. გ-შვილის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. ქუთაისში, ... #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა მოსარჩელის პაპის - ზ. ვ-შვილის საკუთრებად, რომელშიც მოსარჩელე დაბადებიდან ცხოვრობდა და, ვინაიდან მისი მამა - შ. ვ-შვილი გარდაცვლილი იყო, მოსარჩელეს სადავო ქონება სკ-ის 1421-ე მუხლის საფუძველზე, ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეობით ჰქონდა მიღებული.

მოსარჩელის განმარტებით, 2005წ. იანვარში ქუთაისის საქალაქო სასამართლოდან მიღებული სასარჩელო განცხადებით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ზ. ვ-შვილის კუთვნილი ქონების ნაწილი აღრიცხული იყო მ. ბ-იას სახელზე. სათანადო საბუთების მოძიების შედეგად მოსარჩელემ გაარკვია, რომ ტექნიკურიზაციის ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ორ გამოყოფილ ნაწილზე განხორციელებული რეკონსტრუქციები და ხსენებული საცხოვრებელი სახლი ორ დამოუკიდებელ ნაწილად, ზ. ვ-შვილისა და გ. ხ-ძის საკუთრებად იქნა რეგისტრირებული 1384 კვ.მ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე. გ. ხ-ძის გარდაცვალების შემდეგ კი, მის საკუთრებად აღრიცხული სახლის ნაწილი მემკვიდრეობით მიიღო მისმა შვილიშვილმა - მ. ბ-იამ.

მოსარჩელემ გ. ხ-ძის საკუთრებად სადავო სახლის ნაწილისა და, შესაბამისად, 1384 კვ.მ მიწის საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთად აღრიცხვა უკანონოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ სინამდვილეს არ შეესაბამებოდა ტექნიკურიზაციის ბიუროს ზემოხსენებულ დასკვნაში აღნიშნული გარემოება, თითქოს გ. ხ-ძემ შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა სადავო სახლის ერთი ოთახი, რომელსაც ჩაუტარა რეკონსტრუქცია.

მოსარჩელის განმარტებით, გ. ხ-ძე წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახის დამკირავებელს, რომელიც იხდიდა აღნიშნულ საცხოვრებელ ფართზე დაწესებულ ქირას, შემდეგ კი ზ. ვ-შვილისა და გ. ხ-ძის ოჯახები ერთმანეთს ნათელ-მირონობით დაუკავშირდნენ, რის გამოც ზ. ვ-შვილმა გაათავისუფლა იგი ქირის გადახდისაგან.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ სკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემდგომ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. გ. ხ-ძეს კი არ გააჩნდა ქ. ქუთაისში, ... #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი, ხოლო ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანება, ამ ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტი და ტექნიკურიზაციის ბიუროს მიერ 2000წ. 31 მაისს გაცემული #5638 სარეგისტრაციო მოწმობა იყო უკანონო. შესაბამისად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანების, სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტის, ქუთაისის ტექნიკურიზაციის ბიუროს მიერ 2000წ. 31 მაისს გაცემული #5638 სარეგისტრაციო მოწმობის, 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის, სადავო სახლის ნაწილის მ. ბ-იას საკუთრებად აღრიცხვის ნაწილში საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობა და აღნიშნული სახლის მოსარჩელის საკუთრებად აღიარება მოითხოვა.

საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელემ დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ერთი ნაწილის გ. ხ-ძის სახელზე აღრიცხვის ნაწილში ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანების, სახელმწიფო მიმღები კომისიის

მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტის, ქუთაისის ტექნიკურიზაციის ბიუროს მიერ 2000წ. 31 მაისის გაცემული #5638 სარეგისტრაციო მოწმობის, 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის, ასევე საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობა და აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის სადავო ნაწილის ზ. ვ-შვილის საკუთრებად აღრიცხვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ბ. ვ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო კომისიის 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტი ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ოთახის გ. ხ-ძის სახელზე აღრიცხვის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანება ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე, გ. ხ-ძის სახელზე რიცხული სახლის ნაწილზე ნაწარმოები რეკონსტრუქციის, კერძოდ, 20,48 კვ.მ ოთახის ექსპლუატაციაში მიღების ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკურიზაციის ბიუროს მიერ 2001წ. 31 მაისის გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა ქ. ქუთაისში, ... #3-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ოთახის გ. ხ-ძის საკუთრებად რეგისტრაციის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა იმ ნაწილში, რომლითაც მ. ბ-ია ცნობილ იქნა მემკვიდრედ ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ოთახზე; ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე, მთლიან საცხოვრებელ, სასარგებლო და დამხმარე ფართზე მესაკუთრედ ბ. ვ-შვილის ცნობის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ბ. ვ-შვილმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი. აპელანტმა აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 27 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით მ. ბ-იამაც გაასაჩივრა იმ ნაწილში, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა. აპელანტმა აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბ. ვ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; მ. ბ-იას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 27 თებერვლის გადაწყვეტილება ბ. ვ-შვილის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში; ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ფართის გ. ხ-ძის სახელზე აღრიცხვის ნაწილში სახელმწიფო კომისიის 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტის, ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანების, ტექნიკურიზაციის ბიუროს 2001წ. 31 მაისის სარეგისტრაციო მოწმობისა და ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ფართის მ. ბ-იას სახელზე გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ ბ. ვ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე მთლიან საცხოვრებელ, სასარგებლო და დამხმარე ფართზე მესაკუთრედ ბ. ვ-შვილის ცნობის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე, ზ. ვ-შვილის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლის ერთ გამოყოფილ ნაწილზე და გ. ხ-ძის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლის მეორე გამოყოფილ ნაწილზე ნაწარმოები რეკონსტრუქცია, მათ შორის, 20,48 კვ.მ ფართი. აღნიშნული აქტი დამტკიცდა ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანებით, სადავო ფართის ექსპლუატაციაში მიღებას კი საფუძვლად დაედო გ. ხ-ძის განცხადება აღნიშნული ფართის დაკანონების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «საქართველოს სს რესპუბლიკაში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის მოწესრიგების ღონისძიებათა შესახებ» საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983წ. 23 დეკემბრის #806 დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, სახალხო დეპუტატთა საქალაქო (რაიონული) საბჭოების აღმასკომებს უფლება მიეცათ, როგორც გამონაკლისი, მოეხდინათ, 1974წ. სექტემბრამდე თვითნებურად აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების (მათი ნაწილების) სამართლებრივი რეგისტრაცია, თუ მიზანშეუწონელი იყო დადგენილი წესით მათი უსასყიდლოდ ჩამორთმევა და სახალხო დეპუტატთა ადგილობრივი საბჭოების ფონდში ჩარიცხვა ან დანგრევა თუ მათი სასარგებლო ფართობი არ აღემატებოდა 136 კვ.მ-ს, აქედან საცხოვრებელი ფართობი - 96 კვ.მ-ს. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1989წ. 18 სექტემბრის #765/გ განკარგულებით ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომს ნება დაერთო, როგორც გამონაკლისი, სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაეტარებინა ქალაქის ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აგებული საცხოვრებელი სახლები (სახლების ნაწილები), რომელთა საერთო ფართი არ აღემატებოდა საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 104-ე მუხლით გათვალისწინებულ ზღვრულ ოდენობას და თუ ამის შედეგად არ დაირღვეოდა ქალაქისა და სხვა დასახლებული ადგილების განაშენიანების მოთხოვნები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 16 მარტის #156 დადგენილებით «საქართველოს სს რესპუბლიკაში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის მოწესრიგების ღონისძიებათა შესახებ» საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983წ. 23 დეკემბრის #806 დადგენილების პირველი პუნქტიდან ამოღებულ იქნა სიტყვები: «1974წ. სექტემბრამდე» და «თუ მათი სასარგებლო ფართობი არ აღემატება 136 კვ.მ-ს, მათ შორის, საცხოვრებელი ფართობი - 96 კვ.მ-ს».

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1994 წლამდე აგებული ნებისმიერი უნებართვო ფართის დაკანონება იყო შესაძლებელი. გ. ხ-ძის მიერ უნებართვო მშენებლობა განხორციელდა 1990 წელს. 2001წ. 31 მაისს კი სადავო ფართი რეგისტრაციაში გატარდა გ. ხ-ძის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ფართი მდებარეობდა ქ. ქუთაისში, ... #2-ში, სადაც მდებარეობდა სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილიც. შესაბამისად, მოსარჩელისთვის თავიდანვე უნდა ყოფილიყო ცნობილი ზემოაღნიშნული მიზეზების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სკ-ის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩათვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ბ. ვ-შვილის სარჩელი კი სასამართლოში შეტანილ იქნა 2005წ. 29 მარტს, ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ სადავო აქტისა და ამ აქტის დამტკიცების შესახებ ქ. ქუთაისის მერიის ბრძანების მიღებიდან 6 წლის შემდეგ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლების თანახმად კი, სარჩელი შეტანილი უნდა ყოფილიყო ერთი თვის ვადაში.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად, ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა», «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, რის გამოც ბ. ვ-შვილის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ სკ-ის 1499-ე მუხლის თანახმად, უსაფუძვლოდ მიიჩნია მ. ბ-იას სახელზე კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის გაუქმების მოთხოვნაც. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნაც.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ბ. ვ-შვილმა გაასაჩივრა. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ მიუთითა, თუ რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მივიდა იგი იმ დასკვნამდე, რომ სახლის ნაწილი აგებული იყო გ. ხ-ძის მიერ, ხოლო საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 1940 წლიდან ხსენებული სახლი მთლიანად ირიცხებოდა ზ. ვ-შვილის საკუთრებად, გასაჩივრებული აქტებით კი კასატორს, ზ. ვ-შვილის მემკვიდრეს, ჩამოერთვა სახლის ნაწილზე საკუთრების უფლება. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნა, სახეზეა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევა, რის შედეგადაც საქმეზე მიღებულ იქნა არასწორი გადაწყვეტილება.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე და განმარტავს, რომ საცხოვრებელი სახლის სადავო ნაწილზე განხორციელებული მიშენება გ. ხ-ძეს არ უწარმოებია, ამასთან, ხსენებული საცხოვრებელი სახლი აღრიცხული იყო მისი მემკვიდრეობის - ზ. ვ-შვილის საკუთრებად. ამდენად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემამდე მოსარჩელის უფლებები არ იყო დარღვეული, შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის ათვლაც მშენებლობის დასრულებიდან კი არ უნდა დაწყებულიყო, არამედ იმ მომენტიდან, როდესაც მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა საცხოვრებელი სახლის სადავო ნაწილის გ. ხ-ძის საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ. აღნიშნული კი მოსარჩელემ შეიტყო 2005წ. იანვარში, როდესაც მან ქუთაისის საქალაქო სასამართლოდან მიიღო მ. ბ-იას სასარჩელო განცხადება სადავო მიწის ნაკვეთის მისთვის გამოყოფის შესახებ. ამდენად, ბ. ვ-შვილმა სარჩელი სასამართლოში წარადგინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის (2005წ. მდგომარეობით) 22-ე მუხლით გათვალისწინებული 6-თვიანი ვადის დაცვით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან აღნიშნული მუხლი აწესრიგებდა ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის და არა სასამართლოში სასარჩელო განცხადების შეტანის ვადას. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რის შედეგადაც საქმეზე მიიღო დაუსაბუთებელი და უკანონო გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 2 მარტის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის

შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება 2007წ. 2 მარტის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007წ. 2 მაისამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 1 მაისის განჩინებით ბ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა 2007წ. 27 ივნისის მხარეთა დასწრების გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 27 ივნისის განჩინებით ბ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2007წ. 18 ივლისს, 11.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, ბ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემული საქმის მასალებში მოყვანილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. ქუთაისის მთავრობის მართვის ტერიტორიული სამსახურის «უქიპერიონის» განყოფილების მიერ 2005წ. 22 მარტს გაცემული ცნობის თანახმად, ბ. ვ-შვილი 1956წ. 25 დეკემბრიდან ცხოვრობს ქ. ქუთაისში, ... #3-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. 1998წ. 28 ივლისს გ. ხ-მემ განცხადებით მიმართა ქ. ქუთაისის მერიას და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის, მის მიერ უნებართვოდ აგებული ნაწილის მის სახელზე აღრიცხვა. ქალაქ ქუთაისის მთავარი არქიტექტორის 1998წ. 4 აგვისტოს წერილის მიხედვით, განხილულ იქნა გ. ხ-მის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე სახლის მის სახელზე დაკანონებას და წარმოდგენილი დოკუმენტებით ირკვეოდა, რომ სახლი, რომელიც ირიცხებოდა ზ. ვ-შვილის სახელზე, გაფართოვდა ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდეგ, მაგრამ ტექნიკურად იგი მაინც ძველი მგლობელის სახელზე აღრიცხა. ქ. ქუთაისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 1998წ. 27 ივლისს საარქივო ცნობის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე შენობაზე გადასახადს იხდიდნენ ზ. ვ-შვილი და გ. ხ-მე. 1998წ. 22 სექტემბერს ქ. ქუთაისის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს უფროსს ეცნობა, რომ სახლი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... #2-ში 1940 წლიდან აღრიცხული იყო აწ გარდაცვლილ ზ. ვ-შვილზე, ხოლო წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან და ვიზუალური დათვალიერებით ჩანდა, რომ გ. ხ-მისთვის გამოყოფილი ნაწილი (ორი ოთახი) სახლის დარჩენილი ნაწილისაგან იყო აბსოლუტურად იზოლირებული, რის გამოც მიზანშეწონილი იყო სახლის გამოყოფილი ნაწილი გ. ხ-მის სახელზე აღრიცხულიყო, როგორც უნებართვოდ. სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე, ზ. ვ-შვილის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლის ერთ გამოყოფილ ნაწილზე და გ. ხ-მის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლის მეორე გამოყოფილ ნაწილზე ნაწარმოები რეკონსტრუქციები, მათ შორის, 20,48 კვ.მ ფართი. აღნიშნული აქტი დამტკიცდა ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005წ. 7 თებერვლის წერილის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილი ეკუთვნოდა ზ. ვ-შვილს, ხოლო ხსენებული სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილი - მ. ბ-ას. 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის მიხედვით, გ. ხ-მის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მ. ბ-ია. ქ. ქუთაისის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს 1998წ. 26 ივნისის წერილის თანახმად, სახლი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... #3-ში, აღრიცხული იყო ზ. ვ-შვილის სახელზე. ქ. ქუთაისის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს 2001წ. 31 მაისის სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო გ. ხ-მის სახელზე.

ამდენად, მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, 1998წ. 20 თებერვლის ბრძანებით შექმნილი სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტით დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე, ზ. ვ-შვილის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, მიშენება და რეკონსტრუქცია ნაწარმოები იყო უნებართვოდ, ხსენებული სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილი ირიცხებოდა ზ. ვ-შვილის, ხოლო მეორე ნაწილი - გ. ხ-მის სახელზე, ამასთან, ზ. ვ-შვილის კუთვნილებად დადგინდა 40,40 კვ.მ საცხოვრებელი ოთახი, 19,01, 21,59, 22,11, 10,06, 8,37, 29,26 კვ.მ დამხმარე ფართის ოთახები, 90,81 კვ.მ საზაფხულო ფართი და სახლის ეზოში არსებული 3,30X3,80 მ-ზე ზომების დამხმარე სათავსი, გ. ხ-მის სახელზე კი ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული 20,48 და 24,28 კვ.მ ორი საცხოვრებელი ოთახი,

15,64 კვ.მ საზაფხულო ფართი და სახლის ეზოში განლაგებული 4,50X3,00 მ-ზე ზომების დამხმარე სათავსი. აღნიშნული აქტი დამტკიცდა ქ. ქუთაისის მერიის 1999წ. 8 თებერვლის #23 ბრძანებით და ქ. ქუთაისის მერიის ტექნიკური ინჟინერის ბიუროს დაევალა სათანადო ცვლილებების შეტანა საინჟინერო-საქმეში. ქ. ქუთაისის ტექნიკური ინჟინერის ბიუროს 2001წ. 31 მაისის სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, კერძოდ, 44,76 კვ.მ ორი საცხოვრებელი ოთახი, 3,00X4,50 მ-ზე ზომების დამხმარე სათავსი და 1384 კვ.მ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა გ. ხ-მის სახელზე. 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დასტურდება, რომ 1999წ. 6 აგვისტოს გარდაცვლილი გ. ხ-მის დანაშთი ქონება - ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი - 44,76 კვ.მ ორი საცხოვრებელი ოთახი, 4,76 კვ.მ სასარგებლო ფართი და 3,00X4,50 მ-ზე ზომების დამხმარე სათავსი, რომლებიც განთავსებული იყო 1384 კვ.მ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე, მემკვიდრეობით მიიღო გ. ხ-მის შვილიშვილმა მ. ბ-მამ. ამასთან, გ. ხ-მე აღნიშნულ მისამართზე ფლობდა მხოლოდ ერთ 14,83 კვ.მ ოთახს, შემდგომში მას ჩაუტარა რეკონსტრუქცია და ხსენებული ოთახის ფართი გახდა 20,48 კვ.მ, ხოლო მის სახელზე რეგისტრირებული სახლის გამოყოფილი ნაწილი აშენებულია გ. ხ-მის მიერვე და დასახელებული ნაწილი სახლის დანარჩენი ნაწილისაგან იზოლირებულია. მხარეებს სასამართლოსთვის არ წარუდგენიათ შინაურული ხელშეკრულება, რომლითაც გ. ხ-მემ ა. ვ-შვილისაგან იყიდა 14 კვ.მ-ის ოთახი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ბ. ვ-შვილის სარჩელი, სკ-ის 130-ე მუხლის თანახმად, არის ხანდაზმული, ვინაიდან ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად კი ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, რომლებიც ეხება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, მოსარჩელისათვის გადაცემა ან გაცნობა, ანუ სახეზე არ არის სკ-ის 130-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მოითხოვს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, რომლებითაც გაუარესდა მისი სამართლებრივი მდგომარეობა. ხსენებული აქტები ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, კერძოდ, უკანონოდ ზღუდავს ამ უფლებას.

კასატორ ბ. ვ-შვილის წარმომადგენლის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნა და მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება, კერძოდ, უსაფუძვლოა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე. ხანდაზმულობის ვადის ათვლა მშენებლობის დასრულებიდან კი არ უნდა დაწყებულიყო, არამედ იმ მომენტიდან, როდესაც მისთვის ცნობილი გახდა საცხოვრებელი სახლის სადავო ნაწილის გ. ხ-მის საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, აღნიშნული კი ბ. ვ-შვილმა შეიტყო 2005წ. იანვარში, როდესაც მან ქუთაისის საქალაქო სასამართლოდან მიიღო მ. ბ-ის სასარჩელო განცხადება სადავო ფართზე მიმაგრებული სადავო მიწის ნაკვეთის მისთვის გადაცემის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო, ამასთან, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს ვერ ექნება საკუთრების უფლება ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მოპასუხის მიერ აშენებულ ნაწილზე, ანუ მას არ ექნება უკანონო მინაშენის დაკანონების უფლება. რაც შეეხება 20,48 კვ.მ ოთახს, რომელშიც გ. ხ-მე იმყოფებოდა შინაურული ხელშეკრულებით, მოპასუხეს არა აქვს უფლება, მოსარჩელის ნებისა და მისი თანხმობის გარეშე, აღნიშნული ოთახი დაარეგისტრიროს, როგორც კანონიერი ნაგებობა. მხოლოდ ამის შემდეგ ამ ოთახზე საკუთრების უფლების საკითხი შეიძლება გადაწყდეს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მიხედვით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს 20,48 კვ.მ-ის ოთახის შესახებაც, რომელიც თავდაპირველად, ვ-შვილების მიერ გ. ხ-მისათვის სარგებლობის უფლებით დათმობისას იყო 14,83 კვ.მ ფართის, კერძოდ, შეიძლებოდა თუ არა იგი აღრიცხულიყო გ. ხ-მის საკუთრებად, იმის გათვალისწინებით, რომ შექმნილი იყო არა მიშენებით ან დაშენებით, არამედ უკვე არსებული ოთახის რეკონსტრუქციის შედეგად. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს, ბათილად უნდა იყოს თუ არა ცნობილი სახელმწიფო კომისიის 1998წ. 31 დეკემბრის #348/98 აქტი და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინჟინერის ბიუროს მიერ 2001წ. 31 მაისს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ფართის ოთახის გ. ხ-მის საკუთრებად რეგისტრაციის ნაწილში, ასევე - 2001წ. 27 ივნისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა იმ ნაწილში, რომლითაც მ. ბ-მ ცნობილ იქნა მემკვიდრედ ქ. ქუთაისში, ... #2-ში მდებარე 20,48 კვ.მ ფართის ოთახზე.

სკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და

ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნა, ხოლო ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად და ამომწურავად დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემულ საქმეზე მართებული გადაწყვეტილების მისაღებად.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი – ხსენებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც ბ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ბ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სარგებლობის უფლების დათმობა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

№ ბს-106-88-კ-04

30 ოქტომბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წვეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

სარჩელის საგანი: ბინიდან გამოსახლება, შეგებებული სარჩელის საგანი – რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

გამოარკვია:

გ. ნ-იანმა სარჩელი აღძრა ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების – ლ. და ე. ს-ოვების მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხეების ქ. თბილისში, ... ქ. #9-ში მდებარე საცხოვრებელი 28 კვ.მ სახლიდან გამოსახლება.

საქმის გარემოებები:

1992 წელს მოსარჩელემ იყიდა ქ. თბილისში, ... ქ. #9-ში მდებარე სახლი, რომლის ერთ-ერთ ოთახში დამქირავებლებად ცხოვრობდნენ მოპასუხეები ლ. და ე. ს-ოვები. საცხოვრებლად სხვაგან გადასვლის შემდეგ, მოპასუხეებმა საცხოვრებელი ოთახი დაკეტილი დატოვეს და ბინის ქირაც არ გადაიხადეს. აღნიშნულის თაობაზე მოსარჩელე გ. ნ-იანმა მიმართა პოლიციის განყოფილებას, რომლის მიერაც გაუქმდა ლ. და ე. ს-ოვების აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრაცია.

მოპასუხე ლ. ს-ოვამ შეგებებული სარჩელი აღძრა რაიონულ სასამართლოში, რომლითაც მოითხოვა შს სამმართველოს საპასპორტო-სავიზო და მოსახლეობის რეგისტრაციის სამსახურის 2000წ. 17 ნოემბრის ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა მათი რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ და ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით რეგისტრაციის აღდგენა, შემდეგი საფუძველით:

მათი რეგისტრაციიდან მოხსნა განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე, 79-ე, 96-ე, 97-ე და 83-ე მუხლები, ვინაიდან საპასპორტო-სავიზო სამსახურის მიერ განხორციელებული ქმედება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს, ხოლო მითითებულ აქტს არ გააჩნია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე მუხლით ადმინისტრაციული აქტისთვის

დამახასიათებელი რეკვიზიტები, იგი გამოცემულია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

რაიონული სასამართლოს 2002წ. 10 მაისის გადაწყვეტილებით გ. ნ-იანის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ლ. და ე. ს-ოვები გამოსახლებულ იქნენ ... ქ. #4-ში მდებარე ბინიდან და აღნიშნული ბინა თავისუფალი სახით ჩაპბარდა გ. ნ-იანს; შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა; ლ. და ე. ს-ოვებს უარი ეთქვათ ისანი-სამგორის რაიონის შს სამმართველოს საპასპორტო სამსახურის ადმინისტრაციული აქტის, ... ქ. #4 ბინაში მათი რეგისტრაციის მოხსნის გაუქმებისა და რეგისტრაციის აღდგენის შესახებ, უსაფუძვლოდ გამო, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

ქ. თბილისში, ... ქ. #4-ში მდებარე სადავო ბინა საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე გ. ნ-იანის სახელზე, მოპასუხეები ლ. და ე. ს-ოვები იყვნენ მისი მდგომარეობის, რომლებსაც ეკავათ ერთი საცხოვრებელი ოთახი. მოპასუხეები მათ მიერ დაქირავებულ ბინაში, ფაქტობრივად, არ ცხოვრობდნენ და არც თავისუფლებდნენ დაქირავებულ ფართს, ამასთან, არც ბინის ქირას იხდიდნენ, მოსარჩელის თანხმობის გარეშე სხვა პირები შეუშვეს ოთახში დამქირავებლებად და მათგან თვითონ იღებდნენ ბინის ქირას. ის ფაქტი, რომ მოპასუხეები 10 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში არ ცხოვრობდნენ მათ მიერ დაქირავებულ ოთახში, სასამართლოს დასკვნით, დასტურდებოდა ასევე მეზობლების განმარტებებითაც. ე. ს-ოვა სადავო ბინაში ჩაწერილი იყო 1935 წლიდან, ხოლო ლ. ს-ოვა - 1951 წლიდან. ბინის მესაკუთრის განცხადების სამსახურებრივად გადამოწმების შედეგად ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის საპასპორტო სამსახურის 2000წ. 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით «საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციისა და პირადობის დადასტურების შესახებ» საქართველოს 1996წ. 27 ივნისის კანონის შესაბამისად, მოპასუხეების რეგისტრაცია გაუქმდა, ვინაიდან ისინი აღნიშნულ მისამართზე არ ცხოვრობდნენ. აღნიშნული გარემოებების საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა, რომ გ. ნ-იანის სარჩელი ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას, შესაბამისად, მოპასუხეს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრეს ლ. და ე. ს-ოვებმა, რომლითაც მოითხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივით:

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილება მიიღო უკანონოდ, საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების გარეშე; გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია, კერძოდ, მასში მითითებული არ არის, სახლის რა ნაწილია აღრიცხული გ. ნ-იანის სახელზე. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ მიუთითა, თუ რომელი მტკიცებულების საფუძველზე მიიჩნია მოპასუხეები მოსარჩელის მდგომარეობად მაშინ, როცა ისანი-სამგორის რაიონის შს სამმართველოს საპასპორტო-სავიზო და მოსახლეობის სარეგისტრაციო განყოფილებიდან წარმოდგენილი მასალები ადასტურებს, რომ ლ. და ე. ს-ოვები აღნიშნულ მისამართზე ჩაწერილები არიან როგორც ადგილობრივი და მუდმივი მცხოვრებლები. აპელანტის განმარტებით, გ. ნ-იანსა და მათ შორის არ ყოფილა გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება, რასაც საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებებიც ადასტურებს.

საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ლ. და ე. ს-ოვების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, გაუქმდა რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რაც სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა შემდეგი ფაქტები:

ქ. თბილისში, ... ქ. #4-ში 1935წ. 18 დეკემბრიდან მუდმივად ჩაწერილი იყო ლ. ს-ოვა, ხოლო 1951წ. 21 ნოემბრიდან - ე. ს-ოვა. სასამართლოს მიერ განმარტა, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» 1998წ. 25 ივნისის კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, მოწესრიგებულია მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996წ. 27 ივნისამდე წარმოშობილი ურთიერთობები. ამავე კანონის 2.2. მუხლის მიხედვით, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დასტურდება ისეთი გარემოებებით, როგორცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა და სხვა, მაშინ ამგვარი გარიგება წესრიგდება კანონით, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დადასტურებულია სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, საქართველოს შსს საპასპორტო-სავიზო მუშაობის მთავარი სამმართველოს საინფორმაციო სამსამართლო განყოფილების ფორმა #1-ით ლ. და ე. ს-ოვები 2000წ. 17 ნოემბრიდან მოხსნილი არიან რეგისტრაციიდან.

სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ ისანი-სამგორის რაიონის შს სამმართველოს საპასპორტო-სავიზო და მოსახლეობის რეგისტრაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ქმედება რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს და მისი გამოცემის დროს დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის 52-ე, 53-ე, 87-ე, 96-ე, 97-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, რის გამოც სასამართლოს მიიჩნია, რომ ლ. და ე. ს-ოვების რეგისტრაციიდან მოხსნა განხორციელდა მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ნ-იანმა, რომლითაც საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასაციის მოტივი:

მოპასუხეები ლ. და ე. ს-ოვები წარმოადგენდნენ მოსარჩელის მდგმურებს, რომლებსაც სახლის ყოფილი მესაკუთრისაგან დაქირავებული ჰქონდათ ... ქ. #4-ში მდებარე საკუთარი სახლის ერთი საცხოვრებელი ოთახი, რაც დადასტურებულია საქმეზე დართულ დეპოზიტში შეტანილი 1970-1974-1975-1976 წლების ქვითრებით. 1975 წლიდან აღნიშნული ბინის ნახევარი ირიცხება მოსარჩელის სახელზე, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, მოპასუხეები ბინის ქირას არ იხდიდნენ და ქირავნობის ხელშეკრულების დადებაზე უარი განაცხადეს, ვინაიდან ისინი მოსარჩელეს ბინის მესაკუთრედ არ მიიჩნევდნენ. ამასთან, მოპასუხეები წლების მანძილზე არ ცხოვრობდნენ დაქირავებულ ბინაში, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე აქირავებდნენ ფართს. აღნიშნულის გამო, მოპასუხეები ლ. და ე. ს-ოვები მოხსნილ იქნენ რეგისტრაციიდან, ხოლო რაც შეეხება მათი რეგისტრაციიდან მოხსნის გაუქმებას, სრულიად უკანონოა.

საკასაციო სასამართლოს 2004წ. 13 მაისის განჩინებით გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარზე შეჩერდა საქმის წარმოება შემდეგი მოტივით:

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონი, 2003წ. 5 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, დაემატა მე-8¹ მუხლი, რომლის თანახმად, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების რეგულირების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ» პარლამენტის დადგენილების შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის მიერ წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე, საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებულ უნდა იქნეს ამ კანონში შესატანი ცვლილებები. ცვლილებების განხორციელებამდე სასამართლოებს დაევალოთ, შეეჩერებინათ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებული დავები.

საკასაციო სასამართლოს 2005წ. 11 ივლისის განჩინებით გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება იმ მოტივით, რომ 2005წ. 30 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლოს 2005წ. 12 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით სსსკ-ის 279-ე მუხლის «ა» პუნქტის საფუძველზე, გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება შეჩერდა მოწინააღმდეგე მხარის - ე. ს-ოვას გარდაცვალების გამო, ამ უკანასკნელის უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

2007წ. 7 მარტს საკასაციო სასამართლოს განცხადებით მიმართა კასატორ გ. ნ-იანის რწმუნებულმა და მოითხოვა საქმის წარმოების განახლება იმ საფუძველით, რომ 2006წ. 29 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა, სკ-ის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაციაში გაატარა ქ. თბილისში, ... ქ. #4-ში მდებარე უძრავი ქონება გ. და ს. ნ-იანების სახელზე, რის გამოც აღარ არსებობს საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 10 სექტემბრის განჩინებით გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია, საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 407.2 მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #4-ში 1935წ. 18 დეკემბრიდან მუდმივად ჩაწერილი იყო ლ. ს-ოვა, ხოლო 1951წ. 21 ნოემბრიდან - ე. ს-ოვა. შსს საპასპორტო-

სავიზო მუშაობის მთავარი სამმართველოს საინფორმაციო სამისამართო განყოფილების ფორმა #1-ით ლ. და ე. ს-ოვები 2000წ. 17 ნოემბრიდან მოხსნილი არიან რეგისტრაციიდან.

საკასაციო სასამართლო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» 1998წ. 25 ივნისის კანონის 1-ლი მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ აღნიშნული კანონით მოწესრიგებულია მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996წ. 27 ივნისამდე წარმოშობილი ურთიერთობები. ამავე კანონის 2.2. მუხლის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დასტურდება ისეთი გარემოებებით, როგორცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა და სხვა, მაშინ ამგვარი გარიგება წესრიგდება ამ კანონით, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დადასტურებულია სადავო საცხოვრებელ სადგომში მოპასუხეთა რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ. და ე. ს-ოვები რეგისტრირებულნი იყვნენ რა მუდმივად ქ. თბილისში, ... ქ. #4-ში, ისინი წარმოადგენდნენ საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ე. და ლ. ს-ოვების რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ, არ შეიცავს ადმინისტრაციული აქტის სავალდებულო რეკვიზიტებს, წერილობით დასაბუთებას, იმ საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს, ან შესაბამის ნორმას, რომლის საფუძველზეც გამოიგა იგი, რის გამოც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ პასუხობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-53-ე მუხლებით დადგენილ ადმინისტრაციული აქტისათვის გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს შს საპასპორტო სავიზო მუშაობის მთავარი სამმართველოს სამისამართო განყოფილების მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ლ. და ე. ს-ოვების რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის /კოდექსის 2000წ. რედაქცია/ საფუძველზე ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც კონკრეტულ შემთხვევაში, არსებობდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, რამდენადაც «საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციისა და პირადობის დადასტურების წესის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა შესახებ მონაცემების დადგენის, აგრეთვე მოქალაქეთა უფლებების და მოვალეობების განხორციელების მიზნით დაწესებულია საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაცია, ანუ პირის საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით რეგისტრაციის საფუძველზე ხდება საქართველოს მოქალაქეთა შესახებ მონაცემების დადგენა, აგრეთვე რეგისტრაცია წარმოადგენს ერთ-ერთ საფუძველს რათა რეგისტრირებულმა პირმა შეუზღუდავად განახორციელოს უფლებები და მოვალეობები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელეთა რეგისტრაციიდან მოხსნა განხორციელდა მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით, კერძოდ, გასაჩივრებული აქტი არ შეიცავს წერილობით დასაბუთებას, მითითებას იმ ნორმატიულ აქტსა და მის შესაბამის ნორმაზე, რომლის საფუძველზეც მოხდა აქტის გამოცემა. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეების რეგისტრაციიდან მოხსნა განხორციელდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, კერძოდ, გ. ნ-იანმა მითითებულ სამსახურს ლ. და ე. ს-ოვების რეგისტრაციიდან მოხსნის განცხადებით მიმართა 2000წ. 15 ნოემბერს, ადმინისტრაციულმა ორგანომ რეგისტრაციიდან მოპასუხეები მოხსნა 2000წ. 17 ნოემბერს, 2 დღის შემდეგ, ისე, რომ არ გამოიკვლია, წარმოადგენდა თუ არა გ. ნ-იანი სადავო ფართის ერთადერთ მესაკუთრეს და როგორც სადავო ფართის მოსარგებლებს ე. და ლ. ს-ოვებს ჰქონდათ თუ არა სურვილი რეგისტრაციიდან

მოხსნის თაობაზე, მეტიც ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია და არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რეალურად ცხოვრობდნენ თუ არა მოპასუხეები რეგისტრირებულ მისამართზე და ა.შ, რის გამოც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, როგორც კანონსაწინააღმდეგო, ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას, რაც მართებულად იქნა შეფასებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო სკ-ის 170-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მითითებული ნორმით დადგენილია საკუთრების ცნება და საკუთრების უფლების შინაარსი, რომლის 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 მეზობლის ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენდა უფლების ბოროტად გამოყენებას. სკ-ის 172-ე მუხლი განსაზღვრავს მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებას, კერძოდ, სკ-ის 172.1. მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას, რომ გ. ნ-იანის ვინდიკაციური სარჩელი მოპასუხეთა გამოსახლების შესახებ არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას, რამდენადაც «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» 1998წ. 25 ივნისის კანონის საფუძველზე მოპასუხე ლ. და ე. ს-ოვები წარმოადგენდნენ სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლებს, შესაბამისად მათ გააჩნდათ სადავო ფართის ფლობის უფლება. ამდენად, გ. ნ-იანის სარჩელი სკ-ის 172.1. მუხლის საფუძველზე არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილი, 2005წ. 30 ივნისის განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დადასტურდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა). ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად თუ მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვს ქირავნობის საფუძველზე, ის არ ჩაითვლება ამ კანონის 1^ა მუხლის «ა» ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოსარგებლედ და მასზე არ ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი უფლებები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2005წ. 30 ივნისის განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში, ხოლო ამავე კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები უფლებამოსილი არიან საქმის წარმოება დაამთავრონ მორიგებით, ხოლო სსსკ-ის 218-ე მუხლის თანახმად სასამართლომ ხელი უნდა შეუწყოს და მიიღოს კანონით გათვალისწინებული ყველა ზომა, რათა მხარეებმა საქმე მორიგებით დაამთავრონ, მოსამართლეს შეუძლია მიუთითოს დავის გადაწყვეტის შესაძლო შედეგებზე და მხარეებს შესთავაზოს მორიგების პირობები. მოცემულ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ შესთავაზე მხარეებს მორიგებ, თუმცა მხარეთა მიერ უარის გაცხადების გამო, არ განხორციელდა კონფლიქტის მორიგებით დასრულება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2005წ. 30 ივნისის «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილებები განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანზე ვერ გავრცელდება, რამდენადაც სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის მოქმედი «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონი სხვაგვარად აწესრიგებდა სადავო სამართალურთიერთობას, ამასთან, კანონმდებელს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების გავრცელების შესაძლებლობა არსებულ სამართალურთიერთობებზე კანონში გაკეთებული სპეციალური დათქმის საფუძველზე არ მოუხდია, ამდენად, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას განხორციელებული ცვლილებების საფუძველზე იმსჯელოს სარჩელის საფუძველიანობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივრის

დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსკ-ის 39.1. «გ» და 53.1 მუხლების თანახმად გ. ნ-იანს საკასაციო სამართალწარმოებაზე უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 300 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის I, სსკ-ის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 399-ე, 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. ნ-იანის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003წ. 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. გ. ნ-იანს დაეკისროს საკასაციო სამართალწარმოებაზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 300 ლარის ოდენობით;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების რეგისტრაცია

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

#ბს-738-704(კ-07)

3 იანვარი, 2008 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ჩინჩალაძე,
ნ. სხირტლაძე**

დავის საგანი: საკუთრების რეგისტრაციაში გატარება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 10 ოქტომბერს ბათუმის მეთევზეთა კოოპერატივმა «მებადურმა» სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ საკუთრების რეგისტრაციაში გატარების თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო კოოპერატივი «მებადური» რეგისტრირებულია ქ. ბათუმის სასამართლოს 1997წ. 5 იანვრის დადგენილებით, სარეგისტრაციო #01/06-01.

რ/კ «მებადური» არის 1924წ. 10 აგვისტოს ბათუმის მეთევზეთა არტელისა და მონადირეთა გაერთიანების ბაზაზე შექმნილი ბათუმის მეთევზეთა კოოპერატივის, კოლმეურნეობა «წითელი მეთევზის» სამართალმემკვიდრე.

1993წ. 27 აგვისტოს ბათუმის მეთევზეთა კოლმეურნეობა «წითელ მეთევზეს» შეეცვალა სახელი და ეწოდა ბათუმის მეთევზეთა კოოპერატიული საწარმო «მებადური», რომელიც რეგისტრირებულ იქნა ქ. ბათუმის მერიის რეესტრში. ხოლო «მეწარმეთა შესახებ» 1994წ. 28 ოქტომბერს კანონის მიღების შემდეგ კი კოოპერატივი «მებადური» ხელახლა იქნა რეგისტრირებული ქ. ბათუმის სასამართლოში.

1984 წელს საქართველოს თევზის მეურნეობის საწარმოო გაერთიანებამ მიიღო გადაწყვეტილება ბათუმის მეთევზეთა კოოპერატივის კოლმეურნეობა «წითელი მეთევზისათვის» ხელვაჩაურის რაიონის, კახაბრის თევზსაშენი სატბორე მეურნეობის მიყიდვის წესით საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რა დროსაც კოლმეურნეობა «წითელმა მეთევზემ», თავის მხრივ, გადაიხადა შესაბამისი თანხა, რის შემდეგაც მიიღო იგი საკუთრებაში, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

კოლმეურნეობა «წითელი მეთევზის» მიერ კახაბრის სატბორე მეურნეობის საკუთრებაში შეძენა რეგისტრირებულ იქნა იმდროინდელ სახელმწიფო ორგანოებში, რის შედეგადაც კოლმეურნეობა «წითელი მეთევზე» მასზე ახორციელებდა მესაკუთრის უფლებამოსილებას.

მოსარჩელის განმარტებით, სატბორე მეურნეობის კოლმეურნეობა «წითელ მეთევზეზე» საკუთრებაში გადაცემის რეგისტრაცია ვერ იქნა მოძიებული იმდროინდელ ტექადრიცხვის მასალებში, რის გამოც მიმართეს მოპასუხეს მათ საკუთრებაში რიცხული კახაბრის სატბორე მეურნეობის საჯარო რეესტრში რეგისტრირების მოთხოვნით, რაზეც უარი უთხრეს იმ მოტივით, რომ სატბორე მეურნეობის კოლმეურნეობა «წითელ მეთევზეზე» მიკუთვნებასთან დაკავშირებით უნდა მომხდარიყო თევზსაჭერი ფლოტის აჭარის სამმართველოს 100 ჰა მიწის ფართიდან 60,6 ჰა-ის «წითელ მეთევზეზე» საკუთრებაში გადაცემა, სატბორე მეურნეობის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის განმტკიცების მიზნით, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით, არასწორია, ვინაიდან იმდროინდელი მთავრობის (1987წ.) დადგენილებით

კოლმეურნეობა «წითელ მეთევზეს» უნდა გადასცემოდა 60,6 ჰა მიწის ფართი, მაგრამ კოლმეურნეობა და ასევე თვითონაც სარგებლობდნენ არა ამ 60,6 ჰა, არამედ უშუალოდ ტბორებითა და ტბორების მეურნეობისათვის აუცილებელი ჰიდრონაგებობათა და შემაჯავლი და გამავალი სანიაღვრე არხებით დაკავებული მიწის ფართით, რაც მთლიანობაში შეადგენს 39,12 ჰა-ს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხის დავალდებულებას რათა ამ უკანასკნელს მოეხდინა კახაბრის სატბორე მეურნეობის მათ საკუთრებაში აღრიცხვა 39,12 ჰა მიწის ფართთან ერთად.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო კოოპერატივ «მებადურის» სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ მოტივით.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ კოოპერატივი «მებადური» არის ბათუმის მეთევზეთა არტელისა და მონადირეთა გაერთიანების ბაზაზე შექმნილი ბათუმის კოლმეურ-ნოების «წითელი მეთევზის» სამართალმემკვიდრე.

ამავე დროს ხელვაჩაურის რაიონის კახაბრის თევზსაშენი სატბორე მეურნეობა 39,12 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც შესყიდვის წესით გადაეცა ბათუმის კოლმეურნეობა «წითელ მეთევზეს», არ არის აღნიშნული კოოპერატივ «მებადურის» წესდებაში და არც სამეწარმეო რეესტრშია ნაჩვენები, როგორც კოოპერატივის არაფულადი საწესდებო კაპიტალი.

«მეწარმეთა შესახებ» კანონის მე-3, მე-4 და მე-5 მუხლების ამესაბამისად, კოოპერატივის დაფუძნებისას დასაშვებია არაფულადი შესატანი, რაც ასახული უნდა იყოს კოოპერატივის წესდებაში და რეგისტრირებული სამეწარმეო რეესტრში. ხოლო «უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დამადასტურებელი საბუთისა და საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს განმარტებით, ხელვაჩაურის რაიონის კახაბრის თევზსაშენი სატბორე მეურნეობა და 39,12 ჰა მიწის ნაკვეთი ვერ იქნება მიჩნეული კოოპერატივ «მებადურის» საკუთრებად ან ქონებად, ვიდრე ეს ქონება არ იქნება შეძენილი სათანადო წესით, ან არ აღრიცხება სამეწარმეო რეესტრში, როგორც კოოპერატივის არაფულადი საწესდებო კაპიტალი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო კოოპერატივმა «მებადურმა».

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარს ძირითადად აფუძნებდა იმავე გარემოებებზე, რაზეც მიუთითებდა სასარჩელო განცხადებაში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 24 აპრილის განჩინებით ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო კოოპერატივ «მებადურის» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში მიუთითებდა, რომ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის «რ» პუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული, ან ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტის საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით ასევე არ დასტურდება, შეიძინა თუ არა 5 ტბა სანიაღვრე ნაგებობებით კოლმეურნეობამ, რომლის სამართალმემკვიდრეა კოოპერატივი მებადური.

საქმის მასალებით, მათ შორის, ტბების გადაცემის აქტით, კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტის საფუძველზე არ დასტურდება ტბის ქვეშ არსებული მიწის გამოყოფა.

«გრუზ რიბ პრომის» 1998წ. 30 იანვრის #29 ბრძანებით, კოლმეურნეობა «წითელი მეთევზის» შუამდგომლობის საფუძველზე და 1983წ. 2 დეკემბრის წერილის შესაბამისად, შეიქმნა საინვენტარიზაციო კომისია «წითელის მეთევზის» კოლმეურნეობისათვის ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემის შესახებ». ამ ბრძანების საფუძველზე შედგა აქტი, რომელშიც მითითებულია 5 ტბა სანიაღვრე ნაგებობებით, მაგრამ დასახელებული ბრძანებით მხოლოდ საინვენტარიზაციო კომისია შეიქმნა, 39,12 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის აქტი კი არ არსებობს.

ამასთან, 1984 წლისათვის ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემა გულისხმობდა ოპერატიულ მართვას, ანუ დღევანდელი კანონმდებლობით უზუფურუქტს, რაც არ გულისხმობს ამ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში დაკანონებას.

წყლის კანონის საფუძველზე დაუშვებელია ტბის კერძო საკუთრებაში გადაცემა, შესაბამისად, ტბის ქვეშ არსებული 39,12 ჰა-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია კოოპერატივზე არ შეიძლება.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო რეგისტრირებულმა კოოპერატივმა «მებადურმა».

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 24 აპრილის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელი-სათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი საკასაციო საჩივარს აფუძნებდა ძირითადად იმავე გარემოებებზე, რაზეც მიუთითებდა სასარჩელო და სააპელაციო საჩივრებში.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო რეგისტრირებული კოოპერატივი «მებადურის» საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს კოოპერატივ «მებადურის» სასარჩელო მოთხოვნას, რომლის საფუძველზეც ეს უკანასკნელი ითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალებულებას, მოახდინოს რეგისტრირებულ კოოპერატივ «მებადურზე», მის საკუთრებაში არსებული კახაბრის სატბორე მეურნეობის კოოპერატივის სახელზე აღრიცხვა 39,12 ჰა მიწის ფართთან ერთად.

მოთხოვნის შინაარსიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მართებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ტბორებისა და მიწის ნაკვეთის კუთვნილების თაობაზე და იმის გათვალისწინებით, რომ წინამდებარე დავის საგანს არ წარმოადგენს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი, თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, შემოფარგლულიყო მართოდ აღმნიშნული ორგანოს მიერ უარის თქმის თაობაზე მიღებული აქტის კანონიერების შემოწმებით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოტივაციას სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან შეჯიბრებითობის პრინციპისა და შესაბამისი საპროცესო ნორმების დარღვევის თაობაზე და მიაჩნია, რომ წინამდებარე სარჩელის ფორმა, რომელიც, თავის მხრივ, ატარებს მავალდებულებელი სარჩელის სახეს, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან უდავოდ მოითხოვდა მოსარჩელის მატერიალური უფლებების ფარგლების დადგენასა და განსაზღვრას.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მას შემდეგ, რაც კოლმეურნეობა «წითელმა მეთევზემ» გადაიხადა თანხა, იმ დროს მოქმედი «წესების» შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ქონება მიიღო საკუთრებაში.

კასატორის მიერ მოხმობილი არგუმენტაციის საფუძველიანობის შემოწმების მიზნით, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სატბორე მეურნეობის გადაცემის მომენტისათვის მოქმედი საკანონმდებლო ნორმების ანალიზს, რაც სასამართლოს მისცემს მოთხოვნის კანონიერების განსაზღვრის შესაძლებლობას.

საქმეში წარმოდგენილია სსრკ თევზის მეურნეობის სამინისტროს თევზის მრეწველობის საქართველოს საწარმოო გაერთიანება «გრუზრიბპრომის» 1984წ. 30 იანვრის #29 ბრძანება, რომლის თანახმადაც, კოლმეურნეობა «კრასნი რიბაკის» შუამდგომლობის საფუძველზე, კახაბრის სატბორე მეურნეობის კომბინატ «გრუზრიბპრომის» ბალანსიდან თევზსაჭერი კოლმეურნეობა «კრასნი რიბაკის» ბალანსზე, მისი უფრო ეფექტურად გამოყენების მიზნით, გადაცემის შესახებ 1983წ. 2 დეკემბრის #05-2268/9 წერილის შესაბამისად, განისაზღვრა სატბორე მეურნეობის «კრასნი რიბაკის» ბალანსზე გადაცემა.

აქვე წარმოდგენილია თევზსაჭერი კოლმეურნეობა «კრასნი რიბაკის» იმავე წლით დათარიღებული ბალანსი, რომელშიც მოქცეულია კახაბრის ტბორები და ბრძანება თანხის ნარჩენი ღირებულების გადარიცხვის თაობაზე.

კასატორის არგუმენტაციის ანალიზი საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ ტბორებზე საკუთრების უფლების წარმოშობას კასატორი უკავშირებს ზემოაღნიშნულ აქტებს ე.ი. 1984 წელს.

1984 წელს მოქმედი საქართველოს სსრ «წყლის კოდექსის» მე-4 მუხლის თანახმად, სსრ კავშირის კონსტიტუციისა და საქართველოს სსრ კონსტიტუციის შესაბამისად, წყალი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. წყალი მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაა და მას გასცემენ მართოდ სარგებლობისათვის.

იმავე კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, წყალი (წყლის ყველა ობიექტი) შედის ერთიან სახელმწიფო წყლის ფონდში. ერთიან სახელმწიფო წყლის ფონდს მიეკუთვნება: მდინარეები, ტბები, წყალსაცავები, სხვა ზედაპირული წყალსატევები და წყაროები, აგრეთვე არხებისა და ტბორების წყლები.

მითითებული მუხლები იძლევა იმის მტკიცების უდავო საფუძველს, რომ ტბორები მიეკუთვნებოდა ერთიან სახელმწიფო წყლის ფონდს და წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას.

წყლის კოდექსის მე-19 მუხლი სახელმწიფო, კოოპერატიულ და საზოგადოებრივ დაწესებულებებს, ორგანიზაციებსა და მოქალაქეებს ანიჭებდა მხოლოდ წყალმოსარგებლის სტატუსს. შესაბამის სტატუსს განამტკიცებდა იმავე კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, წყლის ობიექტები, კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნებისა და პირობების დაცვით, სარგებლობისათვის გადაეცემოდა სასმელად და მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო, სამკურნალო, საკურორტო, გამაჯანსაღებელ თუ სხვა საჭიროებათა დასაკმაყოფილებლად, სასოფლო-სამეურნეო, სამრეწველო, ენერგეტიკული, სატრანსპორტო, თევზ-სამეურნეო და სხვა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, მითითებული პერიოდისათვის შესაბამისი საკანონმდებლო აკრძალვების არსებობის პირობებში, თევზაშენი ტბორები საკუთრების უფლებით ვერ გადაეცემოდა «კრასნი რიბაკს» და შესაბამისად, ვერ იქცეოდა მის საკუთრებად.

საგულისხმოა, რომ ანალოგიური შინაარსის ნორმებს ადგენს «წყლის შესახებ» ამჟამად მოქმედი საქართველოს კანონი, რომლის მე-6 მუხლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. იმავე კანონის 7.3 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს წყლის ყველა ობიექტში არსებული წყლის ერთობლიობა ქმნის წყლის სახელმწიფო ფონდს, ხოლო 7.4 მუხლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული და გამავალი მდინარეები, ტბები, წყალსაცავები, სხვა ბუნებრივი და ხელოვნური ზედაპირული წყალსატევები და ტბორების წყლები განეკუთვნება საქართველოს წყლის სახელმწიფო ფონდს. ხოლო, რაც შეეხება კანონის 33-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ზ» ქვეპუნქტს, აღნიშნული ნორმა ადგენს, რომ: «თევზის მეურნეობისა და წყლის ცხოველთა სამყაროს სხვა ობიექტების და მცენარეული რესურსების მოსაპოვებლად წყლის ობიექტი შეიძლება გაიცეს სპეციალურ სარგებლობაში». ასეთივე სახის აკრძალვას შეიცავს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» ამჟამად მოქმედი საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის «გ» პუნქტის საფუძველზეც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება წყლის ფონდის მიწები.

ყოველივე აღნიშნულის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ კასატორი ვერ უთითებს უფლებადამდგენ იმ დოკუმენტზე, რომელიც შექმნიდა მოთხოვნილი ქონების მის სახელზე რეგისტრირების სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ საკასაციო სასამართლო აქცენტირებას მოახდენს მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე, წინ იწევს კანონისმიერი ვალდებულება, რომელიც მოითხოვს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარმოდგენას, რომელსაც კასატორი ამ ეტაპზე ვერ უთითებს, ხოლო საქმეში დაცული, აჭარის მინისტრთა საბჭოს დადგენილება ვერ შეცვლის ზემოაღნიშნულ უფლებადამდგენ დოკუმენტს, ვინაიდან იმ პერიოდისათვის მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის შესაბამისად, მიწის ერთადერთ მესაკუთრედ მიჩნეული იყო სახელმწიფო, ხოლო, რაც შეეხება კოოპერატივებსა თუ კოლმეურნეობებს, მიწა გადაეცემოდათ მხოლოდ უვადო სარგებლობაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ბათუმის მეთევზეთა სამრეწველო რეგისტრირებული კოოპერატივი «მებადურის» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 24 აპრილის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილობა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

#ბს-117-110(კ-07)

24 იანვარი, 2008წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: **ლ. ლაზარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა (სარჩელში), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა (შეგებებულ სარჩელში).

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 20 იანვარს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიამ მოპასუხე შპს «დვრიტას» მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც შპს «დვრიტას» სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე 1300.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და აღნიშნული ქონების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვა.

სარჩელის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულებით შპს «დვრიტას» ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე გამოეყო 1300 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის საფუძველზე, მოცემული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა შპს «დვრიტას» სახელზე. ქ. ბათუმის მერის დასახელებული განკარგულება კანონსაწინააღმდეგა. 1998წ. 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, რომლის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილებას სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გადაცემის შესახებ იღებენ რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგება კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის წესით. შპს «დვრიტაზე» მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის პერიოდში ქ. ბათუმის მმართველობის ადგილობრივ ორგანოს წარმოადგენდა ქ. ბათუმის მთავრობა. შესაბამისად, მხოლოდ აღნიშნული ორგანო იყო უფლებამოსილი, მოპასუხისათვის გადაეცა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის შესაბამისად მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის თანახმად, არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ითვლება არარად, რაც ნიშნავს, რომ მას არ შეიძლება მოჰყვეს რაიმე სამართლებრივი შედეგი. მითითებული მე-60 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემი ორგანო ვალდებულია საკუთარი ინიციატივით ან დაინტერესებული მხარის მოთხოვნით არარად აღიაროს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება გამოცხადდა არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად. შესაბამისად, შპს «დვრიტამ» ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობის ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძველი დაკარგა.

სკ-ის 311-315-ე მუხლების თანახმად, პირი, რომლის უფლებებიც ილახება საჯარო რეესტრის მცდარი ჩანაწერით, უფლებამოსილია მოითხოვოს მისი შესწორება. აქედან გამომდინარე, შესაბამისი ცვლილებები უნდა შევიდეს მონაცემებში და ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი კვლავ უნდა აღირიცხოს საკუთრების უფლებებით სახელმწიფოს სახელზე.

2006წ. 10 თებერვალს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში შეგებებული სარჩელი წარადგინა შპს «დვრიტამ», რომელმაც ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულების პირველი ნაწილის «კ» პუნქტის, მე-2, მე-3, მე-4 და მე-5 პუნქტების ბათილად ცნობა და ქ. ბათუმის მერიის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულების ძალაში დატოვება მოითხოვა.

შეგებებული მოსარჩელის თქმით, ქ. ბათუმის მერია სადავოდ არ ხდის ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის #283 გადაწყვეტილებას, რომლითაც, შპს «დვრიტას» არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე. ქ. ბათუმის მერიის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულებით მოხდა შპს «დვრიტაზე» მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობა და 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ნაცვლად ... ქუჩისა, გამოეყო ... ქ. #6-ში. აღნიშნულის გათვალისწინებით, შეგებებული სარჩელის ავტორის მოსაზრებით, ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება წარმოადგენდა არა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, არამედ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. შესაბამისად, დაუშვებელი იყო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით ცალმხრივად გაუქმება. გარდა ამისა, ქ. ბათუმის მერიას არ ჰქონდა უფლება, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლზე დაყრდნობით, არარა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ელიარებინა ქ. ბათუმის მერიის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება, რამდენადაც აღნიშნული ნორმა ამოქმედდა 2000წ. 1 იანვრიდან და უკუქცევითი ძალა არ ჰქონდა. შესაბამისად, იგი ვერ გავრცელდებოდა მის ამოქმედებამდე წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, ქ. ბათუმის მერიის სარჩელი ხანდაზმულია, რადგან სკ-ის 129-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 6 წელს. ამავე მოტივით შპს «დვრიტა» ასაბუთებს, რომ ქ. ბათუმის მერის მიერ 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულების მიღებისას არასწორად იქნა გამოყენებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, რადგან 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულებით, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით, შპს «დვრიტას» მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში კი არ გადაუციათ (როგორც ამას ხსენებული კანონი ითვალისწინებს), არამედ მოხდა შპს «დვრიტას» საკუთრებაში არსებული - ... ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გაცვლა ... ქუჩის #2-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 31 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 14 ივნისის გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად გამოცხადდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც,

შპს «დვრიტას» სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შემდეგი სარეგისტრაციო მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა - ქ. ბათუმი, კოდი #05, სექტორი - V, კოდი - 05, კვარტალი #06, ნაკვეთი #02, ფართობი (დაუზუსტებელი) - 1300.0 კვ.მ. მისამართი - ქ. ბათუმი, ... ქ. #6, უფლება - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო. სადავო მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ქ. ბათუმის მერიის სახელზე აღირიცხა. შპს «დვრიტას» შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივები მდგომარეობს შემდეგში:

«სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» 1998წ. 28 ოქტომბრის კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობაში და საკუთრებაში განკარგვა მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს მიერ დასაშვებია მხოლოდ კონკურსის ან აუქციონის წესით, ხოლო მიწის პირდაპირი წესით განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს პრეზიდენტის პრეროგატივას. აღნიშნული კანონი ამოქმედდა 1998წ. 20 ნოემბერს. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ შპს «დვრიტას» ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულებით, ე.ი. მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს ხელმძღვანელის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით, რაც მიუთითებს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კანონდარღვევით, არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოყოფის ფაქტზე. აღნიშნულით დაირღვა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მოთხოვნები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. ბათუმის მერი უფლებამოსილი იყო, მოეხდინა 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულების არარად აღიარება, რაც განახორციელა 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით. იმის გათვალისწინებით, რომ შპს «დვრიტას» საკუთრებაში ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტს საფუძვლად უდევს ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით არარა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარებული ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერი მცდარი და კანონსაწინააღმდეგაა, რომელიც დაინტერესებული მხარის მიერ შეიძლება სადავო გახდეს 15წ. განმავლობაში. სკ-ის 1507-ე მუხლის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში ხანდაზმულობის ვადის ათვლა ხდება რეგისტრაციის განხორციელების მომენტიდან. ამ შემთხვევაში შპს «დვრიტაზე» სადავოდ გამხდარი ჩანაწერი განხორციელდა 1999 წელს, რა დროიდანაც გასულია მხოლოდ 7 წელი. ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულება კანონიერი იყო როგორც ფორმალურ-სამართლებრივი, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, შესაბამისად, არსებობდა საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერის უკანონოდ მიჩნევის და მისი გაუქმების საფუძველი.

საქალაქო სასამართლო არ დაეთანხმა შპს «დვრიტას» წარმომადგენლის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ. ბათუმის მერიის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება უნდა ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებად. ამასთან დაკავშირებით სასამართლო დაეთანხმა ქ. ბათუმის მერიის მოსაზრებას და აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-71-ე მუხლის თანახმად, თავად ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება არჩევა, კონკრეტული ურთიერთობა მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. განსახილველ შემთხვევაში ის ფაქტი, რომ ქ. ბათუმის მერმა 1999წ. 7 ივნისის მიიღო #225 განკარგულება, ნიშნავდა, რომ ქ. ბათუმის მერს კონკრეტული ურთიერთობა - შპს «დვრიტაზე» ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის განკარგვაზე, მოწესრიგებული აქვს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამდენად, სადავო ურთიერთობაში შეუძლებელია გამოყენებულ იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მოწესრიგებელი ნორმები, როგორც ამას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-71-ე მუხლები ითვალისწინებს. თუკი შპს «დვრიტა» მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება წარმოადგენს არა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, არამედ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, შპს «დვრიტას» უფლება უნდა ჰქონოდა მოპოვებული ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომლის ნაცვლადაც მას გამოეყო 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში და მისი საკუთრების უფლება უნდა დადასტურებულიყო საჯარო რეესტრის მონაცემებით. შპს «დვრიტას» მიერ ასეთი მტკიცებულება ვერ იქნა წარდგენილი, რაც ნიშნავდა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იგი არ იყო.

საქალაქო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია შპს «დვრიტას» მითითება იმის შესახებ, რომ ქ. ბათუმის მერი არ იყო უფლებამოსილი, გამოეცა 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულება, რადგან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ძალაში შევიდა 2000წ. 1 იანვრიდან და იგი არ აწესრიგებდა ადრე წარმოშობილ ურთიერთობებს. სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 219-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა», «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მითითებული 219-ე მუხლი შეიცავდა დათქმას, თუ როდის ხდება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად

ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენება ადრე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ. აღნიშნული ნიშნავდა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ზოგადად, გამოიყენება მისი ძალაში შესვლამდე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ. ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მომწესრიგებელი ნორმები კი ადრე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენებოდა 219-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დათქმის გათვალისწინებით.

საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია შპს «დვრიტას» მითითება ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულების ფორმალური სამართლებრივი თვალსაზრისით უკანონობის თაობაზე, რაც იმაში გამოიხატებოდა, რომ ქ. ბათუმის მერმა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად არ გამოაქვეყნა ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში, ამავე კოდექსის მე-13 და 95-ე მუხლების შესაბამისად არ შეატყობინა შპს «დვრიტას» ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ, 96-ე და 98-ე მუხლების შესაბამისად არ დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება. საქმეში არსებული მასალებით დასტურდებოდა, რომ ქ. ბათუმის მერმა სადავო განკარგულების გამოცემისას დაიცვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის მოთხოვნა, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. ქ. ბათუმის მერმა შპს «დვრიტას» მისცა შესაძლებლობა იმ საკითხზე, რომელზეც მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება, დაეფიქსირებინა საკუთარი მოსაზრება და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები, რაც შპს «დვრიტამ» არ განახორციელა. აღნიშნულს ვერ შეცვლიდა ის ფაქტი, რომ შპს «დვრიტას» ქ. ბათუმის მერიის 2006წ. 11 იანვრის #2-25-42 გზავნილი ვერ ჩაბარდა ადრესატის არყოფნის გამო. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2006წ. 13 აპრილის #01-11/1017 წერილით დგინდებოდა, რომ შპს «დვრიტას» იურიდიულ მისამართს 2006წ. 1 თებერვლის მდგომარეობით წარმოადგენდა ქ. ბათუმი, ... ქ. #27, ანუ ის მისამართი, რომელზეც გაიგზავნა ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 11 იანვრის წერილი. ამის მიუხედავად, საფოსტო გზავნილის ჩაბარება ვერ მოხერხდა შპს «დვრიტას» იურიდიულ მისამართზე არყოფნის, უფრო სწორედ, შპს «დვრიტას» მიერ იურიდიული მისამართის შეცვლის გამო. აღნიშნული ცვლილება ასახული არ ყოფილა სამეწარმეო რეესტრში, რომელსაც სადავოობისას მხარეები უნდა დაეყრდნონ. შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერის მიერ გაგზავნილი შეტყობინება ითვლებოდა ჩაბარებულად და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულება კანონიერი იყო.

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს «დვრიტამ», რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივებით:

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება წარმოადგენდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდიდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის #283 გადაწყვეტილებას, რომლითაც შპს «დვრიტას» არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი ჰქონდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე. სადავო განკარგულების საფუძვლად მითითებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად, თუ იგი გამოცემულია არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ. სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 219-ე მუხლის თანახმად (ამოქმედდა 2000წ. 1 იანვრიდან), ამ კოდექსს არა აქვს უკუქვევითი ძალა. შესაბამისად, იგი არ არეგულირებს მანამდე არსებულ ურთიერთობებს.

ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება წარმოადგენს ადმინისტრაციული ხელშეკრულებას. შპს «დვრიტამ» თანხმობა განაცხადა, რომ დაეთმო ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის #283 გადაწყვეტილებით მიღებული მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე და ნაცვლად ამისა, მიეღო იმავე რაოდენობის მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე. სკ-ის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 51-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა. ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ მეორე მხარე წინასწარ ან მამინვე განაცხადებს უარს. მოცემულ შემთხვევაში შპს «დვრიტამ» თავისი მოქმედებით გამოხატა ნება, დაეთმო აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარე ... ქუჩაზე და სანაცვლოდ მიეღო მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე.

სასამართლომ არასწორად განმარტა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის რიგი ნორმა. დასახელებული კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, კერძო

საკუთრების უფლება ენიჭება საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდის ერთჯერად საზღაურს 1998წ. 1 ოქტომბრისათვის საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით. ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადება ხორციელდება ამ კანონით დადგენილი წესით. შპს «დვრიტას» გადახდილი აქვს ერთჯერადი საზღაური და საკუთრებაში მიღებული აქვს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ისე გამოსცა 2006წ. 18 იანვრის განკარგულება, რომ არ უწარმოებია ადმინისტრაციული წარმოება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ყველა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზეც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოქვეყნდეს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში. მოცემულ შემთხვევაში სადავო დადგენილება არ გამოქვეყნებულა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სადავო დადგენილების მიღებისას დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, მოპასუხემ ისე გამოსცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, რომ არ უზრუნველყო მოსარჩელის ინტერესების დაცვა, გასაჩივრებული განკარგულებით გაუარესდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ, თითქოს, აპელანტს გაეზავნა შეტყობინება ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უწყება ვერ ჩაბარდა ადრესატის არყოფნის გამო. სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერიისათვის ცნობილი იყო იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა და სარგებლობდა აპელანტი და ამ მიწის ნაკვეთზე აწარმოებდა შესაბამის სამშენებლო სამუშაოებს. რამდენადაც დავა ეხებოდა უშუალოდ მიწის ნაკვეთს და ადმინისტრაციულმა ორგანომ (ქ. ბათუმის მერიამ) იცოდა მისი მდებარეობა, ამიტომ შეტყობინება უნდა გაეზავნილიყო ამ მისამართზე.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის ორგანო, რომელშიც შეიძლება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება, მისი მისამართი და საჩივრის წარდგენის ვადა. გასაჩივრებულ განკარგულებაში არ არის მითითებული გასაჩივრების წესზე. ეს გარემოებაც სადავო განკარგულების გაუქმების ერთ-ერთი საფუძველია, რასაც სასამართლომ შეფასება არ მისცა. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ სადავო განკარგულების გამოცემიდან გასულია ხანდაზმულობის 6-წლიანი ვადა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 6 დეკემბრის განჩინებით შპს «დვრიტას» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 14 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მოტივები მდგომარეობს შემდეგში:

«სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» 1998წ. 28 ოქტომბრის კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობაში და საკუთრებაში განკარგვა მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს მიერ დასაშვებია მხოლოდ კონკურსის ან აუქციონის წესით, ხოლო მიწის პირდაპირი წესით განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს პრეზიდენტის პრეროგატივას. აღნიშნული კანონი ამოქმედდა 1998წ. 20 ნოემბერს. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ შპს «დვრიტას» ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300კვ.მ მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულებით, ე.ი. მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს ხელმძღვანელის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით. მოცემული ფაქტობრივი გარემოება მიუთითებს შპს «დვრიტაზე» ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონდარღვევით, არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოყოფას, რითაც დაირღვა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, ქ. ბათუმის მერი უფლებამოსილი იყო მოეხდინა 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულების არარად აღიარება, რაც განხორციელდა კიდევ 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით. იმის გათვალისწინებით, რომ შპს «დვრიტაზე» ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე

1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ფაქტს საფუძვლად უდევს ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით არარა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარებული ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი შპს «დვრიტაზე» საკუთრების უფლებით ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თაობაზე არის მცდარი და კანონსაწინააღმდეგო, რომელიც დაინტერესებული მხარის მიერ შეიძლება სადავო გახდეს 15წ. განმავლობაში. სკ-ის 1507-ე მუხლის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში ხანდაზმულობის ვადის ათვლა ხდება რეგისტრაციის განხორციელების მომენტიდან. ამ შემთხვევაში შპს «დვრიტაზე» სადავოდ გამხდარი ჩანაწერი განხორციელდა 1999 წელს, რა დროიდანაც გასულია მხოლოდ 7 წელი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ რადგან ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულება კანონიერი იყო, როგორც ფორმალურ-სამართლებრივი, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, შესაბამისად, არსებობდა საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერის უკანონოდ მიჩნევის და მისი გაუქმების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა შპს «დვრიტას» წარმომადგენლის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ. ბათუმის მერიის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება უნდა ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებად. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა ქ. ბათუმის მერიის მოსაზრებას და აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-71-ე მუხლის თანახმად, თავად ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება არჩევა, კონკრეტული ურთიერთობა მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. განსახილველ შემთხვევაში ის გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერმა 1999წ. 7 ივნისის მიიღო #225 განკარგულება, ნიშნავს, რომ ქ. ბათუმის მერს კონკრეტული ურთიერთობა - შპს «დვრიტაზე» ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის განკარგვაზე, მოწესრიგებული აქვს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამდენად, სადავო ურთიერთობაში შეუძლებელია გამოყენებულ იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმები, როგორც ამას ითვალისწინებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-71-ე მუხლები. თუ შპს «დვრიტა» მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება წარმოადგენს არა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, არამედ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომლითაც მოხდა ქ. ბათუმის მერიასა და შპს «დვრიტას» შორის ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე და ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაცვლილობის ხელშეკრულების დადება, ამ დროს შპს «დვრიტას» უფლება უნდა ჰქონოდა მოპოვებული ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომლის ნაცვლადაც მას გამოეყო 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, ... ქ. #6-ში და მისი საკუთრების უფლება უნდა დადასტურებულიყო საჯარო რეესტრის მონაცემებით. შპს «დვრიტას» მიერ ასეთი მტკიცებულება ვერ იქნა წარდგენილი სასამართლოსადმი, რაც ნიშნავდა, რომ იგი არ იყო ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 219-ე მუხლის მე-2 ნაწილის განმარტებასთან დაკავშირებით, ასევე ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულების ფორმალური სამართლებრივი თვალსაზრისით უკანონობის გამორიცხვის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერმა შპს «დვრიტას» მისცა შესაძლებლობა სადავო საკითხზე დაეფიქსირებინა საკუთარი მოსაზრება და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები, რაც შპს «დვრიტამ» არ განახორციელა. ქ. ბათუმის მერის მიერ გაგზავნილი შეტყობინება, რომელიც შპს «დვრიტას» გაეგზავნა სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულ მისამართზე, ითვლებოდა ჩაბარებულად და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულება კანონიერია.

სააპელაციო სასამართლომ განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს «დვრიტამ», რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივებით:

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება წარმოადგენდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდიდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის #283 გადაწყვეტილებას, რომლითაც შპს «დვრიტას» არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი ჰქონდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე. სადავო განკარგულების საფუძვლად მითითებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად, თუ იგი გამოცემულია არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ. სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 219-ე მუხლის თანახმად (ამოქმედდა 2000წ. 1 იანვრიდან), ამ კოდექსს არა აქვს უკუქვევითი ძალა. შესაბამისად, იგი არ არეგულირებს მანამდე არსებულ ურთიერთობებს.

ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება მორიგებითი და გაცვლითი შინაარსის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება. შპს «დვრიტამ» თანხმობა განაცხადა, რომ დაეთმო ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის #283 გადაწყვეტილებით მიღებული მიწის ნაკვეთი, მდებარე

ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე და ნაცვლად ამისა, მიეღო იმავე რაოდენობის მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე. სკ-ის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 51-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა. ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ მეორე მხარე წინასწარ ან მაშინვე განაცხადებს უარს. მოცემულ შემთხვევაში შპს «დვრიტამ» თავისი მოქმედებით გამოხატა ნება, დაეთმო აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარე ... ქუჩაზე და სანაცვლოდ მიეღო მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი. დასახელებული კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდის ერთჯერად საზღაურს 1998წ. 1 ოქტომბრისათვის საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით. ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადება ხორციელდება ამ კანონით დადგენილი წესით. შპს «დვრიტას» გადახდილი აქვს ერთჯერადი საზღაური და მიღებული აქვს საკუთრებაში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ისე გამოსცა 2006წ. 18 იანვრის განკარგულება, რომ არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ყველა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზეც გამოიგა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოქვეყნდეს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში. მოცემულ შემთხვევაში სადავო დადგენილება არ გამოქვეყნებულა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სადავო დადგენილების მიღებისას დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, მოპასუხემ ისე გამოსცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, რომ არ უზრუნველყო მოსარჩელის ინტერესების დაცვა, გასაჩივრებული განკარგულებით გაუარესდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

გასაჩივრებულ განჩინებაში აღნიშნულია, თითქოს აპელანტს გაეგზავნა შეტყობინება ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უწყება არ ჩაბარდა ადრესატის არყოფნის გამო. სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერიისათვის ცნობილი იყო სადავო მიწის ნაკვეთის კასატორის მიერ ფლობა და სარგებლობა და რომ ამ მიწის ნაკვეთზე იგი აწარმოებდა შესაბამის სამშენებლო სამუშაოებს. რამდენადაც დავა ეხებოდა უშუალოდ მიწის ნაკვეთს და ადმინისტრაციულმა ორგანომ - ქ. ბათუმის მერიამ - იცოდა მისი მდებარეობა, ამიტომ შეტყობინება უნდა გაგზავნილიყო ამ მისამართზე.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის ორგანო, რომელშიც შეიძლება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება, მისი მისამართი და საჩივრის წარდგენის ვადა. გასაჩივრებულ განკარგულებაში არ არის მითითებული გასაჩივრების წესზე. ეს გარემოებაც სადავო განკარგულების გაუქმების ერთ-ერთი საფუძველია, რასაც სასამართლომ შეფასება არ მისცა. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ სადავო განკარგულების გამოცემიდან გასულია 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების გამოკვლევის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს «დვრიტას» საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 6 დეკემბრის განჩინება, საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია:

ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შპს «დვრიტას» ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე სარგებლობაში გამოეყო 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის განკარგულებით გაუქმდა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის #283 გადაწყვეტილება და ნაცვლად ... ქუჩისა, შპს «დვრიტას» გამოეყო 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე;

1999 წელსვე შპს «დვრიტა» საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ;

ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად იქნა აღიარებული ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულება იმ საფუძველით, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა აღნიშნული 1999წ. განკარგულებით განკარგული იყო არაუფლებამოსილი პირის - ქ. ბათუმის მერის მიერ ერთპიროვნულად.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის შედეგად გამოიტანა დასკვნა, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულება გამოცემული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არსებობდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობისა და სადავო ქონებაზე შპს «დვრიტას» საკუთრების უფლების ანულირების საფუძველი. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა დაუსაბუთებელია და გამოტანილია საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამორკვევის გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, თუ რა წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერის განხორციელების საფუძველს მოცემულ შემთხვევაში. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის განკარგულება არ ყოფილა საჯარო რეესტრის აღნიშნული ჩანაწერის განხორციელების ერთადერთი საფუძველი. აღნიშნული ჩანაწერის საფუძველს ასევე წარმოადგენს ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ არ მისცა შეფასება აღნიშნულ გარემოებას.

საკასაციო სასამართლოში კასატორის წარმომადგენლებმა განმარტეს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს მშენებლობა, რომლის ღირებულება, დაახლოებით, 1 760 000 ლარს შეადგენს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმებით კასატორს მიადგება მნიშვნელოვანი ზიანი, ამასთან, მას ჰქონდა კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ და აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა დაუშვებელია. იმ შემთხვევაში, თუ ბათილად ჩაითვლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, უფრო დიდი ზიანი მიადგება სახელმწიფოს, რადგან შპს «დვრიტას» უნდა აუნაზღაურდეს ზიანი და აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა - გადაეცეს ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით გამოყოფილი, ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი. კასატორის წარმომადგენლებმა ასევე განმარტეს, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულებით ქ. ბათუმის მერის 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულების არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარების შემდეგ, 2006წ. 16 მაისს, იმავე ადმინისტრაციული ორგანოს - ბათუმის მერიის ქალაქგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის ადგილობრივმა სამსახურმა მშენებლობის ნებართვა გასცა შპს «დვრიტას» მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობაზე ორი სართულის დაშენების შესახებ.

კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა თუ სხვა გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა თვით მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოსთვისაც, თუმცა ეს კანონიერი ძალა არ არის აბსოლუტური ხასიათის და ადმინისტრაციული ორგანოს აქვს მისივე გადაწყვეტილებების საკუთარი ინიციატივით გაუქმების შესაძლებლობა. იმავდროულად, მიღებული აღმჭურველი გადაწყვეტილებების გაუქმებისას და ახალი გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო შეზღუდულია ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის ფუნდამენტური პრინციპით - კანონიერი ნდობის პრინციპით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - 2006წ. 18 იანვრის #3 განკარგულების შეფასებისას, სააპელაციო სასამართლოს ასევე მხედველობაში უნდა მიეღო ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის საერთო პრინციპი - კანონიერი ნდობის პრინციპი და გამოერკვია, ჰქონდა თუ არა ადგილი შპს «დვრიტას» კანონიერ ნდობას ქ. ბათუმის მერის აღმჭურველი აქტის - 1999წ. 7 ივნისის განკარგულებისა და საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერის მიმართ. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუერკვევია ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ამ მიწასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებები და არ მოუხდენია მათი ერთობლიობაში შეფასება შპს «დვრიტას» მიმართ კანონიერი ნდობის არსებობასთან მიმართებაში. ამასთან დაკავშირებით საყურადღებოა ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. გადაწყვეტილება, 1999წ. ბათუმის მერის განკარგულების გამოცემის შემდეგ მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ რეგისტრაციის ფაქტი, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო დოკუმენტაციის გაცემა. სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს, სახელმწიფოს მხრიდან შპს «დვრიტას» მიმართ განხორციელდა თუ არა ქმედებები, რაც მას უფლებას აძლევდა ევარაუდა, რომ სახელმწიფომ სადავო მიწის ნაკვეთი კანონიერად გამოეყო.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას ასევე უნდა დაადგინოს, აქვს თუ არა ქ. ბათუმის მერიას ნამდვილი იურიდიული ინტერესი 1999წ. 7 ივნისის #225 განკარგულების არარად

ცნობასთან და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობასთან მიმართებაში და არსებობს თუ არა სარჩელის დასაშვებობის საფუძველი. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს, გამოიწვევს თუ არა აღნიშნული განკარგულების არარად აღიარება ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1998წ. 2 სექტემბრის განკარგულების მოქმედების აღდგენას და, შესაბამისად, შპს «დვრიტას» უფლებების აღდგენას ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ აქტის არარად აღიარების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების მინიჭება არ ამართლებს აქტის არარად აღიარებას, რამდენადაც კანონიერი ნდობის პრინციპი არ გულისხმობს მხოლოდ მატერიალური ინტერესის დაცვას, არამედ მისი მიზანია სამართლებრივი სტატუსის შენარჩუნება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას ასევე უნდა იმსჯელოს საკითხზე, ... ქუჩაზე მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთის შპს «დვრიტას» მიერ 1999 წელს საკუთრებაში რეგისტრაცია განხორციელდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის გზით და ასეთ შემთხვევაში შესაძლებელია თუ არა აღნიშნული პრივატიზების გაუქმება პრივატიზების ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას შესაბამის მტკიცებულებებზე დაყრდნობით უნდა დაადგინოს ზემომითითებული გარემოებები და მათი საქმის გარემოებებთან ერთობლიობაში შეფასების გზით უნდა გამოიტანოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს «დვრიტას» საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 6 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-784-746(23-07) 13 თებერვალი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ჩინჩალაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2003წ. 25 ივნისს შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითმა ცენტრმა» სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს, V კორპუსის მობინადრეთა ამხანაგობის, ს. ხ-შვილისა და ა. ბ-ძის მიმართ პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. თბილისში, ... #5 კორპუსში ექსპლუატაციაში შევიდა 14 სართულიანი შენობა. 1978 წელს თბილისის სახალხო დეპუტატთა

საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის #1806 განკარგულების საფუძველზე, დაევალია ზემოაღნიშნული 14-სართულიანი სახლის 1-ელ სართულზე არასაცხოვრებელი ფართის ათვისება, კედლების ამოშენება, შიგამოწყობის სამუშაოების ჩატარება და გადაეცა 260 კვ.მ, ელექტროგამოთვლითი მანქანების კომპლექსური მომსახურების თბილისის რეგიონალური ცენტრის მოსაწყობად. გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999წ. 20 ივლისის ბრძანების #1-3/398, ასევე ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 1999წ. 22 ივლისის #124-2103 დადგენილებით და საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2002წ. 28 მარტის #1-3/201 ბრძანების საფუძველზე ქ. თბილისში, ... #5 კორპუსის 1-ელ სართულზე განთავსებული არასაცხოვრებელი სახლი აღირიცხა შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის» სახელზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 1998 წელს აღნიშნული ქონება გასხვისებულ იქნა მოპასუხე მობინადრეთა ამხანაგობაზე, რის შემდეგაც 1998წ. 6 აგვისტოს ქონების მართვის სამმართველოსთან გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება და ამხანაგობის მიერ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ, ამ უკანსკნელზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა @23/822.

აღნიშნული ფართი მობინადრეთა ამხანაგობის მიერ იჯარის წესით გაცემულ იქნა ფიზიკურ პირებზე - ს. ხ-შვილსა და ა. ბ-ძეზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, პრივატიზაცია განხორციელდა «სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ» კანონისა და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ დამტკიცებული დებულების დარღვევით.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ქ. თბილისში, ... V კორპუსის I სართულზე არასაცხოვრებელი 63.4 კვ.მ-ის პრივატიზაციის ბათილად ცნობასა და ს. ხ-შვილსა და ა. ბ-ძის გამოსახლებას ქ. თბილისში, ... V კორპუსში, მათ მიერ დაკავებული არასაცხოვრებელი ფართიდან, თანმხლებ პირებთან ერთად.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 1 მარტის გადაწყვეტილებით შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის» სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამმართველოს 1998წ. 6 აგვისტოს ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ... მე-5 კორპუსის I სართულზე არასაცხოვრებელი 63.4 კვ.მ-ის პრივატიზაციის შესახებ; მოპასუხეები ს. ხ-შვილი და ა. ბ-ძე გამოსახლებულ იქნენ ქ. თბილისში, ... მე-5 კორპუსის I სართულზე მდებარე, მათ მიერ დაკავებული არასაცხოვრებელი ფართიდან, თანმხლებ პირებთან ერთად.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა «მობინადრეთა ამხანაგობამ».

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ რაიონულმა სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისის მერიის 1992წ. 13 თებერვლის განკარგულება და 1992წ. 20 თებერვლის ორდერით სადავო ფართი ირიცხებოდა მოსარჩელის ბალანსზე, რაც არასწორია, ვინაიდან აღნიშნული პერიოდისათვის ... მე-5 კორპუსის ქვეშ განთავსებული ფართი ვერ აღირიცხებოდა შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის» ბალანსზე, რადგან ეს უკანასკნელი შექმნილია 1999წ. ივლისში, რაც შეეხება გამოთვლითი ტექნიკისა და ინფორმატიზაციის საწარმოო გაერთიანებას, მას ჯერ კიდევ 1980 წელს აკრძალა სადავო ქონებაზე საქმიანობის უფლება. მოგვიანებით, აღნიშნული ფართი გახდა მუნიციპალური საკუთრება და სრულიად კანონიერად მოხდა მისი გასხვისება.

აპელანტის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2003წ. 3 ივლისის #24/633 ცნობა, რომლის შესაბამისადაც, ... მე-5 კორპუსის ქვეშ ამოშენებული 260 კვ. არასაცხოვრებელი ფართი ირიცხებოდა გამოთვლითი ტექნიკისა და ინფორმატიზაციის საწარმოო გაერთიანების ბალანსზე და რომელიც რაიონულმა სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ საფუძველად, ვინაიდან, 2000წ.ათვის ასეთი ორგანიზაცია არ არსებობდა. სასამართლომ შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრი» და გამოთვლითი ტექნიკისა და ინფორმატიზაციის საწარმოო გაერთიანება მიიჩნია ერთი და იგივე ორგანიზაციად.

ასევე, არასწორია სასამართლოს განმარტება იმის თაობაზე, რომ თითქოს პრივატიზაციის პერიოდში მათ იცოდნენ, რომ სადავო ქონება ეკუთვნოდა მოსარჩელეს.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა მოგვიანებით წარდგენილი დოკუმენტების - საქართველოს ეკონომიკის, ვაჭრობისა და მრეწველობის სამინისტროს მიერ 2003წ. 20 მარტს გაცემული #7-ა საკუთრების მოწმობის თაობაზე. აღნიშნული დოკუმენტი სათანადოდ დამოწმებული არ იყო და მისი გადამოწმების დროს აღმოჩნდა, რომ სადავო ფართი 2003წ. 20 აგვისტოს #7-ა მოწმობის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა ვინმე რ-შვილს, ე.ო. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანისას სადავო ფართზე მოსარჩელეს ყოველგვარი უფლება დაკარგული ჰქონდა და იგი არასათანადო მოსარჩელე იყო.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა ქ. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 1 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004წ. 10 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ს. რ- შვილი, ხოლო ამავე სასამართლოს 2005წ. 8 აპრილის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 29 მაისის საოქმო განჩინებით, შპს «დიჯიტელ-ელექტრონიქსი» სასკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში ჩაება მესამე პირად, იმ მოტივით, რომ არასაცხოვრებელი 79,48 კვ.მ ამ უკანასკნელის მიერ შესყიდულ იქნა ს. რეკვიაშვილისგან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ... მე-5 კორპუსის «მოზინადრეთა ამხანაგობის» სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 1 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ «სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ» კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა და იგი შეადგენს სამ წელს.

სკ-ის 130-ე მუხლის შესაბამისად, «ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, ამავე ნორმის შესაბამისად, მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად განსაზღვრულია დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2005წ. 25 მარტს სასამართლო სხდომაზე შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის» დირექტორის - ი. გ-მის მიერ დადასტურებულ იქნა ის გარემოება, რომ ამხანაგობის მიერ სადავო ფართის დაკავება განხორციელდა 1997 წელს, რის თაობაზეც მათ მიმართეს როგორც სამინისტროს, ასევე პრეზიდენტის აპარატს. პრივატიზაციის ბათილად ცნობის თაობაზე შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის» მიერ სარჩელი სასამართლოში აღმრულია 2003წ. 25 ივნისს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის» სასარჩელო მოთხოვნა პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე ხანდაზმულია.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს შპს «დიჯიტელ-ელექტრონიქსმა» და შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრმა».

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 7 ნოემბრის განჩინებით შპს «დიჯიტელ-ელექტრონიქსის» საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

კასატორი - შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი» საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სააპელაციო სასამართლომ «სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ» (დღეისათვის - «სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ») კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ პრივატიზებასთან დაკავშირებული სასარჩელო ხანდაზმულობის 3-წლიანი ვადა აითვალა 1998წ. 6 აგვისტოდან, როდესაც მოზინადრეთა ამხანაგობამ ქონების მართვის სამართველოსთან გააფორმა უკანონო იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, რაც არასწორია, ვინაიდან, იმავე კანონის პირველი მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, პრივატიზება არის საკუთრების უფლების შექმნა სახელმწიფო ქონებაზე, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1998წ. 15 სექტემბრის #1-3/611 ბრძანებით, ხოლო შემდეგ 1999წ. 31 მარტის #1-3/152 ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების» შესაბამისად, იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანია იჯარით გაცემული ქონების გამოსყიდვამდე მოიჯარისათვის სამეურნეო და სხვა საქმიანობის დამოუკიდებლად წარმართვისათვის, ფასეულობის ვადიანი და სასყიდლიანი მფლობელობისა და სარგებლობის უფლების მინიჭება. ამავე დებულების მე-4 მუხლის მე-6, მე-7 და მე-9 პუნქტების შესაბამისად, საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში სახელმწიფო ქონების ღირებულების სრულად დაფარვამდე «მოიჯარეს» ქონება გადაეცემა მფლობელობასა და სარგებლობაში, ხოლო საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემდეგ, «მოიჯარე» განცხადებით მიმართავს «მოიჯარეს» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის თაობაზე. «მოიჯარე» ვალდებულია, განცხადების მიღებამდე არა უმეტეს 30 კალენდარული დღის ვადაში მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება. სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება «მოიჯარედან» «მოიჯარეზე» გადაეცემა სახელმწიფო ქონების ღირებულებისა და ქირის სრულად დაფარვის შემდეგ, შესაბამისად, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მომენტიდან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის განმარტებით, ფართის უკანონო პრივატიზება განხორციელდა არა 1998 წელს, არამედ 2002 წელს, როდესაც ამხანაგობაზე გაიცა აღნიშნულ ფართზე საკუთრების მოწმობა. ამრიგად, «სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ» კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული 3 წლიანი სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უნდა დაიწყოს საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან, ანუ პრივატიზების განხორციელებიდან და არა იჯარა-

გამოსყიდვის შესახებ ხელშეკრულების დადებიდან. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია, რომ ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენდა შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი», რომელსაც ეკუთვნოდა ეს ფართი და მისთვის უცნობი იყო ამ ხელშეკრულების არსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებას და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის» საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა არ ემყარება საქმის მასალებს და მიღებულია მათი არასრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე.

საქმეზე დადგენილია ცნობილი, რომ შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი» დაფუძნდა საინჟინრო აკადემიის ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის ბაზაზე სა-ქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999წ. 20 ივლისის #1-3/398 ბრძანების საფუძველზე და მისი საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 111092 ლარის ქონებრივი შენატანით.

საქმეში - ს.ფ.75 დაცულია ორდერი #1700, რომლის შესაბამისადაც დგინდება, რომ ... კორპუსი #5-ში განთავსებული ფართი ქ. თბილისის მერიის 13.02.92წ. #141 განკარგულების საფუძველზე გადაეცა გამოთვლითი ტექნიკის საქართველოს სამეცნიერო საწარმოო გაერთიანების ინფორმატიკის სამეცნიერო კვლევით ცენტრს.

იმავე საქმეში ს.ფ.17 განთავსებულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც ირკვევა, რომ ... კორპუსი #5-ში განთავსებული ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი». საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების შესაბამისად, მიჩნეულია საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999წ. 20 ივლისის ბრძანება #1-3/398 და იმავე სამინისტროს 2002წ. 28 მარტის ბრძანება #1-3/201.

საგულისხმოა, რომ იმავე მისამართზე მდებარე 260 კვ/მ ფართის გამოთვლითი ტექნიკისა და ინფორმატიკის საწარმოო გაერთიანების ბალანსზე აღრიცხვის ფაქტს ადასტურებს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2000წ. 3 ივლისის #241639 ცნობა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ იგივე მისამართზე მდებარე ფართი, ქ. თბილისის მერიის 02.10.97წ. #109 განკარგულებით, შეტანილია საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხაში და 1998წ. 06 აგვისტოს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და მობინადრეთა ამხანაგობას შორის გაფორმებულია იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც 2000წ. 21 მარტს ამხანაგობის სახელზე, ... #5 კორპუსში მდებარე 63,4 კვ.მ ფართზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #23/872.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს, გადაწყვეტილების გამოტანისას, არ გაურკვევია, მოხდა თუ არა ერთი და იგივე ფართის ორ სხვადასხვა სუბიექტზე აღრიცხვა და საკუთრებაში გადაცემა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება ერთადერთ გარემოებას: შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის» სარჩელი ხანდაზმულია. თუმცა, იმავდროულად სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია, რა ტიპის სარჩელია საქმეში წარმოდგენილი.

საქმეში დაცულ მასალებზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგნად იქცეს, წინამდებარე საქმეში ადგილი აქვს თუ არა სანივთე უფლებათა შორის კოლიზიას, მით უფრო იმ გარემოების გათვალისწინებით, თუ სახეზეა კოლიზია ერთი რანგის უფლებათა (საკუთრების უფლება) შორის.

სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს წინამდებარე სარჩელი წარმოადგენს თუ არა ვინდიკაციურ სარჩელს. იმ შემთხვევაში, თუ სადავო ფართის პირველად მესაკუთრეს წარმოადგენდა შპს, მაშინ სახეზეა ვინდიკაცია, რა შემთხვევაშიც საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ხანდაზმულობის თაობაზე და აღნიშნავს: საკუთრების უფლება მიეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა კატეგორიას, რა შემთხვევაშიც ადგილი აქვს მესაკუთრის უფლებათა სასარჩელო დაცვის აბსოლუტურობას და ხელყოფის შემთხვევაში დაცულია სავინდიკაციო სარჩელით. სკ-ის 172-ე მუხლის I ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმა და ზემოაღნიშნული მითითებები საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ ვინდიკაციური სარჩელის არსებობის შემთხვევაში მესაკუთრესთან მიმართებაში დაუშვებელია მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე საუბარი, რის გამოც დავის სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის გადაწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენა-გამოკვლევას, სადავო

ფართი წარმოადგენდა თუ არა კასატორის (მოსარჩელის) საკუთრებას და ნივთი მისი მფლობელობიდან გასულია თუ არა მისივე ნების საწინააღმდეგოდ. აქვე საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დადგინდეს, ამხანაგობისათვის საკუთრების უფლებით გაცემული 63,4 კვ.მ შედის თუ არა იმ ფართში, რომელსაც სადავოდ ხდის შპს "ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევით ცენტრი". იმავდროულად ყურადღება უნდა მიექცეს საქმეში დაცულ იმ მტკიცებულებებს, რომლითაც დასტურდება 2003 წელს შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის» საწესდებო კაპიტალიდან 79,49 კვ.მ-ის ამოღებისა და აუქციონის ფორმით მისი გასხვისების ფაქტი, რაც სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას გამორიცხოს მე-3 პირთა უფლებების შელახვის შესაძლებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე გამოუკვლეველი ფაქტობრივი გარემოებები მას ართმევს შესაძლებლობას შეაფასოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე და თვლის, რომ საქმე ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასებისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს «ინფორმატიზაციის სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების რეგისტრაცია

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-1052-1005(კ-07)

27 მარტი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ჩინჩალაძე,

მ. ცისკაძე

სარჩელის საგანი: უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 22 დეკემბერს პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის უფლებამონაცვლე პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკურმა გაერთიანებამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის კულტურის სახლს საკუთრებაში გააჩნდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე არასაცხოვრებელი შენობა. აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1994წ. 25 მაისის #123 დადგენილებით, აღნიშნული შენობა მეცნიერული კვლევა-ძიებისა და არქეოლოგიური ექსპონატების მოვლა-პატრონობის უსაფრთხოების მიზნით, ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ. ბათუმის არქეოლოგიურ მუზეუმს. იმავე დადგენილებით, ქ. ბათუმის მერიას დაევალა ერთი თვის ვადაში ხსენებული კულტურის სახლისათვის გამოენახა სათანადო ფართი პროფკავშირული საქმიანობის შეუფერხებელი წარმართვისათვის. ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსალის მეორე სართულის არასაცხოვრებელი 420 კვ.მ ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის კულტურის სახლს.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. ბათუმის მერიის მიერ მისთვის გადაცემული ზემოაღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართი პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების საკუთრებაში იყო. ხსენებული არასაცხოვრებელი ფართის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა, რომელმაც 2005წ. 2 დეკემბრის #2631 წერილით უარი უთხრა მოსარჩელეს ხსენებული ფართის საჯარო რეესტრში

რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, თითქოს არ დგინდებოდა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების საკუთრებას.

მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის ზემოაღნიშნული უარი უკანონოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ ქ. ბათუმის მერიის შესაბამისი გადაწყვეტილებით ხსენებული ფართი ბალანსიდან ბალანსზე საკუთრებაში გადაეცა პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის კულტურის სახლს, რაც დასტურდებოდა ქ. ბათუმის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1997წ. 21 იანვრის #5 ცნობით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოპასუხისათვის ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე 420 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის საჯარო რეესტრში პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების საკუთრებად რეგისტრაციაში გატარების დავალება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 25 აპრილის განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად ქ. ბათუმის მერია ჩაება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 8 მაისის გადაწყვეტილებით პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების სარჩელი დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსიტეტის შენობის მე-2 სართულის 420 კვ.მ ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში გატარება დაევალა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე პროფკავშირების კულტურის სახლი პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას ერიცხებოდა ბალანსზე, რაც დასტურდებოდა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1994წ. 25 მაისის #123 დადგენილებით. იმავე დადგენილებით დასტურდებოდა ის გარემოებაც, რომ პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე კულტურის სახლი ბალანსიდან ჩამოეწერა და გადაეცა ქ. ბათუმის არქეოლოგიურ მუზეუმს, ხოლო ქ. ბათუმის მერიას დაევალა ერთი თვის ვადაში იმავე კულტურის სახლისათვის სხვა ფართის გამოყოფა. ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას ბალანსზე გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსიტეტის მე-2 სართულის 420 კვ.მ, რომელიც ირიცხებოდა პროფკავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების ბალანსზე. ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1997წ. 22 იანვრის ცნობით დასტურდებოდა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსიტეტის მე-2 სართულის 420 კვ.მ ფართი ირიცხებოდა აჭარის პროფკავშირების გაერთიანების ბალანსზე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ტექნიკური პასპორტი დასტურდებოდა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე უნივერსიტეტის მე-2 სართული ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით პროფკავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების (კულტურის სახლის) საკუთრებად ირიცხებოდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოსარჩელისათვის ხსენებული ფართის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2005წ. 2 დეკემბრის წერილში მითითებული საფუძველი, თითქოს არ დგინდებოდა ის ფაქტი, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე უნივერსიტეტის მე-2 სართულის შესაბამისი ფართი მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხებოდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხეს აღნიშნულის გამაბათილებელ გარემოებებზე არ მიუთითებია. ამასთან, მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულმა ქ. ბათუმის მერიამაც ვერ მიუთითა რაიმე არსებით გარემოებაზე, რაც მოსარჩელის მტკიცებას ეწინააღმდეგებოდა. საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე სპეციალისტის სახით დაკითხულმა, ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის სპეციალისტმა კი დაადასტურა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური საარქივო მასალების მიხედვით, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე უნივერსიტეტის შენობის მე-2 სართულის 420 კვ.მ ფართი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით აჭარის პროფკავშირების ბალანსზე ირიცხებოდა, რასთან დაკავშირებითაც შედგენილ იქნა ტექნიკური პასპორტი ნახაზებთან ერთად. ამ ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაიმე ცვლილება ტექნიკურ საარქივო ჩანაწერებში არ განხორციელებულა. აღნიშნული მასალები ტექნიკური სამსახურის გაუქმების შემდეგ გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე უნივერსიტეტის შენობის მე-2 სართულის 420 კვ.მ, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილების საფუძველზე, პროფკავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების საკუთრებაში ირიცხებოდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სკ-ის 1514-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე, უძრავი ქონების გასხვისება ხდებოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმარგების აქტების საფუძველზე. სკ-ის 1515-ე მუხლის თანახმად კი, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე, ამ სამსახურის ფუნქციებს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები ახორციელებდნენ. სკ-ის 312-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებდა უტყუარობისა და

სისრულის პრეზუმფცია, რეესტრის მონაცემები ითვლებოდა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდებოდა მათი უზუსტობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხემ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი მოსარჩელეს ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე უნივერსალის შენობის მე-2 სართულის 420 კვ.მ-ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე და მოპასუხის ხსენებული მოქმედება იყო უკანონო.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება ადრეულიყო ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხის უარი პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაც განმარტებული იყო სკ-ის 170-ე მუხლით, ზიანს აყენებდა მოსარჩელეს და აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხსენებული გარემოება მისი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 8 მაისის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმის მერიამ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 26 აპრილის განჩინებით ქ. ბათუმის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 8 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1994წ. 25 მაისის #123 დადგენილების მე-4 პუნქტით, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის კულტურის სახლის შენობა გადაეცა ქ. ბათუმის არქეოლოგიურ მუზეუმს. იმავე დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, ქ. ბათუმის მერიას უნდა უზრუნველყო ერთი თვის ვადაში პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის კულტურის სახლისათვის სათანადო ფართის გამოძებნა მათი საქმიანობის შეუფერხებელი წარმართვისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტის მიხედვით, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსალის მეორე სართულის 420 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ზემოხსენებულ პროფკავშირების კულტურის სახლს. ქ. ბათუმის ტექნიკურში აღნიშნული ფართი აღირიცხა იმავე პროფკავშირების ბალანსზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის «რ» ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი საბუთი იყო კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული, ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. იმავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდებოდა უფლების დამადასტურებელი საბუთით, ან საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ მოსარჩელეს სადავო 420 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი გამოეყო ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით, რაც აღირიცხა ტექნიკურში. «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 33-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურში, ამ სამსახურის ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 26 აპრილის განჩინება ქ. ბათუმის მერიამ საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოება იმის შესახებ, რომ საქალაქო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებასა და აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1994წ. 25 მაისის #123 დადგენილებას. კასატორის განმარტებით, ხსენებული აქტებით, მართალია, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე არასაცხოვრებელი 420 კვ.მ ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას, მაგრამ არც ერთ აქტში არ იყო მითითებული, რომ აღნიშნული ქონება მოსარჩელეს გადაეცა საკუთრების უფლებით.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, ნიშნავდა თუ არა ბალანსიდან ბალანსზე ქონების გადაცემა საკუთრებაში გადაცემას. 1994წ. ათვის მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი უძრავ ქონებასთან მიმართებაში ითვალისწინებდა საკუთრების ფორმასაც. ამიტომ, თუ აქტის გამომცემ ორგანოს გადაწყვეტილი ჰქონდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის საკუთრებაში გადაცემა, ამ ფორმით ქონების გადაცემის შესახებ პირდაპირ უნდა

ყოფილიყო მითითებული შესაბამის აქტში, რაც ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს ხსენებული ქონება გადაეცა არა საკუთრებაში, არამედ სარგებლობაში.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოსარჩელის მოთხოვნაზე გაცემული უარი უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის უკანონოდ მიჩნევისა და ბათილად ცნობის გარეშე შეუძლებელი იყო საჯარო რეესტრს შესაბამისი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვა დაკისრებოდა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, თუმცა, იმის მიუხედავად, რომ ქ. ბათუმის მერია სააპელაციო საჩივრით მოითხოვდა სააპელაციო სასამართლოს შეეფასებინა ზემოხსენებული გარემოებები, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ განჩინებაში ამის თაობაზე საერთოდ არ მიუთითა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა სააპელაციო საჩივარში მითითებულ გარემოებებზე, რის გამოც დაარღვია სსკ-ის 377-ე მუხლი.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის «რ» ქვეპუნქტი, ვინაიდან საკუთრების უფლების დამდასტურებელ საბუთად მოცემულ შემთხვევაში მიიჩნია აქტი, რომელშიც საერთოდ არ იყო საუბარი საკუთრების შესახებ. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 10 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. ბათუმის მერიის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007წ. 10 დეკემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2008წ. 10 იანვრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008წ. 10 იანვრის განჩინებით ქ. ბათუმის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით დაინიშნა 2008წ. 13 მარტს, 11.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1994წ. 25 მაისის #123 დადგენილებით ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციის კულტურის სახლი ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ. ბათუმის არქეოლოგიურ მუზეუმს, ხოლო ქ. ბათუმის მერიას დაევალი ერთი თვის ვადაში კონფედერაციისათვის კულტურის სახლის სანაცვლოდ, სხვა სათანადო ფართის გამოყოფა მისი საქმიანობის შეუფერხებელი წარმართვისათვის. ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსიტეტის მე-2 სართულის 420 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი და აღნიშნული ფართი ირიცხებოდა პროფკავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების ბალანსზე. საქართველოს პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების წესდებიდან ამონაწერის მიხედვით, ხსენებული გაერთიანება არის საქართველოს პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური საბჭოს სამართალმემკვიდრე, გააჩნია წესდება და გატარებულია რეგისტრაციაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2005წ. 2 დეკემბრის #2631 წერილით უარი უთხრა პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკურ გაერთიანებას ქ. ბათუმში, ... ქ. #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე არასაცხოვრებელი 420 კვ.მ-ის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით არ დგინდებოდა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორი ძირითადად, სადავოდ ხდის იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს სადავო ქონება - არასაცხოვრებელი 420 კვ.მ, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7), გადაეცა სარგებლობაში და იგი მას საკუთრებაში არ გადასცემია. ამასთან, კასატორი ვერ ასაბუთებს აღნიშნულ მოსაზრებას და საქმეშიც არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება,

რომელიც დაადასტურებდა მოსარჩელისთვის სადავო ქონების არა საკუთრებაში, არამედ სარგებლობაში გადაცემას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, როგორც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 8 მაისის სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას საკუთრებაში გააჩნდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე კულტურის სახლის შენობა. ქ. ბათუმის მერიას აღნიშნული გარემოება სადავოდ არ გაუხდია, შესაბამისად, არ გაუზათილებია უძრავი ქონების მონაცვლეობით გადაცემისა და შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას, რომ მოსარჩელეს სადავო 420 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი გამოეყო ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით, რაც აღირიცხა ქ. ბათუმის ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 26 აპრილის სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სადავო ფართო მოსარჩელეს გადაეცა ბალანსიდან ბალანსზე, რაც გატარებულ იქნა ქ. ბათუმის ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროში მის სახელზე და ამდენად, აღნიშნული გარემოება იყო საფუძველი იმისა, რომ იგი საჯარო რეესტრში დაინტერესებული მხარის მოთხოვნისთანავე უნდა გატარებულიყო რეგისტრაციაში, ამასთან, მოსარჩელე 14წ. განმავლობაში ფლობდა და განკარგავდა ხსენებულ ფართს, როგორც საკუთარს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სკ-ის (1997 წ.) 521-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, გაცვლის ხელშეკრულებით, მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოცემული საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია, რომ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 1994წ. 25 მაისის #123 დადგენილების შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით პროფკავშირების აჭარის კონფედერაციას სადავო ფართი გადაეცა სწორედ ქ. ბათუმში, ... ქ. #77-ში მდებარე იმავე პროფკავშირების კუთვნილი კულტურის სახლის შენობის სანაცვლოდ. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოხდა უძრავი ქონების მონაცვლეობა - ერთი უძრავი ქონების ნაცვლად მეორე უძრავი ქონების მოსარჩელისთვის გადაცემა. ამასთან, უდავოა, რომ ის ქონება, რომელიც ბალანსიდან ჩამოეწერა მოსარჩელეს და გადაეცა ქ. ბათუმის არქეოლოგიურ მუზეუმს, კერძოდ, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #77-ში მდებარე კულტურის სახლი, მოსარჩელის ბალანსზე და მის საკუთრებაში იყო, რასაც ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური პასპორტი თანდართულ ნახაზებთან ერთად, რომლითაც დასტურდება, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე შენობის მე-2 სართული ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით პროფკავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების (კულტურის სახლის) საკუთრებაში ირიცხებოდა. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 8 მაისის სხდომაზე დაკითხული სპეციალისტის განმარტებაც იმის შესახებ, რომ ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მასალების მიხედვით, რომლებიც სასამართლოში იყო წარმოდგენილი, ქ. ბათუმში, ... ქ. #5ა-ში (იგივე #5/7) მდებარე 420 კვ.მ ფართი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1994წ. 19 ივლისის #297 გადაწყვეტილებით აღირიცხა აჭარის ა/რ პროფკავშირების ბალანსზე და ამის შემდეგ იმავე ქონებასთან დაკავშირებით, ცვლილებები არ მომხდარა და საარქივო მასალები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს გადაეცა ქ. ბათუმის ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სკ-ის (1997 წ.) 1514-1515 მუხლებზე, რომელთა თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების გასხვისება ხდებოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმდგრების აქტების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე ამ სამსახურის ფუნქციებს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები ახორციელებდნენ. იმავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ანუ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საკასაციო სასამართლო, ამასთან, მიუთითებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 8 მაისის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების სარჩელი დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #5/7-ში მდებარე უნივერსალის შენობის მე-2 სართულის 420 კვ.მ-ზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში გატარება. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებია და იმავე გადაწყვეტილების კანონიერება სადავოდ არ გაუხდია თვითონ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, ანუ იგი დაეთანხმა ხსენებულ გადაწყვეტილებას და მისი მიღების შემდეგ, შეასრულა იგი, განახორციელა იმავე გადაწყვეტილებით მისთვის დავალბული მოქმედება, რის საფუძველზეც 2006წ. 30 აგვისტოს გასცა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომლის თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. #5ა-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 420 კვ.მ საკუთრების უფლებით აღირიცხა პროფკავშირების აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების სახელზე.

საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოდგენილ მოსაზრებაში პროფესიული კავშირების აჭარის რესპუბლიკურმა გაერთიანებამ მიუთითა, რომ სადავო ფართი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით არის რეგისტრირებული ამავე გაერთიანების სახელზე და იმავდროულად გაცემულია იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით მოიჯარე ა. ბ-მეზე რიტუალური მომსახურებისთვის 3 წლის ვადით, ხოლო ამ ფართის გამოსასყიდად შესაბამისი საფასურის ნახევარზე მეტი უკვე გადახდილი აქვს მოიჯარეს. საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 13 მარტის სხდომაზე კი მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ თავის დროზე სადავო ქონება თვითონ კასატორმა გაატარა რეგისტრაციაში მისდამი დაქვემდებარებულ ქ. ბათუმის ტექნიკენტარიაციის ბიუროში, ამასთან, ზემოხსენებული კულტურის სახლი იყო დაახლოებით 1500 კვ.მ-ის, ნორმალურ მდგომარეობაში, ხოლო ის შენობა, რომელიც მას 1994 წელს გადაეცა, ფაქტობრივად, იყო გადაუხურავი და შეუძინავი, რის გამოც 10 წელი დასჭირდა მის აღდგენით და სარემონტო სამუშაოებს. ამის შედეგად კი მოსარჩელეს მიაღდა მნიშვნელოვანი მატერიალური და მორალური ზიანი.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ. ბათუმის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 26 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების უფლების წარმოშობა

გ ა ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-17-17(კ-08)

27 მაისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წიკვაძე

(თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. ქადაგიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ აქტებში, სამკვიდრო მოწმობაში ცვლილების შეტანა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 16 თებერვალს გ. ჯ-მემ აღიარებითი სარჩელი აღძრა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა 1993წ. 17 ოქტომბრის #223/98 საუწყებათაშორისო კომისიის აქტის შესაბამისად დაკანონებული უნებართვო რეკონსტრუქციის მოსარჩელის მიერ განხორციელების აღიარება მოპასუხის - ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის მიერ, რითაც დადგინდება ქ. ქუთაისში, ... გამზირისა და ... ქ. #51/1-ში მდებარე სახლთმფლობელობის ნაწილზე, კერძოდ, მთლიანი სახლთმფლობელობისა და საერთო მიწის ნაკვეთის 1/3-ზე, რაც შედგება 21.6 კვ.მ ერთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ორი დამხმარე ოთახისაგან, ეზოში არსებული დამხმარე სათავსოსაგან, გ. ჯ-ძის მფლობელობისა და საკუთრების უფლება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 15 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ჯ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, დადგინდა 1993წ. 17 ოქტომბრის #223/98 საუწყებათაშორისო კომისიის აქტის შესაბამისად დაკანონებული უნებართვო რეკონსტრუქციის მოსარჩელის მიერ განხორციელების აღიარება ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის მიერ და აღნიშნულის საფუძველზე ქ. ქუთაისში, ... გამზირისა და ... ქ. #51/1-ში მდებარე სახლთმფლობელობის ნაწილის მიწის ნაკვეთთან ერთად საჯარო რეესტრში აღრიცხვა გ. ჯ-ძის საკუთრებად.

2006წ. 9 აგვისტოს ზ. ა-მემ განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 15 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საქმის წარმოების განახლება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 12 ოქტომბრის განჩინებით ზ. ა-მის განცხადება დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 15 მარტის გადაწყვეტილება და საქმის წარმოება განახლდა.

2006წ. 9 აგვისტოს ზ. ა-მემ სარჩელი აღძრა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირის - გ. ჯ-მის მიმართ და მოითხოვა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2006წ. 20 ივლისის #762 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის დავალდებულება ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #75-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით აღრიცხვა ზ. ა-მის სახელზე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 17 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ორივე სარჩელი გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 29 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. ა-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #75-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით აღრიცხვა ზ. ა-მის სახელზე რეგისტრაცია, გ. ჯ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების 1993წ. 17 ოქტომბრის #223/93 აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული აწ გარდაცვლილი შ. ლ-მის სახელზე რიცხული ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #75-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო ნაკვეთი; ქუთაისის მერიის 1993წ. 3 ნოემბრის #693 განკარგულებით დამტკიცდა საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი #223/93 აწ გარდაცვლილი შ. ლ-მის სახელზე რიცხული ... გამზ. #75-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, მიწის ნაკვეთის ფართი განისაზღვრა 447,5 კვ.მ-ით ფაქტობრივი მდგომარეობით.

საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრის 2005წ. 12 აგვისტოს ამონაწერით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება ირიცხება აწ გარდაცვლილი შ. ლ-მის სახელზე საკუთრების უფლებით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ქუთაისის მერიის 1993წ. 3 ნოემბრის #693 განკარგულება და სახელმწიფო მიმღები კომისიის 1993წ. 17 ოქტომბრის #223/92 აქტი. 2005წ. 18 აგვისტოს სამკვიდრო მოწმობით დასტურდება, რომ ზ. ა-მემ მიიღო მისი დიდი ბაბუის შ. ლ-მის დანაშთი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #75-ში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-20 მუხლის შესაბამისად, არსებობს სამართლებრივი საფუძველი საჯარო რეესტრში სადავო ქონების ზ. ა-მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლობის მოტივით არ გაიზიარა გ. ჯ-მის მოთხოვნა საუწყებათაშორისო კომისიის 1993წ. 17 ოქტომბრის ექსპლუატაციაში მიღების აქტში ცვლილების შეტანის შესახებ, რაც გახდებოდა საფუძველი 1993წ. 3 ნოემბრის #693 განკარგულებაში ცვლილების შეტანისა იმ მიმართებით, რომ ქუთაისში, ... გამზირისა და ... ქ. #75/1-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე ნაწარმოები რეკონსტრუქციები ცნობილ იქნეს მის მიერ განხორციელებულად.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, გ. ჯ-მე მოთხოვნას აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული რეკონსტრუქცია მის მიერ განხორციელდა 1977-78 წლებში და მინისტრთა საბჭოს 1983წ. 23 დეკემბრის #806 დადგენილების, მინისტრთა საბჭოს 1989წ. 18 სექტემბრის #765/მ განკარგულების და მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 16 მარტის #156 დადგენილების საფუძველზე საცხოვრებელი სახლის ნაწილის რეკონსტრუქცია ცნობილ უნდა იქნეს მის მიერ განხორციელებულად.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1983წ. 23 დეკემბრის #806 დადგენილების პირველი პუნქტის მიხედვით, სახ. დეპ. საქალაქო საბჭოების აღმასკომებს უფლება მიეცათ გამონაკლისის სახით მოეხდინათ 1974წ. სექტემბრამდე თვითნებურად აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივი რეგისტრაცია. საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1989წ. 18 სექტემბრის #765/გ განკარგულებით ნება დაერთო ქუთაისის სახ. დეპ. საქალაქო საბჭოს აღმასკომს გამონაკლისის სახით სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაეტარებინა ქალაქის ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აგებული საცხოვრებელი სახლები, რომელთა საერთო ფართი არ აღემატებოდა ზღვრულ ოდენობას და თუ მამის შედეგად არ დაირღვევოდა ქალაქისა და სხვა დასახლებული ადგილების განაშენიანების მოთხოვნები.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული დადგენილებებისა და განკარგულების საფუძველზე მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში მიღებისა და მისი დამტკიცების აქტი, რის გამოც საფუძველს მოკლებულია სახლის ნაწილის გ. ჯ-მის მიერ რეკონსტრუირებულად ცნობა და ამ მიმართებით

ცვლილების შეტანა, რადგან გ. ჯ-მ არ წარმოადგენს სახლის მესაკუთრეს და არ არსებობს სახლის რეკონსტრუქციის მის მიერ განხორციელების დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 1935 წელს შედგენილი შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება ამ ეტაპზე არ წარმოადგენს იმის საფუძველს, რომ იგი მიჩნეულ იქნეს სადავო სახლზე გ. ჯ-მის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად და აღნიშნულზე მას შეუძლია აღძრას მოთხოვნა გამომდინარე «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონიდან.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ჯ-მ და მოითხოვა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 29 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ხოლო ზ. ა-მის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაუფუძვლოდ გამო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 ნოემბრის განჩინებით გ. ჯ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007წ. 29 მაისის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო ფართი შ. ლ-მის საკუთრებას წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ სკ-ის 183-ე მუხლის შესაბამისად, მიიჩნია, რომ გ. ჯ-მის მიერ 1935 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ფართი არაა რეგისტრირებული მის სახელზე, სადავო ფართი აღრიცხულია შ. ლ-მის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ფართის გ. ჯ-მის მიერ აშენების ფაქტი, მოწმეების მიერ დადასტურდა მხოლოდ ის გარემოება, რომ გ. ჯ-მ ცხოვრობდა სადავო ფართში, რაც არ გულისხმობს გ. ჯ-მის მიერ ფართის აშენებას. ამასთან, მოწმეთა ჩვენებები არ წარმოადგენს სადავო ფართის გ. ჯ-მის მიერ აშენების დამადასტურებელ მტკიცებულებას, ასევე არ არსებობს სამშენებლო მასალების ყიდვის დამადასტურებელი ქვითრები და სხვა დოკუმენტები.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს 1983წ. 23 დეკემბრის #806 დადგენილების პირველი პუნქტისა და 1989წ. 18 სექტემბრის #765/მ განკარგულების შესაბამისად, მოხდა სადავო ფართის შ. ლ-მის სახელზე რეგისტრაცია. მითითებული დადგენილებისა და განკარგულების მიხედვით ქუთაისის აღმასკომს ნება დაერთო სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაეტარებინა ქალაქი ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აშენებული საცხოვრებელი სახლები, ასევე სადავო ფართის დაკანონება მოხდა მინისტრთა კაბინეტის 1994წ. 16 მარტის #156 დადგენილების საფუძველზე, რომლის თანახმად, 1983წ. 23 დეკემბრის #806 დადგენილების პირველი პუნქტიდან ამოღებულ იქნა სიტყვები - 1974წ. სექტემბრამდე და - თუ მათი სასარგებლო ფართები არ აღემატება 136 კვ.მ მათი შორის საცხოვრებელი 96 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საცხოვრებელი სახლი ირიცხება ლ-მის სახელზე, საქმის მასალებით არ დასტურდება გ. ჯ-მის მიერ სადავო ფართის აშენება, რის გამოც მოხდა სადავო ფართის ექსპლუატაციაში მიღება ლ-მის სახელზე და არ არსებობს ექსპლუატაციის ამ აქტში ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ჯ-მის მოთხოვნები - ზ. ა-მის სამკვიდრო მოწმობაში ცვლილების შეტანისა და მინისტრთა კაბინეტის ზემოთ მითითებული დადგენილებებიდან გამომდინარე ექსპლუატაციის აქტში ცვლილების შეტანის შესახებ ერთმანეთთან არის დაკავშირებული, რის გამოც მოხდა ორივე მოთხოვნის ერთდროულად განხილვა და გადაწყვეტა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს ზ. ა-მის სამკვიდრო მოწმობაში ცვლილების შეტანის საფუძველი, რადგან საცხოვრებელი სახლი ირიცხება ლ-მის სახელზე, სკ-ის 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით სამკვიდრო შეიცავს მამკვიდრების ქონებრივი უფლებებისა სამკვიდრო აქტივებისა და სამკვიდრო პასივების ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ჯ-მ და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 29 მაისის განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება სააპელაციო სასამართლოსათვის შემდეგი მოტივით:

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მიღებულია კანონის დარღვევით, დაუსაბუთებელია, უხეშად დაირღვა საპროცესო ნორმები.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მოწმეთა ჩვენებები, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ რეკონსტრუქცია განხორციელდა გ. ჯ-მის მიერ. სასამართლომ არ იხელმძღვანელა საქმეში წარმოდგენილი სანოტარო წესით დამოწმებული 1957წ. 27 მაისის მინდობილობით, რომლის თანახმად, შ. ლ-მემ სახლის ნაწილი მიჰყიდა ქ. ბ-მეს - გ. ჯ-მის მშობლებს. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა არგუმენტი, რომ ზ. ა-მეს არ წარუდგენია მტკიცებულება, რითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო სახლთმფლობელობის სადავო ნაწილი იგივეა, რაც დატოვა შ. ლ-მემ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ 1977-1978 წლებში განხორციელებულ რეკონსტრუქციას ვერ მოახდენდა გარდაცვლილი ადამიანი და რომ ფართი პირვანდელი მდგომარეობის ანალოგი არ არის.

საპელაგო სასამართლომ თავისი განჩინება დაამყარა მხოლოდ ვარაუდზე და არ შეაფასა წერილობითი მტკიცებულებები, რითაც უხეშად დაარღვია სსკ-ის 102-ე, 105-ე მუხლების მოთხოვნები, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა დადგენილი.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 25 მარტის განჩინებით გ. ჯ-მის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ. ჯ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 ნოემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება დაადგინა, საკასაციო საჩივარში მითითებულ საპროცესო დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც არ არსებობს სსკ-ის 393-394-ე მუხლების შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმის თაობაზე, რომ სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1993წ. 17 ოქტომბრის #223/93 აქტით აწ განდაცვლილი შ. ლ-მის სახელზე რიცხული ქ. ქუთაისში, ... გამზირზე, #75-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ეზოში არსებული სათავსოებითა და მიწის ნაკვეთით მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ფაქტიური მდგომარეობით, რაც დამტკიცდა ქ. ქუთაისის მერიის 1993წ. 3 ნოემბრის #693 განკარგულებით. ასევე დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ მითითებული სახლთმფლობელობა აღრიცხულია საჯარო რეესტრში შ. ლ-მის სახელზე. საქმეში წარმოდგენილი 2005წ. 18 აგვისტოს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით შ. ლ-მის შვილიშვილმა - ზ. ა-მემ მემკვიდრეობით მიიღო ბაბუის სამკვიდრო ქონება - ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #75-ში მდებარე მთელი საცხოვრებელი სახლი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ არ არსებობს სახელმწიფო მიმღები კომისიის მიერ მშენებლობადამთავრებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1993წ. 17 ოქტომბრის #223/93 აქტსა და ქ. ქუთაისის მერიის 1993წ. 3 ნოემბრის #693 განკარგულებაში ცვლილების შეტანისა და საცხოვრებელი სახლის 1/3-ის გ. ჯ-მის სახელზე აღრიცხვის სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983წ. 23 დეკემბრის #806, 1989წ. 18 სექტემბრის #765/მ და 1994წ. 16 მარტის #156 დადგენილებებით მოხდა თვითნებურად განხორციელებული მშენებლობის დაკანონება, მაგრამ აღნიშნული დადგენილებები არ ქმნის საცხოვრებელ სახლზე უფლების წარმოშობის საფუძველს. ანუ მითითებულმა დადგენილებებმა სამართლებრივ რეგისტრაციას დაუქვემდებარა თვითნებურად, კანონმდებლობით გათვალისწინებული სათანადო ნებართვის გარეშე აშენებული საცხოვრებელი სახლები და იგი არ ადგენს განხორციელებულ მშენებლობაზე უფლების მინიჭების შესაძლებლობას ფართზე უფლების არსებობის გარეშე, რომლის რეკონსტრუქციაც განხორციელდა უნებართვოდ. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებები მართებულად არ მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ საკმარის მტკიცებულებად, რომლითაც უტყუარად დადასტურებული იქნებოდა, რომ რეკონსტრუქცია განხორციელდა გ. ჯ-მის მიერ. ამასთან, კონკრეტულ შემთხვევაში გ. ჯ-მეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უფლება სადავო სახლთმფლობელობაზე არა აქვს დადგენილი. საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ 1935წ. 30 მაისის ნასყიდობის პირობა, რომლის თანახმად, შ. ლ-მემ მიჰყიდა მოსარჩელის მამას - ა. ჯ-მეს თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ნახევარი, რისი სანაცვლოდაც შ. ლ-მემ მიიღო 10000 მანეთი, მაგრამ აღნიშნულის შემდეგ, მოსარჩელეს არ მოუხდენია კანონით დადგენილი წესით სახლის მის სახელზე აღრიცხვა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ასევე მართებულად არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნა ზ. ა-მის სამკვიდრო მოწმობაში ცვლილების შეტანის შესახებ, რადგან ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #75-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი აღრიცხული იყო შ. ლ-მის სახელზე, შესაბამისად, შ. ლ-მის გარდაცვალების შემდეგ, მისი დანაშთი ქონება მემკვიდრეობით მიიღო მისმა შვილიშვილმა - ზ. ა-მემ, მათ შორის ბაბუის სახელზე რიცხული სადავო საცხოვრებელი სახლიც სკ-ის 1328-ე მუხლის შესაბამისად.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება დაადგინა, კასატორის მიერ წამოყენებული საკასაციო პრეტენზიები დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა, საკასაციო საჩივრის მოტივები არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისათვის, რის გამოც გ. ჯ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 ნოემბრის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სსკ-ის 53-ე, 372-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. გ. ჯ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს დაუსაბუთებლობის გამო;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 20 ნომბრის განჩინება;
3. გ. ჯ-მეს დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. საკომლო ქონებაზე საკუთრების უფლება

საკომლო ქონებიდან წილის გამოყოფა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-963-924(3კ-07)

8 აპრილი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე

(თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

მ. ვაჩაძე

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა, რეალური წილის გამოყოფა, რეგისტრაციაში გატარება, თანხის დაკისრება, ღობის აღდგენა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 1 ივნისს ც. და მ. მ-მებმა სარჩელი აღძრეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში ა. მ-მის მიმართ და მოითხოვეს: ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან ც. მ-მის საკუთრებაში არსებული ფართის გამოიჯვანა, იზოლირებულად სარგებლობის გათვალისწინებით; ც. მ-მისათვის თვითნებურად მითვისებული ქონების დაბრუნება ან მისი ღირებულების ანაზღაურება, მოპასუხის დავალდებულება, ხელი არ შეუშალოს მოსარჩელეებს საკუთრებით სარგებლობაში; ც. მ-მის შესახლება საცხოვრებელი სახლის კუთვნილ ნაწილში და მ. მ-მისათვის საკარმიდამო ნაკვეთის ღობის აღდგენა ან მისი ღირებულების ანაზღაურება შემდეგი საფუძველით:

მოსარჩელეთა მითითებით, ისინი ცხოვრობდნენ მამის ოჯახში მოპასუხესთან ერთად, კომლს გააჩნდა საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწა. კომლიდან ოჯახის წევრთა თანხმობით, ც. მ-მეს გამოეყო საცხოვრებელი 45 კვ.მ და 0,25 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მისი უფლებები რეგისტრირებულ იქნა საკომლო წიგნში. კომლის უფროსად დარჩა მოსარჩელეთა ძმა - ა. მ-მე, რომლის საკუთრებაში ირიცხება საცხოვრებელი სახლის დარჩენილი ნაწილი და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი. მისი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს მ. მ-მის 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელეს ჰქონდა შემოღობილი. ა. მ-მემ მოშალა ღობე და დაეუფლა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს, რომელსაც იყენებს შეხედულებისამებრ, რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლება საკუთრებით სარგებლობაში.

2003წ. დეკემბერში მოპასუხესთან კონფლიქტის გამო, ც. მ-მე იძულებული გახდა სახლიდან წასულიყო. მოპასუხემ მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ მითვისა ც. მ-მის ქონება.

ამდენად, მოსარჩელეთა მითითებით, მოპასუხის მოქმედებით ირღვევა მათი საკუთრების უფლება, რითაც ადგებათ ზიანი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 6 აგვისტოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ც. და მ. მ-მეების სარჩელი დაკმაყოფილდა, ც. მ-მეს ა. მ-მის საკუთრებიდან იზოლირებულად გამოეყო პირველი სართულის #1 დარბაზის ნაწილი - 12 კვ.მ, მეორე სართულის #2 დარბაზის ნაწილი - 16 კვ.მ, #3 ოთახი - 16 კვ.მ, სულ 45 კვ.მ. დადგინდა მეორე სართულზე ასასვლელი კიბის მოწყობა ადრე არსებული კიბის ადგილზე; ა. მ-მეს დაევალა მოსარჩელისათვის ქონების დაბრუნება ან ღირებულების 700 აშშ დოლარის ანაზღაურება; ა. მ-მეს ც. მ-მის სასარგებლოდ დაეკისრა დანგრეული ბოსლის ღირებულების 600 აშშ დოლარის გადახდა; მოპასუხეს დაევალა მოსარჩელეებისათვის საკუთრებით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა; საცხოვრებელი ფართისა და მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება და თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის ჩაბარება; ა. მ-მეს დაევალა მ. მ-მის საკარმიდამო ნაკვეთზე შემოვლებული კაპიტალური ღობის აღდგენა; მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება და თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის ჩაბარება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება საჩივრით გაასაჩივრა ა. მ-მემ, რაც დაკმაყოფილდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 22 სექტემბრის განჩინებით, გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 6 აგვისტოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება და დაინიშნა საქმის განხილვა.

ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში შეგებებული სარჩელი აღძრა ა. მ-მემ ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის საკრებულოსა და ც. და მ. მ-ძეების მიმართ და მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის საკრებულოს საკომლო წიგნში ცვლილებების შეტანა, კერძოდ, ც. მ-ძის კომლის ქონებად სახლის 1/2-ის აღრიცხვის შესახებ ჩანაწერის გაუქმება და სადავო საცხოვრებელი სახლის მთლიანად ა. მ-ძის კომლის ქონებად აღრიცხვა, ა. მ-ძის სასარგებლოდ ც. მ-ძისათვის 20000 აშშ დოლარის, ხოლო მ. მ-ძისათვის 30000 აშშ დოლარის დაკისრება შემდეგი საფუძვლით:

შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, ც. და მ. მ-ძეების სარჩელი უსაფუძვლოა და ემყარება არასწორ ფაქტებს.

შეგებულმა მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ საკომლო წიგნში ც. მ-ძის სახელზე სახლის 1/2-ის აღრიცხვა არასწორია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1990 წლამდე ა. მ-ძის კომლის უფროსი იყო დედამისი - ს. მ-ძე. 1988წ. 19 თებერვალს ჩაისუბნის სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით ს. მ-ძის კომლს გამოეყო მ. მ-ძის კომლი. იმავე წლის 30 დეკემბერს სოფელ წინსვლის კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილებით მ. მ-ძეს ცალკე კომლად გამოყოფასთან დაკავშირებით, დედის საკარმიდამოდან გამოეყო 0,13 ჰა მიწის ნაკვეთი. არსებობს ასევე ს. მ-ძის წერილობითი თანხმობაც, რომლის თანახმად, ს. მ-ძე თანახმა იყო მ. მ-ძეს გამოყოფოდა მისი საკარმიდამოდან 0,13 ჰა მიწის ნაკვეთი, მაგრამ მითითებულ მასალებში არ არის მითითებული მ. მ-ძისათვის სახლის ნაწილის გადაცემის შესახებ. შესაბამისად, სახლი მთლიანად დარჩა ს. მ-ძის კომლის საკუთრებაში.

1990 წელს ს. მ-ძე გადავიდა მ. მ-ძის კომლში, ხოლო მის ნაცვლად კომლის უფროსად დარჩა ა. მ-ძე. ამავე წელს მ. მ-ძე ამოეწერა მისი კომლიდან და საცხოვრებლად გადავიდა ქ. ბათუმში, ხოლო მისი ყოფილი კომლის უფროსად დარჩა ს. მ-ძე. 1992 წელს ს. მ-ძესთან ჩაეწერა ც. მ-ძე და ს. მ-ძის გარდაცვალების შემდეგ, ეს უკანასკნელი დარჩა კომლის უფროსად. ამდენად, შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, ც. მ-ძის კომლს არ გადასცემია ა. მ-ძის კომლის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, რის გამოც საკომლო წიგნის ჩანაწერი არასწორია.

1996წ. 16 ივლისს ა. და ც. მ-ძეების კომლბის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები შეეცხოთ 2,5 ჰა-მდე, გამოუსადეგარი ამორტიზებული ჩაის ფართობის ხარჯზე. როდესაც ა. მ-მემ დაიწყო თავისი საკარმიდამო ნაკვეთის გაუმჯობესებაზე მუშაობა, ც. მ-მემ სთხოვა აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებინა მის საკარმიდამო ნაკვეთშიც, რადგან ერთად ცხოვრობდნენ და ც. მ-ძის ნაკვეთიც ა. მ-ძეს დარჩებოდა როგორც მის ძმას. ა. მ-ძის მიერ ც. მ-ძის ნაკვეთში წარმოებულ იქნა მთელი რიგი სამუშაოები, შეტანილ იქნა ათეულობით სატვირთო მანქანი მიწა, მიწის ზედაპირის ამალევა მოხდა სულ მცირე ერთ მეტრამდე, შემოღობა მიწის ნაკვეთი უჟანგავი ლითონის ღობით, რაც დამონტაჟდა ბეტონის საძირკველში. სამუშაოები დამთავრა 2002 წელს, რაც ა. მ-ძეს დაუჯდა 20000 აშშ დოლარი. ამდენად, შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, ც. მ-მემ ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე მიიღო გაუმჯობესებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ღირებულებაც გაიზარდა სამუშაოების ჩატარების შემდეგ. შესაბამისად, ც. მ-ძე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, რის გამოც სკ-ის 987-ე და 991-ე მუხლების შესაბამისად, იგი ვალდებულია გადაუხადოს ა. მ-ძეს ქონებაზე გაწეული ხარჯი.

შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, ა. მ-ძის საკარმიდამო ნაკვეთის მიმდებარედ არსებობდა ასევე ამორტიზებული ჩაის ფართობი, რომელიც გამოუსადეგარი იყო, მაგრამ მისი სათანადოდ მოწყობის შემდეგ შესაძლებელი იქნებოდა მისი გამოყენება საკარმიდამოდ. იმის გამო, რომ ა. მ-ძეს შევსებული ჰქონდა მიწის ნორმა, მან მ. მ-ძეს შესთავაზა როგორც ქალაქში მცხოვრებს, მიწის მოცემულ ფართს გააფორმებინებდა მასზე, ჩატარებდა კეთილმოწყობის სამუშაოებს, მოაწყობდა მას და ააშენებდა სახლს. ანუ, მიუხედავად იმისა, რომ მიწა გაფორმებული იქნებოდა მ. მ-ძეზე, იგი იქნებოდა ა. მ-ძის მფლობელობაში და მ. მ-ძესაც მისცემდა სარგებლობის საშუალებას. ა. მ-მემ ჩაატარა კეთილმოწყობის სამუშაოები, ნაკვეთს შემოავლო ბეტონის ღობე, ხრეში მოაყარა, მიწის ზედაპირმა აიწია ერთ მეტრზე მეტი სიმაღლით, ჩააწყო დიდი ზომის საკანალიზაციო მილები, რის გამოც მოცემულ სამუშაოებზე გასწია ხარჯი 30000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთან, მ. მ-ძეს ხარჯების გაწევამდე, არასოდეს პრეტენზია არ განუცხადებია, მიუხედავად იმისა, რომ საქმის კურსში იყო გაწეულ ხარჯებსა და მიმდინარე სამუშაოებთან დაკავშირებით.

ა. მ-ძის შეგებებულ სარჩელზე შეპასუხება წარადგინა ც. მ-მემ და მოითხოვა ა. მ-ძის შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმა უსაფუძვლობისა და უკანონობის გამო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 26 ნოემბრის განჩინებით ცალკე წარმოებად გამოიყო შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა საკრებულოს მოქმედების უკანონოდ ცნობისა და საკომლო წიგნში ცვლილებების შეტანის შესახებ თავდაპირველად განსახილველად, ხოლო ძირითად სარჩელი და შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა თანხების დაკისრების შესახებ შეჩერდა.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ც. და ა. მ-ძეების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 14 თებერვლის

გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. მ-ის შეგებებული სარჩელი საკომლო ჩანაწერების გაუქმებისა და სადავო სახლის მის სახელზე აღრიცხვის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის თემის საკრებულოს საკომლო ჩანაწერებში ც. მ-ის საკუთრებაში სადავო საცხოვრებელი სახლის S1/2-ის აღრიცხვის ჩანაწერები და სადავო საცხოვრებელი სახლი აღრიცხა ამ ჩანაწერების გაკეთებამდე არსებული საკომლო მონაცემების მიხედვით; ა. მ-მეს მთლიანი სახლის მის საკუთრებაში აღრიცხვაზე ეთქვა უარი უსაფუძვლოების გამო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 13 მარტის განჩინებით ც. და მ. მ-ძეების სარჩელზე ა. მ-ის მიმართ საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთის, საცხოვრებელ ფართში შესახლებასა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე და ა. მ-ის შეგებებულ სარჩელზე თანხის დაკისრების შესახებ საქმის წარმოება განახლდა.

2006წ. 14 მარტს ც. მ-მემ სარჩელი აღძრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში ა. მ-ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006წ. 10 თებერვლის ჩანაწერის გაუქმება მთლიანი საცხოვრებელი სახლის ა. მ-ის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ; საცხოვრებელი სახლიდან საკუთრების უფლებით ც. მ-ის წილის რეალურად გამოყოფა; მოსარჩელის შესახლება მითითებულ ფართში და საჯარო რეესტრის დავალდებულება საცხოვრებელი სახლის შესაბამისი წილის ც. მ-ის საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ; ასევე, ა. მ-ის დავალდებულება კუთვნილი ფართით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ; ფართიდან მოპასუხის გამოსახლება და თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის ჩაბარება შემდეგი საფუძვლით:

მოსარჩელის მითითებით, მიუხედავად ა. მ-ის კომლიდან ცალკე გამოყოფისა, ცხოვრებას განაგრძობდნენ ძირითადი კომლის საცხოვრებელ სახლში. სახლის გაყოფა არ მომხდარა და ცალკე კომლად გამოყოფის მიუხედავად, შენარჩუნებულ იქნა უფლება საცხოვრებელ სახლზე და არ მომხდარა ამ უფლების დათმობა. 1990 წელს სახლის 1/2 აღრიცხა ც. მ-ის სახელზე.

მოსარჩელის მითითებით, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების თანახმად, უნდა მომხდარიყო საცხოვრებელი სახლის აღრიცხვა სასამართლოს მიერ გაუქმებული ჩანაწერის გაკეთებამდე არსებული მონაცემების მიხედვით. ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 6 მარტის წერილის თანახმად, 1992წ. 24 დეკემბრამდე ც. მ-მ ირიცხებოდა ძირითად კომლში, ჩანაწერი კი, რომელიც გაუქმდა სასამართლოს გადაწყვეტილებით, შედგენილი იყო 1990წ. 19 იანვარს. აღნიშნულის მიუხედავად, ორთაბათუმის თემის საკრებულოს 2006წ. 10 თებერვლის ცნობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საცხოვრებელი სახლი აღრიცხა მთლიანად ა. მ-ის საკუთრებაში, რაც ც. მ-ისათვის ცნობილი გახდა 2006წ. 17 თებერვალს.

მოსარჩელემ მითითებული ჩანაწერი უკანონოდ მიიჩნია, ვინაიდან იგი ეწინააღმდეგება კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლოს გადაწყვეტილებას. და «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 4.5 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა საერთო საკუთრებაა და თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

ც. მ-ის სარჩელი არ ცნო მოპასუხე ა. მ-მემ და შეპასუხებით მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლოების გამო:

მოპასუხის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ, რომლითაც საცხოვრებელი სახლი მთლიანად ა. მ-ის სახელზე აღრიცხა, რადგან კანონიერ ძალაში შესული აქარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005წ. 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახლი აღრიცხა საკომლო მონაცემების მიხედვით, ანუ ძირითადი კომლის სახელზე, რადგან ჩანაწერების გაკეთებამდე საცხოვრებელი სახლი ძირითად კომლს ერიცხებოდა. ორთაბათუმის საკრებულომ მოახდინა გადაწყვეტილების აღსრულება და შესაბამისი ცვლილებები შეიტანა საკომლო ჩანაწერებში. შესაბამისად, ვინაიდან აქარის ა/რ უმაღლეს სასამართლოს არ შეუტანია ცვლილებები საკომლო ჩანაწერში კომლთა შემადგენლობის თვალსაზრისით და არ მოუხდენია გამოყოფილი კომლის ძირითად კომლთან გაერთიანება, ხოლო ძირითადი კომლის უფროსად ჩანაწერებში მითითებული იყო ა. მ-მე, ხოლო ოჯახის წევრებად მისი მეუღლე და სამი შვილი, საკრებულოს მიერ გაიცა შესაბამისი ცნობა, რის საფუძველზეც მოხდა საჯარო რეესტრში ა. მ-მეზე რიცხული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის ა. მ-ის საკუთრებად აღრიცხვა. ამდენად, შეპასუხების ავტორის მითითებით, არ დარღვეულა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 4.5 მუხლი, რადგან ც. მ-მე არ იყო და ვერც იქნებოდა ა. მ-ის ოჯახის წევრი.

შეპასუხების ავტორის მითითებით, ვინაიდან ა. მ-ის ოჯახი არ აკმაყოფილებდა საკომლო მეურნეობისათვის «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 4.4 მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს, შესაბამისად, განხორციელდა საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად და არა მისი ოჯახის საკომლო მეურნეობად რეგისტრაცია.

შეპასუხების ავტორის მითითებით, მოსარჩელე ითხოვს საცხოვრებელ სახლზე ა. მ-ის საკუთრების გაუქმებას, მაგრამ იგი სადავოდ არ ხდის მიწის ნაკვეთზე ა. მ-ის საკუთრების უფლებას, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, თანახმად სკ-ის 149-ე და 150-ე მუხლებისა.

შეპასუხების ავტორის მითითებით, ც. მ-ძის სასარჩელო მოთხოვნა საცხოვრებელი სახლიდან საკუთრების უფლებით მისი წილის რეალურად გამოყოფის, შესახლებისა და ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ მოპასუხის დავალდებულების თაობაზე, განუხილველად უნდა იქნეს დატოვებული, რადგან აღნიშნული მოთხოვნები ც. მ-ძეს დაყენებული ჰქონდა 2004წ. 1 ივნისს აღძრულ სარჩელში.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 26 აპრილის განჩინებით ერთ წარმოებად გაერთიანდა ც. და მ. მ-ძეებისა და ც. მ-ძის სარჩელები.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ც. მ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; მ. მ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, რომლითაც ა. მ-ძეს დაევალა მ. მ-ძისათვის ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადაცემა და მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა, ხოლო დანარჩენი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მ. მ-ძეს ეთქვა უარი; ა. მ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ც. მ-ძეს ა. მ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 28825 ლარის, ხოლო მ. მ-ძეს 51300 ლარის გადახდა; შეწყდა საქმის წარმოება ც. მ-ძის სარჩელზე ა. მ-ძის მიმართ ქონების ან მათი ღირებულების, ასევე ბოსლის ღირებულების დაბრუნების ნაწილში, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... ა. მ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით და სახლის ტექნიკური პასპორტით. რაიონულმა სასამართლომ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ცნობებით დადგინდად მიიჩნია, რომ 1990 წლამდე ა. მ-ძის უფროსობის ქვეშ მყოფი კომლის უფროსი იყო მისი დედა - ს. მ-ძე. 1998წ. 19 თებერვალს ჩაისუბნის სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით ს. მ-ძის კომლს გამოეყო მ. მ-ძის კომლი. იმავე წლის 30 დეკემბერს წინსვლის კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილებით მ. მ-ძეს ცალკე კომლად გამოყოფასთან დაკავშირებით, დედის საკარმიდამოდან გამოეყო 0,13 ჰა მიწის ნაკვეთი. მოცემულ მასალებში არის ასევე ს. მ-ძის წერილობითი თანხმობაც. 1990 წელს ს. მ-ძე გადავიდა მ. მ-ძის კომლში, ხოლო მის ნაცვლად კომლის უფროსად დარჩა ა. მ-ძე. ამავე წელს მ. მ-ძე ამოეწერა მისი კომლიდან და საცხოვრებლად გადავიდა ქ. ბათუმში, ხოლო მისი ყოფილი კომლის უფროსად დარჩა ს. მ-ძე. 1992 წელს ს. მ-ძესთან კომლში ჩაეწერა ც. მ-ძე და ს. მ-ძის გარდაცვალების შემდეგ იგი დარჩა კომლის უფროსად.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ც. მ-ძის კომლს არასოდეს გადასცემია ა. მ-ძის კომლის, ანუ ძირითადი კომლის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, რაც გაითვალისწინა აჭარის ა/რ უმაღლესმა სასამართლომ, როდესაც 2005წ. 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გააუქმა ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის თემის საკრებულოს საკომლო ჩანაწერებში ც. მ-ძის საკუთრებაში სადავო საცხოვრებელი სახლის ნაწილის აღრიცხვის ჩანაწერები და სადავო საცხოვრებელი სახლი აღრიცხა ამ ჩანაწერების გაკეთებამდე არსებული საკომლო მონაცემების მიხედვით.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგინდად მიიჩნია, რომ ორთაბათუმის საკრებულომ აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე საკომლო ჩანაწერებში შეიტანა ცვლილებები და სადავო საცხოვრებელი სახლი მთლიანად აღრიცხა ა. მ-ძის უფროსობის ქვეშ მყოფი კომლის ქონებად. სასამართლომ ასევე დადგინდად მიიჩნია, რომ საკრებულოს მიერ გაიცა ცნობა საცხოვრებელი სახლის ა. მ-ძის ოჯახისადმი კუთვნილების თაობაზე და მითითებული ცნობისა და 2000წ. 29 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სახლია განთავსებული, რეგისტრირებულია ა. მ-ძის საკუთრებად. მოსარჩელეს საკრებულოს მოქმედება, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და მიწაზე საკუთრების უფლება სადავოდ არ გაუხდია. ასეთ შემთხვევაში, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ც. მ-ძის სარჩელი მთლიან საცხოვრებელ სახლზე ა. მ-ძის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და სახლის ნაწილზე საკუთრების უფლების ც. მ-ძეზე რეგისტრირების თაობაზე უსაფუძვლოა, რადგან სკ-ის 149-ე და 150-ე მუხლების შესაბამისად, სახლი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება. ამასთან, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მოქმედება საცხოვრებელი სახლის მთლიანად ა. მ-ძეზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირების შესახებ კანონიერია, რადგან საჯარო რეესტრს წარედგინა ყველა დოკუმენტი, რაც საჭირო იყო მოცემული რეგისტრაციის განხორციელებისათვის.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება საჯარო რეესტრის მიერ ა. მ-ძეზე მთლიანი საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციისას «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 4.5 მუხლის დარღვევაზე, რადგან, ვინაიდან ა. მ-ძის უფროსობის ქვეშ არსებული ოჯახი არ აკმაყოფილებდა საკომლო მეურნეობისათვის მითითებული კანონის 4.4 მუხლით დადგენილ მოთხოვნას, განხორციელდა საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად და არა მისი ოჯახის საკომლო მეურნეობად რეგისტრაცია. ამასთან, ც. მ-ძე 1992 წლიდან აღარ არის ა. მ-ძის ოჯახის თუ კომლის წევრი, რაც ასევე გამორიცხავს ც. მ-ძესთან მიმართებაში მითითებული კანონის მოთხოვნათა დარღვევას.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. მ-ძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ მ. მ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მისთვის ჩაბარებისა და ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ ა.

მ-ძის დავალდებულების ნაწილში, რადგან საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით დასტურდება მ. მ-ძის საკუთრების უფლება 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და სკ-ის 170-ე მუხლის შესაბამისად, მას უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთრების თავისუფლად სარგებლობა და განკარგვა.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოთხოვნა ღობის აღდგენის შესახებ, რადგან მ. მ-ძის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის მიწის ნაკვეთზე ადრე ღობის არსებობისა და შემდგომ ა. მ-ძის მიერ მისი მოშლის ფაქტს, ასევე მის მიწის ნაკვეთში საშენი მასალის განთავსების ფაქტს.

რაიონულმა სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ა. მ-ძის მოთხოვნა თანხის დაკისრების შესახებ. რაიონული სასამართლოს მითითებით, ა. მ-ძეს სკ-ის 987-ე და 991-ე მუხლების შესაბამისად, უფლება აქვს მოითხოვოს ც. და მ. მ-ძეების საკუთრებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურება, რადგან მოწმეების ჩვენებებით სასამართლომ დაადასტურებულად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთები გამოუსადეგარი იყო დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. ამასთან, არც ერთ მათგანს წინააღმდეგობა არ გაუწევია ხარჯების გაწევის დროს და ისინი თავად ესწრებოდნენ ნაწილი სამუშაოების განხორციელებას და მათთვის უცნობი არ იყო ჩატარებული სამუშაოებისას გაწეული ხარჯების თაობაზე. მაგრამ სასამართლომ არ გაიზიარა ა. მ-ძის წარმომადგენლის განმარტება თანხების სარჩელში მითითებული ოდენობით დაკმაყოფილების თაობაზე, რადგან საქმეზე ჩატარდა ექსპერტიზა, რომლითაც დადგინდა, რომ ც. მ-ძის მიწის ნაკვეთზე ჩატარებული სამუშაოებისათვის გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 28825 ლარი, ხოლო მ. მ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაწეულმა ხარჯმა - 56815 ლარი.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ც. და მ. მ-ძეებმა.

ც. მ-ძემ მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება, ც. მ-ძის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება და ა. მ-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრში ა. მ-ძის სახელზე მთლიანი საცხოვრებელი სახლის აღრიცხვა ეწინააღმდეგება კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას, რომლითაც განისაზღვრა სადავო საცხოვრებელ სახლზე მხარეთა უფლებები. ამასთან, სასამართლოში ც. მ-ძის მიერ წარდგენილ იქნა ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის თემის საკრებულოს 2006წ. 6 მარტის მომართვა, რომლის თანახმად, იმ ჩანაწერის გაუქმებამდე, რომელიც სასამართლო გადაწყვეტილებით გაუქმდა, ც. მ-ძე ირიცხებოდა ძირითად კომლში მოპასუხე ა. მ-ძესთან ერთად. აღნიშნული მტკიცებულება ჩაითვალა გამოკვლეულად.

აპელანტის მოსაზრებით, უკანონო და დაუსაბუთებელია სასამართლოს გადაწყვეტილება ა. მ-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, რომლითაც ც. მ-ძეს დაეკისრა ზიანის ანაზღაურება ა. მ-ძის სასარგებლოდ. აპელანტის მოსაზრებით, არ არსებობდა სამართლებრივი საფუძველი, რომლითაც ა. მ-ძეს შეეძლო მოეთხოვა შესრულებული სამუშაოს ღირებულების ანაზღაურება, რადგან ა. მ-ძემ სარემონტო სამუშაოები შეასრულა არა ც. მ-ძის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, არამედ სხვა მიწის ნაკვეთზე. მოწმეთა ჩვენებებით დადგინდა, რომ ც. და ა. მ-ძეებს შორის მოლაპარაკებას სამუშაოების შესრულებისა და თანხების განაწილებაზე ადგილი არ ჰქონია და ა. მ-ძე აღნიშნულს აკეთებდა თავისი ინიციატივითა და სურვილით.

მ. მ-ძემ სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მ. მ-ძის დარჩენილი მოთხოვნა და დაეკისრა ა. მ-ძის სასარგებლოდ 51300 ლარის გადახდა შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრის ცნობით დგინდება მ. მ-ძის მიწის ნაკვეთის სასაზღვრო მიჯნები, რომელსაც ა. მ-ძის მიერ მითითებულ გარემოებებთან არანაირი შეხება არ აქვს. მას არ შეუტანია მ. მ-ძის მიწის ნაკვეთზე არავითარი გრუნტი, ბალასტი, ა. მ-ძემ თვითნებურად შეზიდა მხოლოდ ტუფის ქვები და ხრეში 10-12 მანქანა. ამ თვითნებობის თაობაზე დაწყებულია წინასწარი გამოძიება.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლო ვალდებული იყო გაერკვია, მითითებული გარემოებები შეესაბამებოდა თუ არა სინამდვილეს. სასაზღვრე მიჯნის დასადგენად სასამართლოს შეეძლო დაენიშნა ექსპერტიზა, ასევე სასამართლოს უნდა მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება და მოეწვია სპეციალისტი.

სააპელაციო სასამართლოში დაზუსტებული სააპელაციო საჩივარი წარადგინა მ. მ-ძემ და მოითხოვა ა. მ-ძის დავალდებულება აპელანტის ნაკვეთში შემავალი ჭიშკრისა და ღობის აღდგენის, ხრეშისა და ტუფის ქვების გატანის თაობაზე.

ც. და მ. მ-ძეების სააპელაციო საჩივრები არ ცნო მოწინააღმდეგე მხარემ ა. მ-ძემ და მოითხოვა უსაფუძვლობის გამო სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ც. და მ. მ-ძეების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 6 დეკემბრის გადაწყვეტილება ც. მ-ძისათვის მისი ძმის ა. მ-ძის სასარგებლოდ 28825 ლარის გადახდის დაკისრების ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საპედაგოგო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1990 წლამდე ა. მ-ის უფროსობის ქვეშ მყოფი კომლის უფროსი - მისი დედა ს. მ-მე იყო. 1998წ. 19 თებერვალს ს. მ-მის კომლს გამოეყო მ. მ-მის კომლი. იმავე წლის 30 დეკემბერს მ. მ-მეს დედის საკარმიდამოდან გამოეყო 0,13 ჰა მიწის ნაკვეთი. 1990 წელს ს. მ-მე გადავიდა მ. მ-მის კომლში, ხოლო მის ნაცვლად კომლის უფროსად დარჩა ა. მ-მე. ამავე წელს მ. მ-მე ამოწერა კომლიდან და საცხოვრებლად გადავიდა ქ. ბათუმში, ხოლო მისი კომლის უფროსად დარჩა დედა - ს. მ-მე. 1992 წელს ს. მ-მესთან კომლში ც. მ-მე ჩაეწერა და ს. მ-მის გარდაცვალების შემდეგ იგი კომლის უფროსად დარჩა.

საპედაგოგო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი სახლი განთავსებულია ა. მ-მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რადგან ც. მ-მის კომლს არასოდეს გადასცემია ა. მ-მის კომლის, ანუ ძირითადი კომლის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი. საჯარო რეესტრში საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ა. მ-მის სახელზე.

საპედაგოგო სასამართლოს მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიუთითა, რომ რეგისტრაციისათვის ორთაბათუმის საკრებულოს ცნობა, 2000წ. 20 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და მიწაზე საკუთრების მოწმობა მხარეებს არ გაუსაჩივრებიათ, შესაბამისად, სკ-ის 149-150-ე მუხლების თანახმად, უსაფუძვლოა ც. მ-მის სარჩელი მთლიან საცხოვრებელ სახლზე ა. მ-მის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისა და სახლის ნაწილზე საკუთრების უფლების ც. მ-მეზე რეგისტრირების თაობაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის მოქმედება მთლიანი საცხოვრებელი სახლის ა. მ-მეზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირების თაობაზე მითითებული საფუძვლების არსებობის პირობებში დასაბუთებულად იქნა მიჩნეული კანონიერად.

საპედაგოგო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნები იმის თაობაზე, რომ ა. მ-მის ოჯახი არ აკმაყოფილებდა საკომლო მეურნეობისათვის გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, რის გამოც განხორციელდა საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში რეგისტრაცია და არა მისი ოჯახის საკომლო მეურნეობად რეგისტრაცია, რასაც სადავოდ არ ხდიან ა. მ-მის ოჯახის წევრები, ხოლო ც. მ-მე 1992 წლიდან მისი ოჯახის თუ კომლის წევრი აღარ არის.

საპედაგოგო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია მ. მ-მის საკუთრების უფლება 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რის გამოც სკ-ის 170-ე მუხლის შესაბამისად, უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთრების თავისუფლად სარგებლობა და განკარგვა.

საპედაგოგო სასამართლოს მითითებით, მ. მ-მის მიწის ფართზე ღობის ან საშენი მასალის არსებობა არ არის დადასტურებული, ამასთან, სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პროცედურა გამორიცხავს მის მიერ წარმოდგენილ ხელგაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2007წ. 18 იანვრის #10 ბრძანებით გამოყოფილი კომისიის დასკვნის გათვალისწინებას საქმეში არსებული საექსპერტო და სხვა წერილობითი მტკიცებულებების ფონზე.

საპედაგოგო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. მ-მის უფლებათა სკ-ის 987-ე და 991-ე მუხლების საფუძველზე მოითხოვოს სხვის საკუთრებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება და რაიონულმა სასამართლომ მართებულად განსაზღვრა მისი ფაქტობრივი მხარე და ოდენობა მ. მ-მესთან მიმართებაში, ხოლო ც. მ-მესთან მიმართებაში არ არის გათვალისწინებული ის გარემოება, რომ ც. მ-მეზე მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, შესაბამისად, სავარაუდოდ ნაკვეთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების პირობა საქმის განხილვის დროისათვის არ დამდგარა. სასამართლოს მსჯელობა ც. მ-მის მიერ მისი ძმის ა. მ-მისათვის 28825 ლარის გადახდის თაობაზე კანონის მოთხოვნიდან არ გამომდინარეობს.

საპედაგოგო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა., ც. და მ. მ-მეებმა.

ა. მ-მემ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა ქუთაისის საპედაგოგო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება ნაწილობრივ და ახალი გადაწყვეტილებით ა. მ-მის სარჩელის დაკმაყოფილება და ც. მ-მისათვის 28825 ლარის გადახდის დაკისრება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, 1996წ. 16 ივლისს ა. და ც. მ-მეების კომლს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები შეევისთ 2,5 ჰა-მდე გამოუსადეგარი ამორტიზებული ჩაის ფართობის ხარჯზე. 2000 წელს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტები, სადაც მიეთითა, რომ იგი არის მიწაზე საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველი. კასატორის მითითებით, ც. მ-მეს ნებისმიერ დროს შეუძლია რეგისტრაციაში გაატაროს მისი საკუთრების უფლება გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე, რადგან მიწის ნაკვეთი მისი საკუთრებაა. ა. მ-მის მიერ საკარმიდამო ნაკვეთის გაუმჯობესებაზე სამუშაოების განხორციელებისას ც. მ-მემ სთხოვა აღნიშნული სამუშაოები ჩაეტარებინა მის საკარმიდამო ნაკვეთშიც. შესრულდა მთელი რიგი სამუშაოები, რომლებიც დასრულდა 2002 წელს და იგი დაუჯდა 20000 აშშ დოლარი. შესაბამისად, ც. მ-მემ ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე მიიღო გაუმჯობესებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ღირებულებაც გაცილებით გაიზარდა სამუშაოების ჩატარების შემდეგ. შესაბამისად, ც. მ-მე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, რის გამოც სკ-ის 987-ე და 991-ე მუხლების შესაბამისად, იგი ვალდებულია, ა. მ-მეს აუნაზღაუროს გაწეული ხარჯი.

ც. მ-მემ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა ქუთაისის საპედაგოგო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი საპედაგოგო საჩივარი, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც ა. მ-მის საკუთრებაში აღირიცხა სადავო შენობა-ნაგებობა, საცხოვრებელი სახლის 1/2

ნაწილის მესაკუთრედ ცნობა, რეალური წილის გამოყოფა და საჯარო რეესტრის დავალდებულება მითითებული ფართის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, კერძოდ, ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 6 მარტის წერილის თანახმად, 1992წ. 24 დეკემბრამდე ც. მ-მ ირიცხებოდა ძირითად კომლად, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს მიერ გაუქმებული ჩანაწერი კი შედგენილია 1990წ. 19 იანვარს. შესაბამისად, სადავო საცხოვრებელი სახლის გაყოფა და საკუთრებაში გადაცემა უნდა განხორციელებულიყო 1990 წლამდე არსებული ჩანაწერით, სადაც ა. მ-მესთან ერთად კომლში ც. მ-მ ირიცხებოდა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ ც. მ-მ არ ყოფილა ძირითადი კომლის წევრი, ასევე ის, რომ «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის თანახმად არ განხორციელდა რა მითითებული კომლის საკომლო მეურნეობად რეგისტრაცია, საცხოვრებელი სახლი არ უნდა რეგისტრირებულიყო კომლის წევრებზე.

კასატორის მითითებით, ც. მ-მ 1990 წლიდან ირიცხებოდა ძირითადი კომლის წევრად, რაც სადავო არ არის, ხოლო კომლის უფროსობა არ ნიშნავს, რომ კომლის სხვა წევრზე არ უნდა აღრიცხულიყო ქონება. აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005წ. 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სადავო საცხოვრებელი სახლი საკუთრებაში უნდა გადაეცემა და აღრიცხულიყო 1990 წლამდე არსებული საკომლო მონაცემების მიხედვით და არა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შესახებ» კანონის მიხედვით.

კასატორის მითითებით, სასამართლოს «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 28.1 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლოს ყველა შემთხვევაში უნდა დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე, რადგან აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005წ. 28 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ადასტურებდა ადრე არსებული ჩანაწერის უკანონობას.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ 2000წ. 29 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაასკვნა, რომ ა. მ-მემ გაიფორმა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად, რადგან 2000წ. 29 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია მიწის ნაკვეთზე და მასში არ არის მითითებული საცხოვრებელ სახლზე. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია, რა საზღვრებში იყო მოქცეული ა. მ-მის მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ამ მიწის ნაკვეთში იყო თუ არა მოქცეული სადავო შენობა-ნაგებობა.

სააპელაციო სასამართლოს წარედგინა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2007წ. 18 იანვრის #10 ბრძანებით გამოყოფილი კომისიის დასკვნა, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად დადგინდა, ა. მ-მის მიერ 2000წ. მიღება-ჩაბარების აქტისა და 2006წ. თებერვალში საჯარო რეესტრში გატარებული საკარმიდამო მიწის ნახაზების კონფიგურაციის არაერთგვაროვნება.

ა. მ-მის მიწის ნაკვეთის საზღვრისა და სადავო შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობის დადგენასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოში დაყენებულ იქნა შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე, რაზეც უარი ეთქვა.

კასატორის მითითებით, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმაზე, თუ რატომ გამორიცხავდა სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პროცედურა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული კომისიის დასკვნის გამოყენების შესაძლებლობას და რატომ არ უნდა მომხდარიყო მისი სამართლებრივი შეფასება სხვა მტკიცებულებების ფონზე.

მ. მ-მემ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი სააპელაციო საჩივარი და ახალი გადაწყვეტილებით ა. მ-მის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, აგრეთვე ა. მ-მის დავალდებულება კასატორის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შემავალი ჭიშკრისა და ღობის აღდგენის თაობაზე შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ა. მ-მემ სამუშაოები შეასრულა მ. მ-მის მიწის ნაკვეთზე, არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან. აღნიშნული არ დასტურდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით. საქმეში საჯარო რეესტრის ამონაწერთან ერთად წარმოდგენილია აზომვითი ნახაზი, სადაც დაფიქსირებულია მ. მ-მის ნაკვეთის საზღვრები. აღნიშნული ნახაზით დასტურდება, რომ ა. მ-მის მიერ მითითებული სადრენაჟე არხი მდებარეობს მ. მ-მის ნაკვეთის გარეთ. აღნიშნული ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2007წ. 18 იანვრის #10 ბრძანებით გამოყოფილი კომისიის დასკვნა, რომელიც განხორციელდა ც. და მ. მ-მეებისა და ექსპერტ ლ. კ-იას მოთხოვნით. მითითებული კომისიის დასკვნის პირველ პუნქტში მითითებულია 2006წ. 7 ივნისის ექსპერტიზის დასკვნის უსაფუძვლობა. დასკვნის მე-5 პუნქტის თანახმად, ა. მ-მე ფლობს 1 ჰა-მდე ანამეტ სახელმწიფო მიწას, რომელზეც იქნა შესრულებული ა. მ-მის მიერ სამუშაოები. ამასთან, მ. და ა. მ-მეების მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის მიზნით, ექსპერტიზის დანიშვნაზე შუამდგომლობა იქნა აღძრული სასამართლოში, მაგრამ სასამართლომ შუამდგომლობა არ დააკმაყოფილა. სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საქმეში წარმოდგენილ 2006წ. 7

ივნისის ექსპერტიზის დასკვნას, თუმცა აღნიშნული დასკვნით დადგინდა შესრულებული სამუშაოს ღირებულება და ექსპერტს არ დაუდგენია მ-ძეების მიწის ნაკვეთის საზღვრები. უფრო მეტიც, დასკვნის შედგენის შემდეგ, ექსპერტმა თავად შეიტანა ექვი დასკვნაში მითითებულ გარემოებაზე და მიმართა საკრებულოს საზღვრების მიჯნის დადგენაში.

კასატორის მითითებით, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს მითითება თუ რატომ გამორიცხავდა სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პროცედურა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული კომისიის დასკვნის გამოყენებას და მის შეფასებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. მ-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ც. და მ. მ-ძეების საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ც. მ-ძისათვის თანხის დაკისრების შესახებ ა. მ-ძის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად, ხოლო დანარჩენ ნაწილში გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენისა და გამოკვლევის გარეშე, სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან ფაქტებს, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა იგი, რაც სსსკ-ის 393-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ-ის 404.1 მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. კონკრეტულ შემთხვევაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივლისის გადაწყვეტილება მ. მ-ძისათვის მის საკუთრებაში არსებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაბრუნებისა და სარგებლობაში ხელშემლის აკრძალვის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში, სსსკ-ის 264.1 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერ ძალაშია შესული. ამდენად, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, შეამოწმოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება მითითებულ ნაწილში.

საქმის მასალების თანახმად, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 28 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონის ორთაბათუმის საკრებულოს საკომლო ჩანაწერები ც. მ-ძის საკუთრებაში სადავო საცხოვრებელი სახლის S1\2-ის აღრიცხვის შესახებ და დადგინდა სადავო საცხოვრებელი სახლის აღრიცხვა ჩანაწერების გაკეთებამდე არსებული საკომლო მონაცემების მიხედვით. საქმეში წარმოდგენილი ორთაბათუმის თემის საკრებულოს ცნობით დასტურდება, რომ 1990წ. 19 იანვრამდე კომლის უფროსად ირიცხებოდა კასატორთა დედა - ს. მ-ძე, ... საბჭოს 1990წ. 19 იანვრის #10 გადაწყვეტილებით ეს უკანასკნელი გადავიდა შვილის - მ. მ-ძის კომლში, ხოლო კომლის უფროსად დარჩა ა. მ-ძე. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ ამ პერიოდისათვის კომლის წევრად ირიცხებოდა ც. მ-ძეც და იგი მხოლოდ ორთაბათუმის საკრებულოს 1992წ. 24 დეკემბრის #124 გადაწყვეტილების საფუძველზე გადავიდა თავისი ძმის - მ. მ-ძის კომლში. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება და არც მხარეები ხდიან სადავოდ, რომ ც. მ-ძე 1992 წლამდე ირიცხებოდა ძირითადი კომლის წევრად, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 28 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გაუქმდა 1990წ. საკომლო ჩანაწერი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მითითებული გარემოებების შეფასების შედეგად უნდა ემსჯელა არსებობდა თუ არა ც. მ-ძეზე სადავო საცხოვრებელი სახლის ნაწილის რეგისტრაციის საფუძველი საკომლო ჩანაწერების განხორციელებამდე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით და არსებობდა თუ არა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 4.4 და 4.5 მუხლების საფუძველზე, სადავო საცხოვრებელი სახლის ც. მ-ძეზე რეგისტრაციის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის საფუძველზე განმარტავს, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. მითითებული ნორმების თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანხმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის

წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი სადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს და სათანადო შეფასება მისცეს იმ გარემოებას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ც. მ-მე ცალკე კომლად გამოყოფის მიუხედავად დარჩა რა საცხოვრებლად ა. მ-მის კომლის სახელზე რიცხულ სახლში, აღნიშნული წარმოადგენს თუ არა საკმარის საფუძველს თავდაპირველი საკომლო სამეურნეო ქონებაზე უფლების შენარჩუნებისათვის.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის კანონიერად მიჩნევის შესახებ, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2000წ. 31 მარტის #22/2-73 მიღება-ჩაბარების აქტისა და ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 10 თებერვლის #157 ცნობის საფუძველზე სწორად აღირიცხა მთელი საცხოვრებელი სახლი ა. მ-მის სახელზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორ ც. მ-მის საკასაციო პრეტენზიას, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნულია მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელ სახლზე მითითებას არ შეიცავს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2007წ. 18 იანვრის #10 ბრძანებით გამოყოფილი კომისიის დასკვნა, რომლის თანახმად, აჭარის რეგიონალური ექსპერტიზის სამსახურის 2006წ. 7 ივნისის #1045/5 დასკვნა არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს და იგი გაკეთებული იყო ზეპირად. ამასთან, კომისიის დასკვნის მიხედვით, ა. მ-მეზე 2000წ. მიღება-ჩაბარების აქტში წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში გატარებული საკარმიდამო მიწის ნახაზების კონფიგურაცია არ ემთხვევა ერთმანეთს. ამავე დასკვნის თანახმად, ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 10 თებერვლის ცნობის საფუძველზე განხორციელდა საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია ა. მ-მის საკუთრებაში, თუმცა ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 6 მარტის #466 ცნობით საცხოვრებელი სახლის 55 კვ.მ არის ა. მ-მის, ხოლო 45 კვ.მ - ც. მ-მის.

სააპელაციო სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ კომისიის დასკვნას, არ მიანიჭა მას მტკიცებულების ძალა და მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პროცედურა გამორიცხავს კომისიის დასკვნის გათვალისწინებას საქმეში არსებული საექსპერტო დასკვნისა და სხვა მტკიცებულებების ფონზე. სსსკ-ის 380-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოში მხარეებს შეუძლიათ წარადგინონ ახალი ფაქტები და ახალი მტკიცებულებები. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია რა მოტივით უთხრა უარი აპელანტს წარდგენილი მტკიცებულების მიღებაზე. სსსკ-ის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნა არ არის სავალდებულო სასამართლოსათვის და მისი შეფასება უნდა მოხდეს ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ანუ სასამართლოს შეფასება უნდა ემყარებოდეს მტკიცებულებათა სრულ და ობიექტურ განხილვას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება მტკიცებულების უარყოფის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მხარეებს არ გაუსაჩივრებიათ 2000წ. 31 მარტის #22/2-73 მიღება-ჩაბარების აქტი და ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 10 თებერვლის #157 ცნობა, რომელთა საფუძველზეც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მთელი საცხოვრებელი სახლი ა. მ-მის სახელზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლოში სსსკ-ის 279-ე მუხლის «დ» პუნქტის თანახმად, აპელანტის მიერ აღძრული იყო შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ ც. მ-მეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში აღძრული ჰქონდა სარჩელი ორთაბათუმის თემის საკრებულოს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზისა და მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული შუამდგომლობა არ დააკმაყოფილა, თუმცა არ მიუთითებია უარის თქმის მოტივებზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა ც. მ-მის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მითითებული მოტივებით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს, არსებობს თუ არა კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის წარმოების შეჩერების წინაპირობა, რადგან ც. მ-მის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც 2000წ. 31 მარტის #22/2-73 მიღება-ჩაბარების აქტისა და ორთაბათუმის საკრებულოს 2006წ. 10 თებერვლის #157 ცნობის საფუძველზე ა. მ-მის საკუთრებად აღირიცხა ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი. ასეთ პირობებში, იმის გათვალისწინებით, რომ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს წარმოებაში იმყოფება ადმინისტრაციული საქმე 2000წ. 31 მარტის #22/2-73 მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, რაც გახდა რეესტრის ჩანაწერის საფუძველი, არსებობს თუ არა საქმის წარმოების შეჩერების პროცესუალური წინაპირობა და მოცემული დავის გადაწყვეტა არის თუ არა შესაძლებელი 2000წ. 31 მარტის #22/2-73 მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის შესახებ დავის გადაწყვეტამდე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ დააკმაყოფილა აპელანტების შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ იმ მოტივით, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო ოფიციალური დოკუმენტებისა და მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნა. აღნიშნული საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია დაუსაბუთებლად, რადგან ექსპერტის წინაშე არ დასმულა საკარმიდამო

მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრების დადგენის შესახებ, რისი დადგენაც მოითხოვეს აპელანტებმა აღძრული შუამდგომლობით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რის გამოც შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორ - ც. მ-მის მიერ წამოყენებულ საკასაციო პრეტენზიებს და მიაჩნია, რომ მოცემული საქმე საჭიროებს მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერია ც. მ-მისათვის თანხის დაკისრების შესახებ ა. მ-მის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და არ არსებობს ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობს სკ-ის 987-ე მუხლის შესაბამისად, ც. მ-მისათვის თანხის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, რადგან მითითებული ნორმის თანახმად, დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის ვალდებულება წარმოიშობა იმ პირის მიმართ, ვის ქონებაზეც მოხდა ხარჯების გაწევა. სკ-ის 183.1 მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს წარმოადგენს სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ ა. მ-მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების პირობა სახეზე არ არის, რადგან ც. მ-მეს მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული არა აქვს საჯარო რეესტრში.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სრულიად დაუსაბუთებელია მ. მ-მის მიმართ ა. მ-მის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ მ. მ-მეს უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ მ. მ-მის მიწის ნაკვეთზე ღობის არსებობა და შემდგომში ა. მ-მის მიერ მოშლის ფაქტი, არ არის დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით, დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილებით და სათანადო მტკიცებულების შეგროვებისა და გამოკვლევის შედეგად იმსჯელოს მ. მ-მის მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ასევე მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევას საჭიროებს სადავო საკითხის გადაწყვეტა მ. მ-მისათვის შესრულებული სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრების ნაწილში. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით გაიზიარა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებული მსჯელობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, რაიონული სასამართლო დაეყრდნო ექსპერტიზის დასკვნას, რომლითაც დადგინდა, რომ ა. მ-მის მიერ მ. მ-მის მიწის ნაკვეთზე შესრულებული სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 56815 ლარი. მითითებული ექსპერტიზის დასკვნა ჩატარდა შემდეგი მასალების - სასარჩელო განცხადების, საკრებულოს ცნობის, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცნობის, სახლის აზომვითი ნახაზის, შუამდგომლობის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მითითებული დოკუმენტები არ იძლეოდა იმ გარემოების დადგენის საფუძველს, რომ ა. მ-მის მიერ სამუშაოები შესრულდა მ. მ-მის მიწის ნაკვეთზე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო დასაბუთებულად მიიჩნევს კასატორ მ. მ-მის საკასაციო პრეტენზიას და მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის, საქმეში წარმოდგენილი სურათები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორ ც. და მ. მ-მეების მიერ წამოყენებული საკასაციო პრეტენზიები დასაბუთებული და დასაშვებია, შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის თაობაზე და სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად, მოცემული საქმე ექვემდებარება ხელახლა განხილვას, რა დროსაც სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ზემოაღნიშნულ გარემოებებზე და მათი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად საქმეზე დაადგინოს ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სსკ-ის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე, 412-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. ა. მ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ც. და მ. მ-მეების საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 19 ივნისის გადაწყვეტილება ც. მ-ძისათვის თანხის დაკისრების შესახებ ა. მ-ძის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში დარჩეს უცვლელად, დანარჩენ ნაწილში გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კომლის ქონებაზე მემკვიდრეობის გახსნა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-1130-1081(კ-07)

24 ივნისი, 2008წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წიკვაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. ქადაგიძე

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

გამოარკვია :

ნ. ლ-შვილმა სარჩელი აღძრა ... რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების - ზ-ძეების თემის საკრებულოს, ... ტექადრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის, ... რაიონის ნოტარიუსისა და ზ. ლ-შვილის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ადმინისტრაციული აქტებისა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელის განმარტებით, სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა მისი დედის, კომლის უფროსის - მ. ჯ-შვილის სახელზე, რომლის გარდაცვალების შემდეგ მის ქონებას დაეუფლა ზ. ლ-შვილი, რომელსაც 1990წ. 10 აპრილს დაბა თიანეთში მიღებული ჰქონდა მიწის ნაკვეთი - 0,073ა და ოროთახიანი ბინა. აღნიშნული გარემოებების საფუძველზე, ზ. ლ-შვილი ამოწერილი იყო მ. ჯ-შვილის კომლიდან. ... ტექადრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ცნობით, სოფელ ... აწ გარდაცვლილ მ. ჯ-შვილის საცხოვრებელი ბინის რეგისტრაცია მოხდა 1988წ. 16 მაისს, სავალდებულო ინვენტარიზაციის საფუძველზე. ზ-ძეების თემის გამგეობის #56 და #57 ცნობების საფუძველზე რეგისტრაცია გადავიდა ზ. ლ-შვილის სახელზე. ამჟამად, აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა რეგისტრირებულია ვ. ლ-შვილის სახელზე ... ნოტარიუსის 3.04.02წ. #1-131 ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებები:

ზ. ლ-შვილმა ტექადრიცხვის ბიუროში წარადგინა #56 და #57 ცნობები იმის შესახებ, რომ იგი ცხოვრობდა სოფელ ... და მისი ოჯახი შედგებოდა მხოლოდ მისგან, რის საფუძველზეც ტექადრიცხვის სამსახურმა ზ. ლ-შვილის სახელზე მოახდინა მ. ჯ-შვილის უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

სარჩელის სამართლებრივი გარემოებები:

მოსარჩელის განმარტებით, ... ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ ზ. ლ-შვილის სახელზე მ. ჯ-შვილის უძრავი ქონების რეგისტრაცია იყო უკანონო, კერძოდ, ზემოაღნიშნული მოქმედებებით დაირღვა სკ-ის 128-ე, 1323-ე მუხლების მოთხოვნები (ძვ. რედაქცია). მ. ჯ-შვილის, როგორც კომლის უკანასკნელი წევრის გარდაცვალების შემდეგ, ამ უკანასკნელის საკომლო ქონებაზე გაიხსნა მემკვიდრეობა და მოსარჩელე წარმოადგენდა მისი პირველი რიგის მემკვიდრეს, რომლის გარეშე არავის შეეძლო მისი სამკვიდრო ქონების მითვისება ან გასხვისება.

... რაიონული სასამართლოს 2002წ. 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნ. ლ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ზ-ძეების თემის საკრებულოს 2002წ. 10 აპრილის #33 და 2002წ. 19 აპრილის #36 ცნობები; ასევე ბათილად იქნა ცნობილი 2002წ. 2 აპრილის #56 და #57

ცნობები მ. ჯ-შვილის უძრავი ქონების ზ. ლ-შვილის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1.1. მუხლი და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები, ხოლო ამავე კოდექსის 60.1. «დ» მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა გამოცხადდეს, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

რაიონულმა სასამართლომ სსსკ-ის 183-ე მუხლის საფუძველზე განმარტა, რომ უძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საბუთში ზუსტად უნდა ყოფილიყო აღნიშნული უძრავი ნივთის შეძენის საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზ. ლ-შვილს ტექადრიცხვის სამსახურში უნდა წარედგინა საბუთი, რომლითაც დადასტურებული იქნებოდა მ. ჯ-შვილის საკომლო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლება. ასეთი შეიძლება ყოფილიყო ცნობა ზ-ძეების თემის საკრებულოდან მისი კომლის წევრად ყოფნის თაობაზე, ანდერძი ან სამკვიდრო მოწმობა. ზ-ძეების თემის საკრებულოს მიერ წარმოდგენილი ცნობით და 1987-1990 წლების #2 საკომლო წიგნით დადასტურდა, რომ ზ. ლ-შვილი არ იყო კომლის წევრი და იგი ამოწერილ იქნა კომლიდან, დაახლოებით, 1990 წელს. ამოწერის მიზეზი და ზუსტი თარიღი საკომლო წიგნში ამოწერილი იყო და არ იკითხებოდა. ზ. ლ-შვილის მიერ, ბების - მ. ჯ-შვილის ქონების მიღება ანდერძით ან ჩუქებით არ დადასტურდა. ამასთან, ის არ წარმოდგენდა ბების კანონისმიერ მემკვიდრეს, ვინაიდან ცოცხალი იყო მისი დედა - მოსარჩელე ნ. ლ-შვილი.

სსკ-ის 1323-ე მუხლის თანახმად, კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო იხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან. მ. ჯ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ კანონიერი პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოადგენდა მისი შვილი - ნ. ლ-შვილი, ხოლო შვილიშვილი კანონით მემკვიდრედ ჩაითვლებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ სამკვიდროს გახსნისათვის ცოცხალი აღარ იქნებოდა მისი მშობელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზ. ლ-შვილს არ ჰქონდა უფლება ბების მემკვიდრეობაზე და მან შელახა მემკვიდრის - ნ. ლ-შვილის უფლება, განკარგა რა მისი ქონება მისი ნებართვის გარეშე.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოში, შემდეგი მოტივით:

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას უხეზად დაარღვია სსსკ-ის 70-ე, 71-ე, 73-ე და 74-ე მუხლები. ასევე ცალმხრივად და არასამართლებრივად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, კერძოდ, ნოტარიუსისა და ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ წარმოდგენილი წერილობითი პასუხი, სადაც ორივე მხარე დასაბუთებულად არ ცნობდა ნ. ლ-შვილის სარჩელს.

აპელანტის განმარტებით, იგი დაიბადა და გაიზარდა სოფელ . . . ბებიამ - მ. ჯ-შვილმა მთელი თავისი ქონება დაუტოვა მას. ამასთან, მ. ჯ-შვილმა კანონის დაცვით იშვილა აპელანტი - ზ. ლ-შვილი, ხოლო ბების გარდაცვალების შემდეგ, 6 თვის ვადაში ფაქტობრივი ფლობით მიღებული სამკვიდრო მთლიანად მისი საკუთრება გახდა. მოსარჩელე - ნ. ლ-შვილი იყო მ. ჯ-შვილის შვილი, მაგრამ მას წლების მანძილზე არ უცხოვრია სადავო სახლში. საქმეში არსებული მასალებიდან ირკვევა, რომ ნ. ლ-შვილი არ იყო კომლის წევრი და არც მონაწილეობა მიუღია კომლის საერთო მეურნეობის წარმოებაში. გარდა აღნიშნულისა, რაიონულმა სასამართლომ, მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელში მითითებული იყო აპელანტის მისამართი, სასამართლო უწყება სულ სხვა მისამართზე გააგზავნა, რის გამოც მას მონაწილეობა არ მიუღია სასამართლო პროცესში.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ვ. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოში, შემდეგი მოტივით:

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო უკანონო, უსაფუძვლო და ექვემდებარებოდა გაუქმებას. ამასთან, რაიონულმა სასამართლომ საქმე განიხილა მისი და ზ. ლ-შვილის მონაწილეობის, ასევე საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. სასამართლოს საქმის განხილვისას არ მოუწვევია სადავო დოკუმენტების გამცემი პირები და არ დაუდგენია, რის საფუძველზე გაიცა ისინი. ამდენად, თუ აღნიშნული დოკუმენტები არარეალური და ყალბი იყო, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს უნდა ემსჯელა მათი გამოცემის პასუხისმგებლობის საკითხზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების, როგორც აშკარად უკანონო და უსაფუძვლოს გაუქმება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს 2003წ. 23 სექტემბრის განჩინებით ზ. და ვ. ლ-შვილების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა . . . რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

. . . რაიონული სასამართლოს 2004წ. 5 თებერვლის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ვ. ლ-შვილი.

... რაიონული სასამართლოს 2004წ. 24 მაისის გადაწყვეტილებით ნ. ლ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ზ-ძეგბის თემის საკრებულოს 2002წ. 2 აპრილის #56 და #57 ცნობები, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით; გაუქმდა ზ. ლ-შვილის სახელზე მ. ჯ-შვილი-ლ-შვილის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ჩანაწერი; გაუქმდა ... ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ ზ. ლ-შვილის სახელზე გაცემული #36 სარეგისტრაციო მოწმობა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონო იყო, ვინაიდან გამოტანილი იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ექვემდებარებოდა გაუქმებას. აპელანტის განმარტებით, მ. ჯ-შვილის ოჯახი იყო საკოლმეურნეო კომლი, ხოლო ზ. ლ-შვილი - მ. ჯ-შვილის შვილიშვილი, რომელიც ცხოვრობდა ბებიასთან და წარმოადგენდა კომლის სრულფასოვან წევრს. მ. ჯ-შვილი გარდაიცვალა 1997 წელს, იგი დაკრძალა ზ. ლ-შვილმა და დაეუფლა მის ქონებას. ბებია გარდაცვალების შემდეგ ზ. ლ-შვილს დროის უქონლობის გამო გაუჭირდა ნაკვეთის დამუშავება და ბინის მოვლა, რის გამოც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი ბინა გაასხვისა მომიჯნავე მეზობელზე.

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას უგულებელყო სკ-ის 185-ე მუხლის მოთხოვნა, რომლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლებოდა მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კონკრეტულ შემთხვევაში, ზ. ლ-შვილმა ნოტარიუსს წარუდგინა ყველა დოკუმენტი, რაც საფუძვლად დაედო ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებას. ამდენად, შემძენი წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან იცოდა, რომ აღნიშნულ ქონებაზე პრეტენზია არავის გააჩნდა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ზ. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო მიკერძოებული, უკანონო, დაუსაბუთებელი ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, რის გამოც ექვემდებარებოდა გაუქმებას. აღსანიშნავია ის, რომ 2002წ. 3 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე და არც გაფორმების შემდეგ, მოსარჩელეს აღნიშნულ ქონებაზე არავითარი პრეტენზია არ გააჩნდა, ანუ აღნიშნულ პერიოდში არ არსებობდა საქმეში რაიმე წერილობითი ფორმით მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო ქონებაზე. მოსარჩელემ დედის გარდაცვალებიდან 5 წლის შემდეგ მიმართა სასამართლოს, რაზეც ამ უკანასკნელმა არ იმსჯელა. საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე არ წარმოადგენდა არც კომლის წევრს და არც მემკვიდრეს, ვინაიდან მას აღნიშნულის შესახებ არავითარი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. რაც შეეხება რაიონული სასამართლოს მიერ სსკ-ის 1421.2. 1450-ე და 1500-ე მუხლების გამოყენებას, არასწორი იყო, რამდენადაც ნ. ლ-შვილი არ წარმოადგენდა მემკვიდრეს სადავო ქონებაზე, ვინაიდან მას კანონით გათვალისწინებულ ვადაში არ მიუმართავს ნოტარიუსისათვის, უფრო მეტიც, მოსარჩელეს სადავო ქონება არ მიუღია არც ფაქტობრივი ფლობით.

თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004წ. 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ზ. და ვ. ლ-შვილების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ... რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ლ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005წ. 30 ივნისის განჩინებით ნ. ლ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწლობრივ; გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2007წ. 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ზ. და ვ. ლ-შვილების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; ... რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ლ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, რაიონული სასამართლო ცნობების ბათილად აღიარებისას დაეყრდნო მხოლოდ საკომლო წიგნში ზ. ლ-შვილის გვარის გადახაზვის ფაქტს, მაშინ, როცა საკომლო წიგნში არ იყო აღნიშნული კომლიდან ამოწერის მიზეზი და არც სასოფლო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება არსებობდა ზ. ლ-შვილის კომლიდან ამოწერის შესახებ.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, არ შეიძლება, მ. ჯ-შვილი ჩათვლილიყო კომლის უკანასკნელ წევრად და მისი გარდაცვალების შემდეგ კომლში გახსნილიყო სამკვიდრო, რადგან არ დასტურდებოდა ზ. ლ-შვილის კომლიდან ამოწერის ფაქტი, შესაბამისად, ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყო, ვ. ლ-

შვილთან გაეფორმებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ზ-ძეების თემის საკრებულოს 2002წ. 2 აპრილის #56 და #57 და 2002წ. 19 აპრილის #36 ცნობები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა ზაკ-ის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ლ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ... რაიონული სასამართლოს 2004წ. 24 მაისის გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება, შემდეგი მოტივით:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონოა და ექვემდებარება გაუქმებას. ამასთან, სასამართლოს არ უმსჯელია იმ საკითხებზე, რომლებიც მითითებული იყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005წ. 30 ივნისის განჩინებაში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების შესახებ. კასატორის განმარტებით, ვ. ლ-შვილს არ შეეძლო შეესყიდა ზ. ლ-შვილისაგან უძრავი ქონება, რადგან იგი, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ ეკუთვნოდა ზ. ლ-შვილს. ეს უკანასკნელი არასოდეს ყოფილა სოფელ ზ-ძეების ...ს მცხოვრები და არც კომლის წევრი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ექვემდებარება გაუქმებას, ხოლო 2004წ. 24 მაისის გადაწყვეტილება ძალაში დატოვებას.

საკასაციო სასამართლოს 2008წ. 22 აპრილის განჩინებით ნ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. «გ» პუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული საქმის განხილვისა და გადაწყვეტისას არ დაურღვევია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა, სწორი შეფასება მიეცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია არსებითად სწორად, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 407.2. მუხლის მიხედვით წარმოდგენილი არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადასტურებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის, კერძოდ: კასატორი ნ. ლ-შვილი და მოპასუხე ზ. ლ-შვილი არიან დედა-შვილი და ორივე აცხადებს პრეტენზიას სოფელ ზ-ძეებში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეობაზე.

საქმის მასალების თანახმად, მ. ჯ-შვილის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება (სახლი) აღირიცხა მისი შვილიშვილის, კომლის წევრის მოპასუხე - ზ. ლ-შვილის სახეზე, რომელმაც, თავის მხრივ, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, იგი მიჰყიდა ვ. ლ-შვილს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ ვ. ლ-შვილს არ შეეძლო შეესყიდა ზ. ლ-შვილისაგან უძრავი ქონება, რადგან იგი, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ ეკუთვნოდა ზ. ლ-შვილს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როცა საქმის მასალებით არ დასტურდება ზ. ლ-შვილის კომლიდან ამოწერის ფაქტი, კერძოდ, არ არსებობს განცხადება ამ უკანასკნელის კომლიდან ამოწერის, ან სასოფლო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება კომლიდან ამოწერის შესახებ, რომ იგი არ ცხოვრობდა სოფლად, რომ არ ჰქონდა სოფელთან კავშირი, შრომით მონაწილეობას არ იღებდა კომლის მეურნეობაში და უძრავ ქონებას არ ფლობდა, მხოლოდ ის გარემოება, რომ საკომლო წიგნში ზ. ლ-შვილი გადახაზულია, არ ადასტურებს ამ უკანასკნელის კომლიდან ამოწერის ფაქტს, რამდენადაც ამგვარი პირობებში მითითებული უნდა იყოს კომლიდან ზ. ლ-შვილის ამოწერის მოტივი (მიზეზი), თარიღი, საფუძველი და ა. შ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ. ლ-შვილი ბების მ. ჯ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ უფლებამოსილი იყო გაესხვისებინა ქონება, რამდენადაც სკ-ის 1323-ე მუხლის თანახმად, კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან, ხოლო კასატორი ნ. ლ-შვილი არ წარმოადგენდა აწ გარდაცვლილი მ. ჯ-შვილის კომლის წევრს, რამდენადაც საქმეში მდებარე ზ-ძეების თემის საკრებულოს ცნობის თანახმად, მარიან ჯ-შვილის ოჯახი მიეკუთვნებოდა კომლთა კატეგორიას; კომლის უფროსი იყო გარდაცვლილი მ. ჯ-შვილი, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ კომლის ქონებას დაუფლა კომლის ერთადერთი დარჩენილი წევრი ზ. ლ-შვილი. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ნ. ლ-შვილი არ წარმოადგენდა მ. ჯ-შვილის კომლის წევრს, თავად მ. ჯ-შვილის კომლი შედგებოდა ორი წევრისაგან და შესაბამისად, მ. ჯ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ კომლის ქონება გადავიდა კომლის დარჩენილ წევრზე - ზ. ლ-

შვილზე, რის გამოც მ. ჯ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ კასატორი ნ. ლ-შვილი, როგორც გარდაცვლილის მემკვიდრე ვერ მიიღებდა სამკვიდროს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ. ჯ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ კომლში არ გახსნილა სამკვიდრო, რადგან არ დასტურდებოდა ზ. ლ-შვილის კომლიდან ამოწერის ფაქტი, შესაბამისად, ამ უკანასკნელს, როგორც კომლის ერთადერთ წევრს უფლება ჰქონდა, ვ. ლ-შვილთან გაეფორმებინა უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეს საკასაციო სასამართლოში კასაციის მოტივად არ გაუხდია სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება ზ-ძეების თემის საკრებულოს 2002წ. 2 აპრილის #56, #57 და 2002წ. 19 აპრილის #36 ცნობებზე, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს თუ რამდენად კანონიერად შეაფასა ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიების სამართლებრივი ფორმა სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, ამ თვალსაზრისით კასაციის მოტივის არარსებობის გამო.

სსკ-ის 102.3. მუხლის დებულებიდან გამომდინარე, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნას ან შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო ზ-ძეების თემის საკრებულოს 2002წ. 2 აპრილის #56, #57 და 2002წ. 19 აპრილის #36 ცნობების უკანონობის ან სიყალბის დადასტურება.

საკასაციო სასამართლო სკ-ის 185-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლებოდა მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კონკრეტულ შემთხვევაში, ზ. ლ-შვილმა ნოტარიუსს წარუდგინა ყველა დოკუმენტი, რაც საფუძველად დაედო ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებას. ამდენად, არ არსებობს უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 410-ე მუხლის შესაბამისად, არ არსებობს ნ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით სსკ-ის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძველობის გამო;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. კასატორ ნ. ლ-შვილს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 300 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ცალკე კომლად გამოყოფა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-114-114(კ-08)

16 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ცისკაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება, ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 18 აგვისტოს ლ. ქ-დემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ვ. ი-ძის მიმართ და მოითხოვა ვ. ი-ძის მიერ უკანონოდ დაკავებული 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება და თავისუფალ მდგომარეობაში მისთვის ჩაბარება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 11 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ლ. ქ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხე ვ. ი-ძეს დაევალი დაბა ... უკანონოდ დაკავებული მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება და თავისუფალ მდგომარეობაში ლ. ქ-ძისათვის გადაცემა.

2004წ. 8 დეკემბერს ვ. ი-ძემ საჩივრით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 11 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის განხილვის განახლება. ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ საჩივარი მიიჩნია დასაშვებად და აღნიშნა საქმის ხელახალი განხილვა.

შემდგომში, 2005წ. 27 იანვარს, მოსარჩელე ბ. ი-ძემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეებს: ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის, ურეხის თემის საკრებულოს, სოფ. ... კოოპერატიული მეურნეობის, ხელვაჩაურის მიწის მართვის სამმართველოსა და ლ. ქ-ძის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1998წ. 14 სექტემბრის #656 გადაწყვეტილების გაუქმება და ურეხის თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის 2004წ. 5 აგვისტოს #3 სხდომის ოქმის გაუქმება ლ. ქ-ძეზე 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნაწილში.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 7 თებერვლის განჩინებით ლ. ქ-ძისა და ბ. ი-ძის სასარჩელო განცხადებები გაერთიანდა ერთ წარმოებად იმ მოტივით, რომ აღნიშნული სარჩელები ერთგვაროვნებითა და დავის საგნის იგივეობით წარმოადგენდა ერთ დავას.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ. ქ-ძის სასარჩელო განცხადება ბ., ვ. და შ.ი-ძეების მიმართ უკანონოდ დაკავებული 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლებისა და მასზე თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების შესახებ დაკმაყოფილდა, ხოლო ბ. ი-ძის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ მოტივით.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ვ. და შ.ი-ძეებმა.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1996წ. 14 სექტემბრის #656 გადაწყვეტილების და ურეხის თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიის სხდომის 2004წ. 5 მარტის #3 ოქმის გაუქმებას, ბ. ი-ძის სახელზე რიცხული კომლის აღდგენასა და ლ. ქ-ძისათვის სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 29 სექტემბრის განჩინებით ვ. და შ.ი-ძეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 16 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი არსებითი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ქ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 29 სექტემბრის განჩინების გაუქმებასა და ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 16 თებერვლის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 20 იანვრის განჩინებით ლ. ქ-ძის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007წ. 3 მაისის გადაწყვეტილებით ლ. ქ-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; მოპასუხე ვ. ი-ძეს დაეკისრა ფიცრული სახლის დაშლა, ასევე 2004წ. 10 მაისის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად გადაცემული 0,03 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფ. ..., გამოთავისუფლება და თავისუფალ მდგომარეობაში ლ. ქ-ძისათვის ჩაბარება; ბ. ი-ძის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ კანონის 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის თანახმად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურებში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. ამდენად, მოსარჩელე ლ. ქ-ძე არის სადავო 0,09 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.

სკ-ის 170-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა და ასევე განკარგოს იგი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს ბ. ი-ძის წარმომადგენლებმა - შ.და ვ. ი-ძეებმა.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007წ. 3 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ბ. ი-ძის წარმომადგენლის შ. და ვ. ი-ძეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007წ. 3 მაისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ლ. ქ-ძის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა; ბ. ი-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1996წ. 14 სექტემბრის #656 გადაწყვეტილება ფერიის კოოპერატიული მეურნეობის 1995წ. 20 დეკემბრის კრების დადგენილების (ოქმი #4) გაუქმების ნაწილში, ურეხის თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის ჩამტარებელი მუდმივმოქმედი კომისიის 2004წ. 5 მარტის #3 ოქმის დადგენილება და 2004წ. 10 მაისის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი იმ ნაწილში, რომლითაც ლ. ქ-ძეს გადაეცა 0,09 ჰა.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 18 იანვრის #48 დადგენილების პირველი პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწა არის საქართველოს რესპუბლიკის ეროვნული სიმდიდრე და მისი კუთვნილება.

ამავე დადგენილების მე-11 პუნქტის მიხედვით, მიწები გაიცემა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს მიერ, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ნაკვეთი სარეფორმო ფონდში ირიცხებოდა და აღნიშნული 1995 წელს გამოყოფილი ჰქონდა ბ. ი-ძეს.

ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1996წ. 14 სექტემბრის #656 გადაწყვეტილებით, ფაქტობრივად ბ. და შ. ი-ძეები ცალკე კომლუბად არიან გამოყოფილი. ამ გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტით საკარმიდამო-სამოსახლო მიწების გაცემის დადგენილი წესების დარღვევისათვის გაუქმდა ფერიის კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს 1995წ. 20 დეკემბრის კრების დადგენილება (ოქმი #4).

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 6 თებერვლის #128 დადგენილების მე-2 პუნქტის მიხედვით, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხორციელდებოდა 1992წ. 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. 1992წ. 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდნენ ამ მიზნით მიწის სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ. კომლის გაყრა ხორციელდება მასში ორი და მეტი სრულწლოვანი შვილის არსებობის შემთხვევაში. ამასთან, ერთ-ერთი შვილი რჩება კომლის მემკვიდრედ და მას ცალკე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არ გამოეყოფა. ერთშვილიანი კომლის შემთხვევაში საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არ გამოეყოფა.

1996წ. გადაწყვეტილების შემდეგ ლ. ქ-ძეს 2002 წელს მიეზომა სადავო 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ხელვაჩაურის მიწის მართვის სამმართველოს 2003წ. წერილიდან ირკვევა, რომ ფერიის კოოპერაციულმა მეურნეობამ 1996წ. 16 თებერვლის რწმუნებულთა კრების დადგენილებით გააუქმა 23 კომლზე, მათ შორის, ბ. ი-ძეზე გამოყოფილი ნაკვეთი.

ურეხის თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის ჩამტარებელი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის 2002წ. 5 ივნისის #3 საოქმო დადგენილებით, ბათილად იქნა ცნობილი ბ. ი-ძეზე 0,10 ჰა საკარმიდამო ნაკვეთის გამოყოფა, ვ. ი-ძე გაფრთხილებულ იქნა მის მიერ უკანონოდ დაკავებული 0,10 ჰა ნაკვეთის გათავისუფლების თაობაზე.

ამავე საოქმო დადგენილების მე-4 პუნქტით, ბ. ი-ძის კომლიდან გამოყოფის საკითხი ჩაითვალა სწორად, რადგან იგი ცალკე კომლად გამოყოფილია სამი სულის შემადგენლობით-თვითონ მეუღლე და ერთი შვილი, ხოლო ძირითად კომლში დარჩენილია დედა, ძმა, მეუღლე და ერთი შვილი.

ამ დადგენილებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მითითებით, ბ. ი-ძის კომლიდან გამოყოფა არ ყოფილა ფიქტიური.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ლ. ქ-ძეს 2002 წელს მიეზომა სადავო ნაკვეთი მიზომვის აქტით, ხოლო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში კი მითითებულია, რომ მას 1995წ. 20 დეკემბრის #4 ოქმის დადგენილებით მიეზომა ეს ნაკვეთი.

1995წ. 20 დეკემბრის დადგენილებით კი, როგორც აღინიშნა, ბ. ი-ძეს გამოეყო სადავო ნაკვეთი. ურეხის თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის 2004წ. 5 მარტის #3 ოქმით დასტურდება, რომ ლ. ქ-ძეს გამოყოფილი ჰქონდა 0,16 ჰა და ითხოვდა 0,25 ჰა-მდე შეესხებას.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 18 იანვრის, 1992წ. 6 თებერვლის, 1992წ. 10 მარტისა და 1993წ. 16 იანვრის დადგენილებების შინაარსიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთები გაიცემოდა სოფლად მუდმივად მცხოვრებლებზე, აგრეთვე ქალაქად მცხოვრებ პირებზე, რომლებიც მოცემულ სოფლებში ცხოვრობდნენ ადრე და მიწის რეფორმის პერიოდში ქალაქის მცხოვრებლები გახდნენ.

ბ. ი-ძემ 1996წ. დადგენილებაზე მიმართა გამგეობასა და საკრებულოს, მაგრამ საკითხი არ გადაწყდა, რადგან მიწის რეფორმა შეჩერებული იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის თანახმად, მიწის რეფორმა დამთავრდა 1999წ. 1 იანვრისათვის, თანახმად საქართველოს პარლამენტის 1996წ. 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტისა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის ამოქმედების თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის განმარტებით, ლ. ქ-ძეზე 2002 წელს სადავო ნაკვეთის მიზომვა, ასევე 2004წ. 5 მარტის სარეფორმო კომისიის დადგენილება ამ ნაკვეთის გადაცემის

შესახებ კანონსაწინააღმდეგოა, შესაბამისად უკანონოა ლ. ქ-ძის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი სადავო 0,09 ჰა-ის ნაწილში, რის გამოც, უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ამ ნაკვეთის ლ. ქ-ძის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

რამდენადაც, 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი სწორადაა გამოყოფილი ბ. ი-ძეზე, შესაბამისად, არ არსებობს ქ-ძის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, რადგან სადავო ნაკვეთი ეკუთვნის ბ. ი-ძეს და ამდენად, ამ ნაკვეთზე მდებარე სახლის აღების საფუძველი, ასევე ამ ნაკვეთის ლ. ქ-ძისათვის ჩაბარების საფუძველი არ არსებობს, ბ. ი-ძის კომლიდან გამოყოფა არ ყოფილა ფიქტიური, რადგან ძირითად კომლში დარჩა დედა და მისი მეორე ძმა მეუღლითა და შვილით.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 6 თებერვლის დადგენილების მე-2 პუნქტის ბოლო წინადადების მიხედვით კი არ შეიძლება ერთადერთი შვილის გამოყოფა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, ის გარემოება კი, რომ ბ. ი-ძე იმყოფება რუსეთში, არ წარმოადგენს კომლიდან ფაქტობრივად გამოყოფის კანონით გათვალისწინებულ საფუძველებს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ქ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებასა და ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. ქ-ძის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მართებული გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სსკ-ის 393-ე, 394-ე მუხლებით განსაზღვრული პროცესუალური წინამძღვრები.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის არგუმენტაციას იმის თაობაზე, რომ ვ. და შ. ი-ძეები არ წარმოადგენდნენ სააპელაციო საჩივრის შეტანაზე უფლებამოსილ პირებს.

საკასაციო სასამართლო კასატორის ყურადღებას მიაქცევს მისსავე სასარჩელო განცხადებას, რომლის შესაბამისადაც, სარჩელზე მოპასუხედ დასახელებულია ვ. ი-ძე. შესაბამისად, რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოტანილია ამ უკანასკნელის მიმართ.

სსკ-ის 364-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს პირველი ინსტანციით გამოტანილი გადაწყვეტილება მხარეებმა და მე-3 პირებმა დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით შეიძლება კანონით დადგინდეს ვადაში გასაჩივრონ სააპელაციო სასამართლოში.

მითითებული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო უდავოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ვ. ი-ძე, როგორც პროცესის მონაწილე მხარე, უფლებამოსილი იყო გაესაჩივრებინა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება შ. ი-ძის ხელმოწერას სააპელაციო საჩივარზე, საკასაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ მიუხედავად მასზე სათანადო წესით გაცემული მინდობილობისა, ის არ იყო უფლებამოსილი სააპელაციო სასამართლოში წარმოედგინა ბ. ი-ძის ინტერესები, მაგრამ საგულისხმოა, რომ მის წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას ახორციელებდა ადვოკატი ვ. ხახუტაშვილი, რითაც დაცული იქნა სსკ-ის 440-ე მუხლის მოთხოვნები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის საპროცესო ნორმების იმ სახის დარღვევა, რაც შესაძლოა იქცეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად.

საკასაციო სასამართლომ კასატორის პრეტენზიის საფუძველზე შეამოწმა ბ. ი-ძის ცალკე კომლად აღრიცხვის კანონიერების საკითხი და თვლის, რომ პრეტენზია ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია.

«საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 18 იანვრის #48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 6 თებერვლის #128 დადგენილების მე-2 ნაწილის მე-2 აბზაცის შესაბამისად, კომლის გაყრა ხორციელდება მასში ორი და მეტი სრულწლოვანი შვილის არსებობის შემთხვევაში, ამასთან ერთ-ერთი შვილი რჩება კომლის მემკვიდრედ და მას ცალკე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არ გამოეყოფა.

ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 14.09.96წ. #656 გადაწყვეტილებით ბ. ი-ძისათვის მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის ერთადერთ საფუძველად მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ ბ. ი-ძის ცალკე კომლად გამოყოფა ატარებს ფიქტიურ ხასიათს.

საქმეში დაცულია ურების თემის საკრებულოს ცნობა, რომლითაც დასტურდება, რომ მისი ოჯახი შედგება სამი სულისაგან: თვითონ, მეუღლე და შვილი.

საქმეში ასევე დაცულია ურების თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის ჩამტარებელი მუდმივმოქმედი კომისიის 2002წ. 05 ივნისის #3 ოქმი, რომლითაც დგინდება, რომ ბ. ი-ძის ცალკე კომლად გამოყოფის საკითხი მიჩნეულია სწორად, რადგან იგი ცალკე კომლად გამოყოფილია სამი სულის

შემადგენლობით, ხოლო ძირითად კომლში დარჩენილია დედა, ძმა, რძალი და ერთი შვილი - სულ ოთხი წევრი.

მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებსა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992წ. 6 თებერვლის #128 დადგენილების ზემოაღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო კანონშესაბამისად მიიჩნევს ბ. ი-ძის ცალკე კომლად გამოყოფას და მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ის ერთადერთი საფუძველი, რომლის გამოც ბ. ი-ძის კომლს ჩამოერთვა მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ასევე კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ბ. ი-ძეს მიწის ნაკვეთი საერთოდ არ გამოჰყოფია. წინამდებარე დავის საგანს წარმოადგენს ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1996წ. 14 სექტემბრის #656 გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა ბ. ი-ძეზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე უდავოდ დგინდება, რომ ბ. ირებაძეზე და მათ შორის 23 კომლზე ფერიის რწმუნებულთა კრების 1995წ. 20 დეკემბრის #4 საოქმო დადგენილებით მოხდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გამოყოფა.

საქმეში წარმოდგენილია ბ. ი-ძეზე მიწის ნაკვეთის მიზომვის აქტი, რომელიც შეიცავს აღნიშნას მიწის ნაკვეთის სიტუაციურ გეგმა-ნახაზზე. კასატორი, მართალია, მითითებს აკეთებს აღნიშნული აქტის სიყალბეზე, მაგრამ წარმოდგენილი მოსაზრება საკასაციო სასამართლოს მხრიდან მიღებული ვერ იქნება. სსკ-ის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კერძოდ აღნიშნული მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

იმის გათვალისწინებით, რომ დოკუმენტის სიყალბის დადგენა ხდება კანონით გათვალისწინებული საპროცესო მოქმედებების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მითითებული დოკუმენტების შეფასებისას ვერ დაეყრდნობა მხარის ზეპირსიტყვიერ განმარტებას. ამდენად, მხარის პრეტენზიას ამ ნაწილში მიიჩნევს დაუსაბუთებლად.

რაც შეეხება თავად კასატორის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს, საკასაციო სასამართლო აღნიშნული აქტის არსებობას არ მიიჩნევს კასატორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველად, ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო პროცესუალური მოწინააღმდეგის საცხოვრებელი სახლი და მრავალწლიანი ნარგავები, რაც უდავოდ დასტურია იმისა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარება ატარებდა ფორმალურ ხასიათს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი არ აქვს პროცესუალური და მატერიალური სამართლის ნორმების დარღვევას, რის გამოც არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის I მუხლის I I ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ. ქ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში

ბინის მესაკუთრეთა მოვალეობანი

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-543-514(კ-06) 16 იანვარი, 2007 წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წკეპლამე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. ლაზარაშვილი,
ნ. სხირტლამე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, შენობაზე მინაშენის მოშლა.

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

გამოარკვია:

მოსარჩელე მ. შ-შვილმა სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხეების - ი. შ-მე-ც-მისა და ბათუმის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ი. შ-მე-ც-მის საცხოვრებელი ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოებასთან დაკავშირებული სამუშაოების შეჩერება, ბათუმის მერიის 29.09.03წ. #201 განკარგულებით შექმნილი კომისიის დასკვნის გაუქმება, ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მიერ 29.08.03წ. გაცემული ნებართვის გაუქმება და ქ. ბათუმში, ... #2-ში მდებარე #41 ბინაზე მინაშენის მოპასუხის ხარჯებით დანგრევა.

საქმის გარემოებები:

1992 წელს ... #2-ში მდებარე ბინა #41-42-ში მცხოვრებმა ა. შ-მემ ქალაქის არქიტექტურის ხელმძღვანელობისაგან მიიღო თავის საცხოვრებელ ბინაზე მიშენების უფლება, მაგრამ ვინაიდან ზოგიერთი მეზობელი მშენებლობას ეწინააღმდეგებოდა, მიშენება ვერ განახორციელა. ა. შ-მის ერთი ოთახი და გალერეა-შუშაბანდი შეიძინა ი. ც-მემ, ბინას ჩაუტარა რეკონსტრუქცია-რემონტი, მაღალი ჭერისა და სახლის სხვენის ხარჯზე, მეორე სართულზე გაიკეთა დამატებითი საძინებელი, ასევე ერთი საძინებელი შუშაბანდის ნაწილში, მეორე ნაწილში კი - სამზარეულო და შესასვლელი. ბინას არ ჰქონდა ტუალეტი და მან აღნიშნული მოაწყო საერთო დერეფნის ხარჯზე. აღნიშნული ტუალეტის მოწყობით ი. ც-მემ შექმნა პრობლემები მის ქვემოთ მცხოვრებ მეზობლებს. 2003 წელს მოპასუხემ კვლავ დაიწყო მშენებლობა, რითაც შეილახა მეზობლების უფლებები. აღნიშნული მშენებლობა მათ აწარმოეს მეზობლების მოტყუების შედეგად ხელმოწერილი განცხადების საფუძველზე.

2003 წელს მოსარჩელემ მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა უკანონო მშენებლობის შეჩერება, ხოლო სასამართლომ გამოიტანა დადგენილება მშენებლობის შეჩერების შესახებ, რომელიც არ შესრულებულა, ვინაიდან იმავე სასამართლოს დადგენილების საფუძველზე, მშენებლობის შეჩერების შესახებ, პირველი დადგენილება გაუქმდა. ამასთან, მოსარჩელემ არაერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართა მშენებლობის შეჩერების შესახებ, მაგრამ უშედეგოდ.

2003წ. 5 ნოემბერს მ. შ-შვილმა რაიონულ სასამართლოში წარდგენილი დამატებითი სარჩელით მოითხოვა ქ. ბათუმის მერიის 2003წ. 29 სექტემბრის განკარგულებით შექმნილი კომისიის დასკვნის, 2003წ. 29 აგვისტოს ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მიერ გაცემული ნებართვის და 1992წ. 26 თებერვლის პროექტის ბათილად ცნობა და ქ. ბათუმში, ... #2-ში მდებარე #41 ბინაზე მინაშენის მოპასუხის ხარჯებით დანგრევა.

მოპასუხე ი. შ-მე-ც-მემ და ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 23.03.04წ. გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. შ-შვილის სარჩელი, მოპასუხე ი. შ-მე-ც-მეს დაევალა მისი ბინის გაფართოება-რეკონსტრუქციის ფასადის მხარის შევიწროვება და ფასადის კედლის 70 სმ-ით უკან შეწევა. მოსარჩელის სხვა მოთხოვნები უსაფუძვლოდ გამო არ დაკმაყოფილდა.

ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 23.03.04წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. შ-შვილმა და ი. შ-მე-ც-მემ.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის უმაღლესი სასამართლოს 12.07.04წ. განჩინებით აპელანტების საჩივრები არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ გამო და უცვლელად იქნა დატოვებული ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 23.03.04წ. გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს 2005წ. 10 თებერვლის განჩინებით მ. შ-შვილის და ი. შ-მის საკასაციო საჩივრების საფუძველზე გაუქმდა სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2006წ. 17 აპრილის გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ი. ც-მე-შ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 23 მარტის გადაწყვეტილება ი. ც-მე-შ-მის მიერ დაწყებული საცხოვრებელი ბინის გაფართოება-რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით, გარეთა ფასადის კედლის 70 სანტიმეტრით შეწევის დავალდებულების ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად; მ. შ-შვილის სარჩელი 2003წ. 9 ოქტომბერს გაცემული მშენებლობის ნებართვის გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

ქ. ბათუმში აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს კაბინეტის 1992წ. 22 მაისის #420 გადაწყვეტილებით, მოქალაქე ა. შ-მეს ნება დაერთო ... ქუჩის #2-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოებაზე. შესაბამისად, ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოში დამტკიცდა პროექტი #34 (26.02.1992 წელი), რომლითაც გათვალისწინებული იყო ხსენებული ბინის გაფართოება. 1997 წელს აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი შეისყიდა მოპასუხე ი. ც-მე-შ-მემ, რომელმაც პროექტი დადგინილი წესით ხელახლა შეათანხმა არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოსთან, ხოლო 2002წ. 17 სექტემბერს - ქ. ბათუმის სანიტარული ზედამხედველობის ინსპექციასთან. აგრეთვე, განახლდა .. #2-ში მცხოვრებთა ხელმოწერები, პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიმდინარეობის თანხმობასთან დაკავშირებით, რაც დამოწმდა ბათუმის ყოფილი #2 მიკრორაიონის გამგეობის მიერ. მასში მითითებულია, რომ მშენებლობის წინააღმდეგია

ერთი მეზობელი - მოქალაქე ნ. ხ-ზი (მ. შ-შვილის მეუღლე), ხოლო თანხმობაზე ხელი მოწერილი აქვს 17 მეზობელს, მათ შორის ყველას, რომლებიც უშუალოდ ემიჯნებოდნენ მშენებარე საცხოვრებელ სახლს. ქალაქ ბათუმის მერიის 2003წ. 29 სექტემბრის #201 განკარგულებით შეიქმნა ქ. ბათუმში, ... #2-ში, მოქალაქე ი. ც-ძის საკუთრებაში არსებული ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოებასთან დაკავშირებით მიმდინარე მშენებლობის კანონიერების შემსწავლელი კომისია. აღნიშნული კომისიის დასკვნით, მოქალაქე ი. ც-ძე მშენებლობას ახორციელებდა შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ დამტკიცებული პროექტითა და დოკუმენტებით, ამდენად, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული არქმშენინსპექციის ნებართვა მშენებლობის წარმოების შესახებ. ბათუმის მთავარი არქმშენინსპექციის 2003წ. 29 აგვისტოს წერილის თანახმად, ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველო არ არის წინააღმდეგი ... #2-ში მოქალაქე ი. ც-ძემ მერიის 1992წ. 22 მაისის #420 და დამტკიცებული #34 პროექტების საფუძველზე თავის საცხოვრებელ სახლს ჩაუტაროს რეკონსტრუქცია-გაფართოება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ 2003წ. 9 ოქტომბერს ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემულ იქნა მშენებლობის ნებართვა, რომლის მიხედვით ი. ც-ძეს ნება დაერთო დამტკიცებული პროექტით ეწარმოებინა მისი საცხოვრებელი ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოება. აღნიშნულ ნებართვას ხელს აწერდა ქალაქის მთავარი არქიტექტორი და დამოწმებულა ბეჭდით. გაცემული ნებართვის ვადა იწურებოდა 2003წ. 31 დეკემბერს. რეკონსტრუქცია-მშენებლობის დროს არ ირღვეოდა როგორც ხანძარსაწინააღმდეგო, ასევე ჰიგიენური პირობები, ბინის ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმები. მშენებლობა შ. შ-შვილის საკუთრებაში არსებული ბინიდან მოცილებულია 9.3 მეტრით, მაშინ, როდესაც პროექტში სახანძრო ნორმებით დასაშვებია 6.0 მეტრი. აგრეთვე, არ იზღუდებოდა ბუნებრივი განათება, რაც დასტურდებოდა სამეცნიერო-კვლევითი და საპროექტო ფირმა შპს «მაკოტოს» მიერ მომზადებული ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიშით, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ... #2-ში არსებული საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე ერთი ოთახის და დამხმარე სათავსის მიშენება არ დაარღვევს მ. შ-შვილის საკუთრებაში არსებული ბინის ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათების ნორმებს. ამავე დოკუმენტების თანახმად, მ. შ-შვილის ბინაზე განათება ზღვრულ ნორმას დაახლოებით 9-ჯერ აღემატება».

სასამართლოს დასკვნით, მშენებლობის პროექტი შეთანხმებული იყო აგრეთვე აჭარის ა/რ განათლების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროსთან, სადაც აღნიშნულია, რომ, «ობიექტი მდებარეობს საცხოვრებელი სახლის შიდა ეზოში და მისი გავლენა არ აისახება კულტურული მემკვიდრეობის გარემოზე».

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტ მ. შ-შვილის მტკიცება იმის შესახებ, რომ, თითქოს ი. ც-ძე-შ-ძე საცხოვრებელი ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოებას აწარმოებდა სათანადო პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე, რამდენადაც ი. ც-ძე-შ-ძეს გააჩნდა კომპეტენტური ორგანოების მიერ გაცემული პროექტი და მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ნებართვა გაცემული იყო 2003წ. 9 ოქტომბერს და მისი მოქმედების ვადა განისაზღვრა იმავე წლის 31 დეკემბრამდე. ამ პერიოდში კი უნდა დასრულებულიყო სამშენებლო სამუშაოები, მაგრამ მ. შ-შვილის სარჩელის საფუძველზე, სასამართლოში დავის დაწყების შემდეგ, შეჩერდა მშენებლობა სასამართლოს განჩინებით. ამდენად, საქმის მასალებით სრულად დასტურდებოდა, რომ ი. ც-ძე-შ-ძეს გააჩნდა ყველა სამართლებრივი საფუძველი მშენებლობის წარმოებისათვის, რაც გათვალისწინებულია «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-5, მე-6, მე-7 და მე-8 მუხლებით.

სასამართლომ დაასკვნა, რომ უსაფუძვლოა აპელანტ მ. შ-შვილის მტკიცება, რომ სადავო ობიექტს მინიჭებული ჰქონდა ისტორიისა და კულტურის უძრავ ძეგლთა სტატუსი და განმარტა, რომ საქართველოს კულტურის მინისტრის მ/შემსრულებლის 2006წ. 14 აპრილის #16/03/1313 წერილით დასტურდებოდა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #2/20-ში მდებარე შენობას კულტურის ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს 2006წ. 30 მარტის #3/33 ბრძანების საფუძველზე მიენიჭა ისტორიისა და კულტურის უძრავი ძეგლის სტატუსი, თუმცა აღნიშნული შენობა, რომლის მისამართად მითითებულია ... ქუჩა #2/20-ი, არ შეიძლება გაიგივებულიყო სადავო ობიექტთან, რომლის მისამართია ... #2. ამავე დროს აჭარის ა/რ განათლების, კულტურისა და სპორტის მინისტრის 2005წ. 24 აგვისტოს #1-16/677 #9 ნებართვის თანახმად: «ობიექტი მდებარეობდა საცხოვრებელი სახლის შიდა ეზოში და მისი გავლენა არ აისახება კულტურული მემკვიდრეობის გარემოზე».

სასამართლოს დასკვნით, ასევე უსაფუძვლოა მ. შ-შვილის მოსაზრება მისი ბინის ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმების დარღვევის შესახებ, რაც დასტურდებოდა სამეცნიერო-კვლევითი ფირმა შპს «მაკოტოს მიერ გაცემული დასკვნებით, ხოლო, რაც შეხებოდა მ. შ-შვილის ბინაში ნესტის საკითხს, სასამართლომ დაასკვნა, რომ საქმის მასალებით დასტურდებოდა, რომ არსებული მიშენება არ გამოიწვევდა მოდავე მხარის ბინაში ტენიანობის დონის ამაღლებას, რადგანაც ტენიანობა მ. შ-შვილის ბინაში მანამდეც მაღალი იყო, ვინაიდან ბინა მიწის დონიდან გარკვეული მანძილით დაბლა მდებარეობდა, რაც იწვევდა ბინის ნესტიანობას.

სააპელაციო სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია ი. ც-ძე-შ-ძის სააპელაციო საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 23 მარტის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტის გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, რომლითაც მოპასუხეს (ი. ც-ძე-შ-ძეს) დაევალა ბინის

რეკონსტრუქცია –გაფართოებასთან დაკავშირებული მიშენების ფასადის მხარის კედლის უკან შეწევა 70 სმ-ით და განმარტა, რომ, საქმის მასალების მიხედვით, მოსარჩელე მ. შ-შვილის მოთხოვნას ადმინისტრაციული აქტების გაუქმებასთან ერთად წარმოადგენს ი. ც-ძე-შ-მის მიერ ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოებასთან დაკავშირებული მინაშენის დემონტაჟი (მოშლა) და არა კედლის უკან შეწევა, ამგვარი მოთხოვნა მოსარჩელეს არ დაუყენებია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, პირველი ინსტანციის სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, რითაც დაარღვია სსკ-ის 248-ე მუხლის მოთხოვნები.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.2. «ა» მუხლი და განმარტა, რომ ქ. ბათუმის მერიის #201 განკარგულებით შექმნილი კომისიის გასაჩივრებული დასკვნა თავისი სამართლებრივი ბუნებით არ წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც ზემოთ მითითებული კომისია ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარმოადგენდა, მის მიერ მიღებული აქტი იყო სარეკომენდაციო, ფაკულტატური ძალის მქონე დოკუმენტი, რომელიც არ წარმოშობდა რაიმე უფლება-მოვალეობებს, შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის თანახმად, იგი ვერ იქნებოდა მიჩნეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები, ქ. ბათუმის მერიის #201 განკარგულება, ქალაქის მთავარი არქიტექტორის 2003წ. 29 აგვისტოს #1-12/908 ნებართვა და ქალაქ ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს 2003წ. 8 ოქტომბრის მშენებლობის ნებართვა, როგორც საქმის მასალებით დასტურდებოდა, არანაირ პირდაპირ ან უშუალო ზიანს არ აყენებდა მოსარჩელე მ. შ-შვილს და, შესაბამისად, მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველიც არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, ვინაიდან მოსარჩელე მ. შ-შვილმა სააპელაციო სასამართლოში სსკ-ის 381-ე მუხლის თანახმად, გაზარდა სასარჩელო კერძოდ, სხვა სასარჩელო მოთხოვნებთან ერთად მოითხოვა ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს 2003წ. 09 ოქტომბრის მშენებლობის ნებართვის გაუქმება, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. შ-შვილმა, რომლითაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივი:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში დადგენილად მიიჩნია, რომ 2003წ. 9 ოქტომბერს ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველომ გასცა მშენებლობის ნებართვა, რომლის თანახმად ი. ც-ძეს ნება დაერთო ეწარმოებინა საცხოვრებელი ბინის რეკონსტრუქცია-გაფართოება და მხედველობაში არ მიიღო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დგინდება, რომ მშენებლობის ნებართვა არ არის გაცემული ზემოთ აღნიშნული სამმართველოს მიერ. ასევე საქმეში პირველ და სააპელაციო ინსტანციებში რამდენიმეჯერ იყო წარდგენილი სხვადასხვა ორგანოების მიერ 2003 წლიდან გაცემული უამრავი სხვადასხვა დოკუმენტაცია, რომლებიც ასევე ადასტურებს ც-ძეების უნებართვო და უკანონო მშენებლობა-რეკონსტრუქციას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ქალაქ ბათუმის არქიტექტურისა და მშენებლობის სამმართველოს 2003წ. 9 ოქტომბრის «უნომრო» მშენებლობის ნებართვა ისე ჩათვალია კანონიერად, რომ საქმეში წარმოდგენილ საწინააღმდეგო დოკუმენტებს საერთოდ შეფასება არ მისცა და არ გაითვალისწინა კასატორის მიერ მითითებული გარემოება, რომ აღნიშნული დოკუმენტი ყალბია და მას იურიდიული ძალა არ აქვს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია 105.2 მუხლის მოთხოვნები. აგრეთვე, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ დარღვეულია ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის ფორმა, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 51-ე, 52-ე მუხლის პირველი პუნქტის «ვ» ქვეპუნქტი და მე-3 პუნქტის მოთხოვნები. ზემოთ აღნიშნულ ადმინისტრაციულ აქტს გამომცემი ორგანოს მიერ არა აქვს მინიჭებული სარეგისტრაციო ნომერი, რაც ცხადყოფს, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტი ყალბია. აღნიშნული გარემოება არ გაითვალისწინა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, რითაც დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლის მოთხოვნები.

სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ფირმა «მაკოტომ» თავის დასკვნაში იმსჯელა მხოლოდ დამხმარე სათავისისა და იქ არსებული ინსოლაციისა და განათებულობის ნორმების დარღვევის შესახებ მაშინ, როცა მათი დებულების თანახმად, ასათვლელი წერტილები უნდა აეღოთ საცხოვრებელი ფართიდან. ამგვარი ქმედებით დარღვეულია დებულება, რომლითაც ხელმძღვანელობენ აღნიშნული ფირმები შესაბამისი დასკვნების გაცემისას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოებაც, რომ სახლი არის არქიტექტურული ძეგლი და მისი ასეთი სახეცვლილება და დამახინჯება, არის კანონის უხეში დარღვევა, ასევე სააპელაციო სასამართლომ არაობიექტურად განიხილა საქართველოს კულტურის სამინისტროს მიერ გამოგზავნილი წერილი და მას სათანადო შეფასება არ მისცა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად არ გამოიყენა სკ-ის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ბინის მესაკუთრე მოვალეა, ისეთ

მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობა, აგრეთვე, საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შელახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი. მოპასუხე მხარის მიერ წარმოებული მშენებლობის შედეგად კი შეილახა კასატორის, როგორც საერთო საკუთრების ერთ-ერთი მესაკუთრის უფლებები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა საკასაციო პალატის 2006წ. 21 ნოემბრის განჩინებით მ. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 34.3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად /პროცესუალური კასაცია/.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების და საკასაციო საჩივრის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს 2006წ. 17 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსკ-ის 393.2. და 394. «ე» მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალეს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები.

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

კონკრეტულ შემთხვევაში საკასაციო პრეტენზია დასაბუთებულია, რამდენადაც, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები, ქ. ბათუმის მერიის #201 განკარგულება, ქალაქის მთავარი არქიტექტორის 2003წ. 29 აგვისტოს #1-12/908 ნებართვა და ქალაქ ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს 2003წ. 8 ოქტომბრის მშენებლობის ნებართვა, როგორც საქმის მასალებით დასტურდებოდა, არანაირ პირდაპირ ან უშუალო ზიანს არ აყენებდა მოსარჩელე მ. შ-შვილს და, შესაბამისად მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველიც არ არსებობდა, რის გამოც სასამართლომ აღარ იმსჯელა არსებითად გასაჩივრებული აქტის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე. საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26².4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ ზემდგომი (მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო) სასამართლო გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ან არსებითი განხილვის წარმოების შეწყვეტის საფუძველების გამოვლენის შემთხვევაში ვალდებულია, საქმე განსახილველად დაუბრუნოს განსჯად სასამართლოს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო იმ პირობებში თუ მიიჩნევდა, რომ მ. შ-შვილის სარჩელი ამ ნაწილში იყო დაუშვებელი, საქმე სარჩელის დასაშვებობის შესახებ მსჯელობისათვის უნდა დაებრუნებინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიისათვის საერთო განსჯადობის წესით განსახილველად, მოპასუხეების ადგილსამყოფლის მიხედვით, მით უფრო იმ პირობებში, რომ მხოლოდ საქალაქო /რაიონული/ სასამართლოა უფლებამოსილი, განიხილოს სარჩელის დასაშვებობა განმწესრიგებელ სხდომაზე. ამასთან, განმწესრიგებელი სხდომის ჩატარებისას სასამართლო შეზღუდულია კანონით განსაზღვრული პროცედურებით, კერძოდ, განმწესრიგებელი სხდომა უნდა ჩატარდეს სარჩელის მიღებიდან 2 კვირის ვადაში, ასევე სარჩელის დაუშვებლად მიჩნევის თაობაზე გამოტანილი განჩინება მხარეთა მიერ შესაძლებელია გასაჩივრდეს დამოუკიდებლად, კერძო საჩივრის შეტანის გზით, სსკ-ის 414-420-ე მუხლების შესაბამისად.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ სადავო აქტები არ ზღუდავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს და აღნიშნულთან დაკავშირებით იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად არ გამოიყენა სკ-ის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» ქვეპუნქტი.

საკასაციო სასამართლო სკ-ის 208.3. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ-საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. ამასთან, სკ-ის 219.1. «ა» პუნქტის თანახმად, ბინის მესაკუთრე მოვალეა, ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, აგრეთვე საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შელახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ ზიანი.

ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მ. შ-შვილს, როგორც საერთო საკუთრების ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს, იმ პირობებში თუ მიიჩნევდა, რომ საერთო საკუთრების ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ წარმოებული მშენებლობის საფუძველზე ირღვეოდა მისი უფლებები, უფლება ჰქონდა სადავოდ გაეხადა საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში ერთ-ერთი მეზობლის მიერ ნაწარმოები მშენებლობის კანონიერება, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა,

რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტებით არ ილახება მ. შ-შვილის, როგორც საერთო საკუთრების ერთ-ერთი მესაკუთრის უფლებები, ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასაციის მოტივს სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული დასკვნების დაუსაბუთებლობისა და უსაფუძველობის თაობაზე, რამდენადაც გაურკვეველია, თუ რა მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე მივიდა სასამართლო ამგვარ დასკვნამდე, რომელი კონკრეტული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე დაადგინა სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებები და რომელი ნორმის საფუძველზე გამოიტანა ზემოაღნიშნული დასკვნები.

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 105.2. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმის განხილვისას სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საქმის ფაქტობრივი გარემოება დადგენილ იქნა არასრულყოფილად, შესაბამისად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მითითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, სადავო ობიექტს მინიჭებული ჰქონდა ისტორიისა და კულტურის უძრავ ძეგლთა სტატუსი, კერძოდ, საქართველოს კულტურის მინისტრის მ/შემსრულებლის 2006წ. 14 აპრილის #16/03/1313 წერილით დასტურდებოდა, რომ ქ. ბათუმში ... ქუჩის #2/20-ში მდებარე შენობას კულტურის ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს 2006წ. 30 მარტის #3/33 ბრძანების საფუძველზე მიენიჭა ისტორიისა და კულტურის უძრავი ძეგლის სტატუსი, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული შენობა, რომლის მისამართად მითითებულია ... ქუჩა #2/20-ი, არ შეიძლება გაიგივებულიყო სადავო ობიექტთან, რომლის მისამართია ... ქუჩა 2.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სრულიად დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული დასკვნა, გაურკვეველია, თუ რომელი მტკიცებულების შეფასების საფუძველზე მივიდა სასამართლო ამგვარ დასკვნამდე, იმ პირობებში, როცა სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული გარემოების დასადგენად /შენობა, რომლის მისამართად მითითებულია ... ქუჩა #2/20-ი, არ შეიძლება გაიგივებულიყო სადავო ობიექტთან, რომლის მისამართია ... ქუჩა 2 არ ჩაუტარებია არც ერთი საპროცესო მოქმედება, კერძოდ არ გამოუთხოვია, საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, არ ჩაუტარებია ადგილობრივი დათვალიერება, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილება ამ ნაწილში იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია სარჩელის გაზრდილი მოთხოვნის - ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს 2003წ. 9 ოქტომბრის მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის შესახებ ხანდაზმულობის თაობაზე, რამდენადაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.3. მუხლის თანახმად /კოდექსის 2005წ. რედაქცია/, ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტთან დაკავშირებით სარჩელის წარდგენისათვის განსაზღვრულია ერთთვიანი ხანდაზმულობის ვადა, რომლის დენა იწყება ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების მხარისათვის გაცნობის მომენტიდან, ხოლო სააპელაციო სასამართლო საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად ვალდებულია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს სარჩელის ხანდაზმულობის საკითხი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58.1 მუხლის შესაბამისად, როდის გახდა ცნობილი მოსარჩელისათვის ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, შესაბამისად, სასამართლომ განსაზღვროს, როდიდან უნდა აითვალოს სარჩელის ხანდაზმულობის ვადა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას მტკიცებულების სახით დაეყრდნო მხოლოდ სამეცნიერო კვლევითი და საპროექტო ფირმა შპს «მაკოტას» მიერ მომზადებულ ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიშს, რომელიც სასამართლოში წარდგენილი იქნა მხარის ი. ც-ძის წარმომადგენლის მიერ, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს საქმის განხილვისას არ უსარგებლია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით, საკუთარი ინიციატივით არ მოუპოვებია მტკიცებულებები. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები და სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რა დროსაც სასამართლომ სსსკ-ის 162-ე მუხლის საფუძველზე საკუთარი ინიციატივით უნდა დანიშნოს ექსპერტიზა შპს «მაკოტას» დასკვნაში აღნიშნული გარემოებების დაზუსტების მიზნით.

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

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სსკ-ის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შ. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 17 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საერთო შესასვლელის რეგისტრაცია

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

ბს-530-502(კ-06) 31 იანვარი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

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

სარჩელის საგანი: გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ტექნიკური კომისიის ოქმის ბათილად ცნობა; ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციის გაუქმება; საექიმო ლიცენზიის გაუქმება; ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 28 სექტემბერს ზ. ბ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინჟინერიის სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000წ. 17 მაისის გადაწყვეტილებით შ. ბო-ძესა და ზ. ბ-ძეს დაევალიათ საერთო სარგებლობის ფართში გაკეთებული ყოველგვარი მინაშენებისა და გადაკეთებების მოშლა და აღნიშნული ფართის აღდგენა პირვანდელ მდგომარეობაში. ხსენებული გადაწყვეტილების მიუხედავად, ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინჟინერიის სამსახურმა შ. ბო-ძეს საერთო სარგებლობის ფართის ნაწილი გადასცა საკუთრებაში, რაც იყო კანონის, კერძოდ, სკ-ის 211-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების აშკარა დარღვევა. გარდა ამისა, ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმით რეგისტრაციაში უკანონოდ გატარდა შ. ბო-ძის გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელი, რის გამოც იგი უნდა გაუქმებულიყო.

2005წ. 1 ივნისს ზ. ბ-მემ დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება წარადგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხეების - ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინჟინერიის სამსახურის, ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის წევრების და შ. ბო-ძის მიმართ და აღნიშნა, რომ შ. ბო-ძემ 1995 წელს შეიძინა მისივე ბინის გვერდზე მდებარე ა. შ-ძის ბინა. ზ. ბ-მემ და შ. ბო-ძემ მოილაპარაკეს მათ ბინებთან არსებული საერთო სარგებლობის ფართის გამოყენების თაობაზე, თუმცა, მოსარჩელის მტკიცებით, შ. ბო-ძემ დაარღვია მათ შორის შეთანხმება და აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ და მისმა ოჯახმა განიცადეს მორალური და მატერიალური ზიანი - მოსარჩელის მეუღლემ მიიღო ინსულტი, რის გამოც მოსარჩელემ იგი წაიყვანა რუსეთში სამკურნალოდ, მოგვიანებით კი მკურნალობდა რესპუბლიკურ საავადმყოფოში. მოსარჩელის მტკიცებით, შ. ბო-ძემ მის კუთვნილ #10 და #11 ბინებში უკანონოდ, თვითნებურად ჩასვა კარები და აღნიშნული დაადასტურა ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინჟინერიის სამსახურმა. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმით რეგისტრაციაში გატარდა აღნიშნული ბინების საერთო შესასვლელი. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სკ-ის 211-ე მუხლის თანახმად, ბინის შესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობანი არ შეიძლება და ყოფილიყო ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ამასთან, ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინჟინერიის სამსახური ვალდებული იყო გაეთვალისწინებინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000წ. 17 მაისის ზემოთ მითითებული გადაწყვეტილება.

მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის, ამავე ოქმით განხორციელებული რეგისტრაციისა და შ. ბო-მის საქემო ლიცენზიის გაუქმება და მიყენებული ზიანის - მოსარჩელის მეუღლის სტაციონალური მკურნალობის ხარჯის - 2000 აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 4 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ. ბ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ბ-მემ და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა. ზ. ბ-მემ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში წარადგინა დაზუსტებული სააპელაციო საჩივარი და დამატებით მიუთითა სკ-ის 213-ე მუხლზე, 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, 224-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნა, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრეს ჰქონდა საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება, მაგრამ საერთო საკუთრების - სადარბაზოს სხვაგვარი გამოყენების უფლება შ. ბო-მეს არ გააჩნდა, ხოლო ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მთელი რიგი მოთხოვნები - გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის გამოცემისას ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ არ აცნობა დაინტერესებულ მხარეს, ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ ჩააბა შესაბამისი ბინების მესაკუთრეები და არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, კერძოდ, ის გარემოება, რომ არ არსებობდა ხსენებული მესაკუთრეების თანხმობა საერთო სარგებლობის ფართის - სადარბაზოს შ. ბო-მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 11 მაისის განჩინებით ზ. ბ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 4 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინოდა მიიჩნია, რომ მხარეები ერთმანეთის მეზობლად ცხოვრობდნენ ქ. ბათუმში, ... ქ. #37-ში მდებარე 9-სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულზე. ზ. ბ-მეს გააჩნდა კერძო საკუთრებაში ოროთახიანი ბინა, მოპასუხე შ. ბო-მეს კი მოპირდაპირედ ჰქონდა ოროთახიანი ბინა. მან 1995 წელს ასევე შეისყიდა ა. შ-მის კუთვნილი ოროთახიანი ბინა, რომლებსაც ჰქონდა საერთო შესასვლელი. ხსენებული ბინების გაერთიანების მიზნით, შ. ბო-მემ მის ორ ბინას შორის არსებული ფართი დაიკანონა, კერძოდ, ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის საფუძველზე, გაატარა სამართლებრივ რეგისტრაციაში და გაერთიანებული ბინების შესასვლელს გაუკეთა ერთი შესასვლელი კარი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ შ. ბო-მის მიერ გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის კარები ჩასმული იყო საერთო საკუთრების ფართში და საქმის მასალების მიხედვით, დადგინდა ჩათვალა, რომ შ. ბო-მის გაერთიანებული ბინები და მათი საერთო შესასვლელი მდებარეობდა ზ. ბ-მის მოპირდაპირე მხარეს, რომლებსაც ერთმანეთთან არავითარი კავშირი არ ჰქონდათ. სადავო შესასვლელი წარმოადგენდა შ. ბო-მისა და ა. შ-მის საერთო საკუთრების არასაცხოვრებელ ფართს, ხოლო მას შემდეგ, რაც ა. შ-მისაგან საცხოვრებელი ბინა შეიძინა შ. ბო-მემ, შესაბამისად, სადავო არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლებაც გადავიდა მხოლოდ მასზე. აღნიშნული უფლება კი სამართლებრივად განმტკიცდა ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სკ-ის 208-ე მუხლზე და დადგინდა მიიჩნია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენდა შენობის იზოლირებულ ნაწილს, რომელიც მხოლოდ შ. ბო-მის მიერ გამოიყენებოდა, რადგანაც იგი წარმოადგენდა გაერთიანებული ბინების ერთადერთ შესასვლელს და აღნიშნული ფართით ზ. ბ-მე ვერ ისარგებლებდა, რადგანაც ცხოვრობდა მოპირდაპირე მხარეს. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა სკ-ის 211-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი არის ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული ფართი, ასევე ამ ფართის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან დაემატოს ფართს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ აღნიშნული ნორმის საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან შეჯერებით უდავოდ დასტურდებოდა, რომ სადავო ფართის შ. ბო-მის საკუთრებაში არსებულ ფართზე მიმატებით (რასაც თავისი სამართლებრივი საფუძველი გააჩნდა), არ ილახებოდა ზ. ბ-მის უფლება საერთო საკუთრებაზე და ამით ასევე არ იცვლებოდა შენობის გარეგნული სახე, ხოლო ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმი, რომლის საფუძველზეც შ. ბო-მეს გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელი გადაეცა სამართლებრივი რეგისტრაციით, გაუქმებული არ იყო, ძალაში იყო და მისი გაუქმება მოსარჩელეს არ მოუთხოვია. ასევე უსაფუძვლო იყო აპელანტის მოსაზრება ხსენებული ოქმის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000წ. 17 მაისის გადაწყვეტილებაზე მითითებით, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში რაიმე მითითება სადავო ფართზე არ იყო, ამასთან, მისი გამოტანის დროისთვის არ არსებობდა ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის გადაწყვეტილება, რომელიც მიღებულ იქნა 2000წ. 23 სექტემბერს #8 ოქმის სახით.

სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ უსაფუძვლო იყო აპელანტის მოთხოვნა შ. ბო-ძისათვის მისი ავადმყოფობით გამოწვეული ზიანის - 2000 აშშ დოლარის ანაზღაურების დაკისრების ნაწილშიც, ვინაიდან, მართალია, საქმის მასალებში მოიპოვებოდა ზ. ბ-ძის ავადმყოფობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, მაგრამ კონკრეტულ შემთხვევაში მხარის მიერ ვერ დასტურდებოდა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ ზ. ბ-ძის ავადმყოფობასა და შ. ბო-ძის ქმედებას შორის არსებობდა რაიმე მიზეზობრივი კავშირი. საქმეში არსებული შესაბამისი სამედიცინო დაწესებულების მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე დასტურდებოდა, რომ ზ. ბ-ძე ჯერ კიდევ დავის დაწყებამდე - 1991 წლიდან დაავადებული იყო ჰიპერტონიული დაავადებით, ხოლო 1995 წელს ჰქონდა თავის ტვინში სისხლის მიმოქცევის მოშლა (ინსულტი), რის გამოც, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობდა სკ-ის 408-ე მუხლის მე-4 ნაწილითა და 992-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 11 მაისის განჩინება ზ. ბ-ძემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა სარჩელსა და დაზუსტებულ სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ საფუძვლებსა და გარემოებებზე და დამატებით აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, სკ-ის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და აღნიშნული ნაწილის გამოყენებისას არ გამოიყენა იმავე კოდექსის 211-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება ისე უნდა იქნეს გამოყენებული, რომ ამით არ შეილახოს ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, მოცემულ შემთხვევაში კი კასატორს სადავო არასაცხოვრებელ ფართზე აქვს ისეთივე უფლება, როგორც შ. ბო-ძეს. სკ-ის 213-ე მუხლის მიხედვით, ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების თანამოწილე და, შესაბამისად, სადარბაზო წარმოადგენს საერთო საკუთრებას და ბინების მესაკუთრეები არიან ხსენებული სადარბაზოს ფართის, როგორც საერთო საკუთრების, თანამოწილეები.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60^ა მუხლები, ხოლო, რაც შეეხება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, ხსენებულ მოთხოვნაზე არასწორად იმსჯელა, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ზ. ბ-ძემ მოითხოვა საკითხის ადგილზე შესწავლა და ექსპერტიზის ჩატარება, მაგრამ მისი აღნიშნული მოთხოვნა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ და არ გაითვალისწინა გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 21 სექტემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2006წ. 21 სექტემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 20 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2006წ. 15 ნოემბრამდე.

შ. ბო-ძის წარმომადგენელმა ვ. გ-ძემ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარადგინა მოსაზრება საკასაციო საჩივრის დასაშვებობაზე და აღნიშნა, რომ საკასაციო საჩივარი არის დაუშვებელი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 15 ნოემბრის განჩინებით ზ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ბ» და «გ» ქვეპუნქტების მიხედვით და მისი განხილვა დაინიშნა 2006წ. 27 დეკემბერს, 12.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო, პირველ ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ ზ. ბ-ძის სარჩელი კომბინირებული ხასიათისაა და შედგება რამოდენიმე სასარჩელო მოთხოვნისაგან, კერძოდ, მოსარჩელეს გააჩნია ოთხი სასარჩელო მოთხოვნა - გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის ოქმის ბათილად ცნობა, ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციის გაუქმება, საექიმო ლიცენზიის გაუქმება და ზიანის ანაზღაურება.

საკასაციო სასამართლოს მოცემული საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000წ. 17 მაისის გადაწყვეტილებით შ. ბო-ძესა და ზ. ბ-ძეს დაევალიათ საერთო სარგებლობის ფართში გაკეთებული ყოველგვარი მინაშენებისა და გადაკეთებების მოშლა და აღნიშნული ფართის აღდგენა პირვანდელ მდგომარეობაში. ზ. ბ-ძე და შ. ბო-ძე ერთმანეთის მეზობლად ცხოვრობენ ქ. ბათუმში, ... ქ. #37-ში მდებარე 9-სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულზე, სადაც გააჩნიათ საერთო სარგებლობის ღია აივანი სანაგვე ბუნკერით და სადარბაზოს კიბისა და ბინების შესასვლელების წინ მდებარე საერთო სარგებლობის ფართი. ზ. ბ-ძეს კერძო საკუთრებაში გააჩნია #12 სამოთახიანი ბინა (კერძო მფლობელობაში

არსებული ბინების, საცხოვრებელი სახლის და არასაცხოვრებელი ფართის 1998წ. 9 დეკემბრის ტექნიკური პასპორტი), ხოლო მოპასუხე შ. ბო-ძეს ზ. ბ-ძის ბინის მოპირდაპირედ გააჩნდა ოროთახიანი ბინა. შ. ბო-ძემ 1995 წელს შეიძინა იმავე სართულზე მდებარე ა. შ-ძის კუთვნილი ოროთახიანი ბინა და აღნიშნულის შემდეგ ერთმანეთის გვერდზე გააჩნია #10 და #11 ბინები (კერძო მფლობელობაში არსებული ბინების, საცხოვრებელი სახლის და არასაცხოვრებელი ფართის 2000წ. 30 ოქტომბრის ტექნიკური პასპორტი). ხსენებული ბინების გაერთიანებისა და იზოლირების მიზნით, შ. ბო-ძემ დასახელებულ ორივე ბინას გაუკეთა ერთი შესასვლელი და მათ შორის არსებული ფართი დაიკანონა, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის საფუძველზე გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელი გაატარა სამართლებრივ რეგისტრაციაში და გაერთიანებული ბინების შესასვლელს გაუკეთა ერთი შესასვლელი კარები.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ სადავო ფართის შ. ბო-ძის საკუთრებაში არსებულ ფართზე მიმატებით, არ ილახება ზ. ბ-ძის უფლება საერთო საკუთრებაზე და ამით ასევე არ იცვლება შენობის გარეგნული სახე, ხოლო ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის ბათილად ცნობა მოსარჩელეს არ მოუთხოვია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც შ. ბო-ძეს გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელი გადაეცა სამართლებრივი რეგისტრაციით, მოსარჩელე ზ. ბ-ძემ დაზუსტებული სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ, ვინაიდან შ. ბო-ძის გაერთიანებული ბინები და მათი საერთო შესასვლელი მდებარეობს ზ. ბ-ძის მოპირდაპირედ მხარეს, რომლებსაც ერთმანეთთან არავითარი კავშირი არა აქვთ, სადავო შესასვლელი კი წარმოადგენდა შ. ბო-ძისა და ა. შ-ძის საერთო საკუთრების არასაცხოვრებელ ფართს, ხოლო მას შემდეგ, რაც ა. შ-ძისაგან საცხოვრებელი ბინა შეიძინა შ. ბო-ძემ, შესაბამისად, სადავო არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლებაც გადავიდა მხოლოდ მასზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეში წარმოდგენილია ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორის მიმართვა ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის სამსახურის უფროსისადმი, რომლითაც მან აცნობა აღნიშნულ სამსახურს ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის საფუძველზე შ. ბო-ძის გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების თაობაზე და ითხოვა შესაბამის ბარათში ცვლილების შეტანა. საქმეში ასევე მოიპოვება ქ. ბათუმის #5 მიკრორაიონის გამგებლის მიმართვა ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორისადმი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ხსენებული მიკრორაიონის გამგეობაში შესული იყო ქ. ბათუმში, ... ქ. #37-ში მდებარე #10 და #11 ბინებში მცხოვრებ შ. ბო-ძის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა შესასვლელი კარების დაკანონებას, ხოლო შემოწმებით დადგენილი იყო, რომ დასახელებულ ბინებს შ. ბო-ძემ იზოლირების მიზნით გაუკეთა ერთი შესასვლელი, რითაც არ არღვევდა ნორმებს და #5 მიკრორაიონის გამგეობას შესაძლებლად მიაჩნდა აღნიშნული შესასვლელის შ. ბო-ძისთვის დაკანონება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო საქმეში წარმოდგენილი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000წ. 17 მაისის გადაწყვეტილება, რომლითაც შ. ბო-ძესა და ზ. ბ-ძეს დაევალიათ საერთო სარგებლობის ფართში გაკეთებული ყოველგვარი მინაშენებისა და გადაკეთებების მოშლა და აღნიშნული ფართის აღდგენა პირვანდელ მდგომარეობაში.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მიუხედავად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებისა, ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის სამსახურმა შ. ბო-ძეს ქ. ბათუმში, ... ქ. #37-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის საერთო სარგებლობის ფართის ნაწილი საკუთრებაში გადასცა, რისი უფლებაც მას არ ჰქონდა, რადგან სამისოდ არ არსებობდა შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, სკ-ის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და აღნიშნული ნაწილის გამოყენებისას არ გამოიყენა იმავე კოდექსის 211-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება ისე უნდა იქნეს გამოყენებული, რომ ამით არ შეილახოს ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, მოცემულ შემთხვევაში კი კასატორს სადავო არასაცხოვრებელ ფართზე აქვს ისეთივე უფლება, როგორც შ. ბო-ძეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სკ-ის 208-ე მუხლზე, რომლის პირველი და მე-3 ნაწილების მიხედვით, მრავალბინიან სახლებში არსებობს საკუთრების უფლება ბინაზე (ბინის საკუთრება) და შენობის იმ ნაწილზე, რომელიც არ გამოიყენება ბინად (არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება), ხოლო შენობის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა, საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა კი განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად. იმავე კოდექსის 212-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან. ხსენებული კოდექსის 213-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების მოწილც. აღნიშნული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ყოველ ბინის მესაკუთრეს

აქვს საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება, ხოლო 220-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრე იმავდროულად, ავტომატურად საერთო საკუთრების მოწილეცაა და ყოველ ბინის მესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება, ამასთან, სახლის სადარბაზო წარმოადგენს საერთო საკუთრებას და იმავე სახლის ბინების მესაკუთრეები არიან ხსენებული სადარბაზოს ფართის, როგორც საერთო საკუთრების, თანამეწილეები საერთო საკუთრებაში მათი წილის შესაბამისად.

სკ-ის 215-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეთანხმებები, რომლებითაც ბინის მესაკუთრენი ერთმანეთთან ურთიერთობებს ამ კოდექსის ნორმებისაგან განსხვავებულად აწესრიგებენ, ძალაშია შეთანხმების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მრავალბინიანი სახლის ნებისმიერი მცხოვრებისათვის - იმავე სახლში არსებული ბინის მესაკუთრისათვის საერთო საკუთრებიდან რაიმე ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემა წარმოადგენს სკ-ის 215-ე მუხლის პირველი ნაწილით დეფინირებულ შეთანხმებას, რომლითაც ბინის მესაკუთრენი ერთმანეთთან ურთიერთობებს ხსენებული კოდექსის ნორმებისაგან განსხვავებულად აწესრიგებენ. ამდენად, დაუშვებელია ასეთი გადაცემა შესაბამისი შეთანხმების გარეშე, რომელშიც, ფაქტობრივად, მოიაზრება ბინის მესაკუთრეთა თანხმობა. ამასთან, დასახელებული შეთანხმების, როგორც ფორმალურად შესაბამის დოკუმენტში (თანხმობა) ასახვის ფაქტის, არსებობა პრიორიტეტულია ყველა სხვა ფაქტის არსებობასთან მიმართებაში და ამასთანავე - შეუნაცვლებელი ნებისმიერი სხვა შეთანხმებითა თუ დოკუმენტით.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ შ. ბო-ძის საერთო საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართის მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემისათვის საჭირო იყო შესაბამისი მრავალბინიანი სახლის ბინების მესაკუთრეთა თანხმობა, მოცემული საქმის მასალებით კი არ დასტურდება ხსენებულ მესაკუთრეთა მხრიდან რაიმე ნებართვის მიცემა თანხმობის სახით, რის გამოც ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმს შ. ბო-ძისათვის გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის სამართლებრივი რეგისტრაციით გადაცემის შესახებ, არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმი, როგორც ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი, ეწინააღმდეგება კანონს, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს. ამდენად, დასახელებული ოქმი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის (აღნიშნული ოქმის გამოცემისას მოქმედი რედაქცია) შესაბამისად, რადგან იგი ეწინააღმდეგება კანონს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინება გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ტექნიკური კომისიის ოქმის ბათილად ცნობისა და ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნებზე უარის თქმის ნაწილში მიიღო მოქმედი საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, არასწორი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტებს, არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, სკ-ის 208-ე მუხლი, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, იმავე კოდექსის 212-ე და 220-ე მუხლები, რის გამოც დასახელებულ ნაწილში სახეზეა სკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის საფუძველები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად ჩათვალა უსაფუძვლოდ ზ. ბ-ძის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე შ. ბო-ძისათვის 2000 აშშ დოლარის ოდენობით ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნული მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად ზ. ბ-ძის მიერ სკ-ის 992-ე მუხლზე მითითებას და ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში ზ. ბ-ძეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი უნდა ეთქვას, ვინაიდან, ჯერ ერთი, მოცემული საქმის მასალებში კი მოიპოვება ზ. ბ-ძის ავადმყოფობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, მაგრამ კონკრეტულ შემთხვევაში კასატორი ვერ ასაბუთებს საკუთარი ავადმყოფობის გამოწვევას შ. ბო-ძის მხრიდან რაიმე ბრალეული ქმედებით. მეორე მხრივ, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ამ შემთხვევაში არ არსებობს სკ-ის 992-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. აღნიშნული მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. მოცემულ საქმეში არსებული მასალებით კი არ დასტურდება შ. ბო-ძის მხრიდან პროფესიული ან სხვა კუთხით მოქმედებით ზ. ბ-ძისთვის რაიმე ზიანის მიყენების ფაქტი.

რაც შეეხება ზ. ბ-ძის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხე შ. ბო-ძისათვის საექიმო ლიცენზიის გაუქმების შესახებ, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად უთხრა უარი ზ. ბ-ძეს ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საკასაციო სასამართლო

თვლის, რომ საექიმო ლიცენზიის გაუქმების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას შემცებლობა არა აქვს მოცემულ დავასთან მიმართებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და გასაჩივრებული განჩინება ნაწილობრივ გაუქმდეს, კერძოდ, იგი უცვლელად უნდა დარჩეს საექიმო ლიცენზიის გაუქმებისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ხოლო გაუქმდეს გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ტექნიკური კომისიის ოქმის ბათილად ცნობისა და ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნებზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. ბ-ის სარჩელი აღნიშნულ ნაწილში დაკმაყოფილდება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 11 მაისის განჩინება უცვლელად დარჩეს საექიმო ლიცენზიის გაუქმებისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;
3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 11 მაისის განჩინება გაუქმდეს გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმის ბათილად ცნობისა და ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნებზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ზ. ბ-ის სარჩელი აღნიშნულ ნაწილში დაკმაყოფილდეს; ბათილად იქნეს ცნობილი გაერთიანებული ბინების საერთო შესასვლელის რეგისტრაციაში გატარების შესახებ ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის 2000წ. 23 სექტემბრის #8 ოქმი და გაუქმდეს მის საფუძველზე განხორციელებული აღნიშნული საერთო შესასვლელის რეგისტრაცია;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

4. უკანონო მშენებლობა; ნებართვა მშენებლობაზე

უკანონო მშენებლობის აკრძალვა; ფანჯრის ამოჭოლვა

გ ა ნ ჩ ი ე ბ ა

ბს-171-161(კ-06) 17 იანვარი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: უკანონო მშენებლობის აკრძალვა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 16 ივლისს საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და განვითარების სამინისტროს მთავარი არქიტექტურის დეპარტამენტის იმერეთის რეგიონალურმა არქიტექტურის დეპარტამენტმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ო. გ-ის მიმართ მოპასუხის მიერ უკანონოდ ამოჭრილი ფანჯრების ამოჭოლვისა და შენობის ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... #110-ში მცხოვრებმა ო. გ-მემ საკუთარ სახლზე ორი ფანჯარა გააკეთა სათანადო პროექტისა და ნებართვის გარეშე. აღნიშნულზე იმერეთის რეგიონალური არქიტექტურის დეპარტამენტის თანამშრომლებმა 2004წ. 3 ივნისს შეადგინეს ოქმი არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ, ხოლო 2004წ. 24 ივნისს, იმის გამო, რომ ო. გ-მემ ვერ წარადგინა ფანჯრის დიობებისათვის საჭირო დოკუმენტაცია, «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის მე-8 პუნქტის «თ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიღებულ იქნა #43 დადგენილება ქ. ქუთაისში,

... #110-ში მცხოვრები მოქალაქე ო. გ-ძის უკანონოდ ამოჭრილი ფანჯრების ამოქოლვისა და შენობის ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ, რაც მოპასუხის მიერ არ შესრულებულა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 11 ნოემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა კ. ს-უას შუამდგომლობა და იგი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის შესაბამისად, საქმეში ჩაება მესამე პირად.

მოპასუხე ო. გ-ძემ სასარჩელო განცხადება არ ცნო და მოითხოვა მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მესამე პირმა კ. ს-უამ მოითხოვა საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და განვითარების სამინისტროს მთავარი არქმშენინსპექციის იმერეთის რეგიონალური არქმშენინსპექციის სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით იმერეთის რეგიონალური არქმშენინსპექციის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; ო. გ-ძეს დაევალა ქ. ქუთაისში, ... #110-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში სათანადო ნებართვის გარეშე მოწყობილი ორი ფანჯრის ღიობის ამოშენება და შენობის ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ო. გ-ძემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 8 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 1 მარტის განჩინებით ო. გ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში მიუთითებდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... #110-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნოდა მოქალაქე გ. კ-ძეს და იგი 2003წ. 3 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ო. გ-ძემ შეიძინა, რომლის სახელზედაც შემდგომში სახლი აღირიცხა. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომთან არსებული საყოფაცხოვრებო ნიადაგზე დანაშაულთა აღკვეთის პროფილაქტიკური ღონისძიებების კომისიის 1986წ. 18 დეკემბრის #5 ოქმის ამონაწერი, რომლის შესაბამისად, დავა მეზობლებს - კ. ს-უასა და გ. კ-ძეს შორის არსებობდა ადრე პერიოდში, კონკრეტულად, აღნიშნული ოქმის პირველ პუნქტში მითითებული იყო, რომ, რადგანაც მოქალაქე კ. ს-უას სახლი მოქალაქე გ. კ-ძის სახლთან ახლოს დგას წიბოთი და სახლებს შორის მანძილი 8 მეტრია და დაცულია სახანძრო უშიშროების წესები, ამიტომ კომისიამ მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ მოქალაქე გ. კ-ძის სახლზე მინაბლოკით აშენებული ფანჯრები, ფარმუკებით მოქალაქე კ. ს-უას სახლის მხარეზე დარჩეს ამჟამად არსებულ მდგომარეობაში. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დავის საგანი, ანუ კ. ს-უას მხარეზე მდებარე ფანჯრები, ამოშენებული იყო მინაბლოკით და ო. გ-ძემ სახლის ყიდვის შემდეგ, კ. ს-უასთან შეთანხმების გარეშე, მოახდინა ცვლილება, კერძოდ, მინაბლოკის ნაცვლად, სათანადო ნებართვისა და მეზობელ კ. ს-უას თანხმობის გარეშე, ჩააშენა ჩვეულებრივი ფანჯრები.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, ო. გ-ძის მიერ დაირღვა ნაკვეთების საზღვრებზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესები (საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001წ. 18 სექტემბრის #57 ბრძანება), კერძოდ, მართალია, კ. ს-უასა და ო. გ-ძეს სახლებს შორის მანძილი 8 მეტრია, მაგრამ ო. გ-ძის საცხოვრებელი სახლი, ნაკვეთებს შორის გამყოფი საზღვრიდან, დაშორებულია 5 მეტრით ნაკლებ მანძილზე, ამდენად, მას კ. ს-უას სახლის მხარეზე ფანჯრების მოსაწყობად ამ უკანასკნელის თანხმობა სჭირდებოდა.

მითითებული განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ო. გ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ ტექადრიცხვის ბიუროს ცნობით, ფანჯარა, რომლის ღიობიც სახლის მშენებლობის დროს, 1967 წელს უკვე გაჭრილი იყო, თავის დროზეც კანონიერად იყო გაჭრილი. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ზემოხსენებული დოკუმენტი და ყურადღება გაამახვილა მხოლოდ საქმეში წარმოდგენილ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომთან არსებულ საყოფაცხოვრებო ნიადაგზე დანაშაულთა აღკვეთის პროფილაქტიკური ღონისძიებების კომისიის 1980წ. 18 დეკემბრის #5 ოქმის ამონაწერზე. ამასთან, საქმეში არ არსებობს აღმასკომის გადაწყვეტილება, რაც აუცილებელი იყო მთავარი არქიტექტორის მიერ დამტკიცებული პროექტის შესაცვლელად. ფანჯარა, რომელიც სადავოა, უკანონო არ არის, რადგან ძველი მესაკუთრის მიერ გაჭრილია პროექტის შესაბამისად. პროექტის დამზადების პერიოდში მეზობლების თანხმობა რომ ყოფილიყო ამ რადიუსში სახლის ასაშენებლად, ასეთი მოთხოვნილი იქნებოდა, რაც შეეხება ღიობის ამოშენებას, აღნიშნულის თაობაზე დავა ხანდაზმულია.

კასატორის მითითებით, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001წ. 18 სექტემბრის #57 ბრძანება, ძირითადად, 2001წ. 18 სექტემბრის შემდეგ წარმოშობილ ურთიერთობებს აწესრიგებს და იგი არ შეიძლება შეხებოდა 1967 წელს გაცემულ პროექტს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა მოითხოვა საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005წ. 24 ივნისის განჩინებით ო. გ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 1 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2006წ. 11 იანვრის გადაწყვეტილებით ო. გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2004წ. 8 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით იმერეთის რეგიონალური არქმშენისსპექციის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001წ. 19 სექტემბრის #57 ბრძანებით დამტკიცებული ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხარე და სხვა ნაგებობის მშენებლობის წესის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვრიდან არანაკლებ 5 მეტრისა. კ. ს-უას სახლი დაცილებულია 8 მეტრით, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სამეზობლო მიჯნის მხარეს განთავსებულ კედელში შესაძლებელია ფანჯრებისა და სხვა სახის ღიობების მოწყობა ნებართვის გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ფანჯრებით არ ირღვევა კ. ს-უას ინტერესები, ვინაიდან კ. ს-უას სახლში ჩაუხედაობის პრინციპი დარღვეული არ იყო.

საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს მშენებლობის საქმეთა სახელმწიფო კომიტეტის 1966წ. 7 თებერვლის #08 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «საქართველოს სსრ ქალაქებში, დაბებსა და სოფლებში საკარმიდამო განაშენიანების ზონაში ნაკვეთების საზღვარზე (მიჯნაზე) მშენებლობის წესების» მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის (ნაგებობის) მოთავსება ნაკვეთების საზღვრიდან (მიჯნიდან) არა უმეტეს 5 მეტრისა. ამასთან, აღნიშნული წესების მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადების შესაბამისად, ფანჯრები არ შეიძლება ჩაითვალოს წინაღობად იმავე მეზობლის მიერ საზღვარზე შემდგომი მშენებლობის დროს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მეზობლის ნოტარიული თანხმობა საჭიროა 5 მეტრზე ნაკლები დაშორების შემთხვევაში ღიობის გაკეთებისას, ამ შემთხვევაში კი ღიობი არ გაუკეთებია ო. გ-მეს, მან არსებული მინა-ბლოკის ნაცვლად ჩასვა ფანჯარა.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა კ. ს-უამ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ ქ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სამართლებრივი და ფაქტობრივი თვალსაზრისით არამართებულია, ვინაიდან სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას დაირღვა სსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნა, მტკიცებულებათა ყოველმხრივ სრული და ობიექტური შეფასების შესახებ. კასატორის განმარტებით, სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს იმის შესახებ, რომ 2004წ. 3 ივნისის იმერეთის რეგიონალური არქმშენისსპექციის თანამშრომლის მიერ შედგენილ იქნა არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ ოქმი, ვინაიდან ო. გ-მემ ვერ წარმოადგინა ფანჯრის ღიობის მოწყობისათვის საჭირო დოკუმენტაცია.

კასატორის მითითებით, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2004წ. 18 სექტემბრის #57 ბრძანების მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვარზე იმ პირობით, რომ კედელი აგებული მის გასწვრივ, იქნება ღიობის (კარები, ფანჯარა და სხვა) ყოველგვარი ხვრელების გარეშე. ო. გ-მეს სამეზობლო საზღვარზე მოწობილი აქვს ორი ფანჯრის ღიობი ნებართვის გარეშე, რითაც ასევე დარღვეულია ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის «კ» და «ა» ქვეპუნქტები.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2006წ. 11 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ კ. ს-უას საკასაციო საჩივარი ექვემდებარება ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე დადგინდად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და განვითარების სამინისტროს მთავარი არქმშენისსპექციის იმერეთის რეგიონალური არქმშენისსპექციის მიერ 2004წ. 3 ივნისის შედგენილი იქნა არქიტექტურულ სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ ოქმი, რომელშიც დაფიქსირდა ო. გ-მის მხრიდან

«არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის «კ.ა» ქვეპუნქტის დარღვევა.

იმავე წლის 21 ივნისს საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და განვითარების სამინისტროს მთავარი არქიტექტურისპექციის იმერეთის რეგიონალური არქიტექტურისპექციის მიერ «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის «კ» პუნქტის, «კ.ა» და «კ.ბ» ქვეპუნქტების საფუძველზე მიღებულ იქნა დადგენილება #43, რომლის შესაბამისადაც, ო. გ-მეს, იმ მოტივით, რომ ვერ წარმოადგინა ფანჯრის ღიობის მოწყობისათვის საჭირო ტექნიკური დოკუმენტაცია, დაევალა ფანჯრის ღიობების ამოშენება და სახლის ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ო. გ-მის სახლი მომიჯნავე კ. ს-უას სახლიდან დაშორებული იყო 8 მეტრით, რის გამოც სახეზე არ იყო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001წ. 19 სექტემბრის #57 ბრძანებით დამტკიცებული «ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესის» მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნების დარღვევის ფაქტი და, შესაბამისად, არ არსებობდა ფანჯრების ამოშენების საფუძველი.

კასატორი კ. ს-უა სადავოდ ხდის სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, აღნიშნულთან მიმართებაში წარმოადგენს დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას და მიიჩნევს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების დადგინდა საქმეში დაცული მტკიცებულებების არასწორი შეფასების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლომ კ. ს-უას საკასაციო საჩივრის საფუძველზე შეამოწმა სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მიაჩნია, რომ კასატორის პრეტენზია საფუძვლიანია და ექვემდებარება გაზიარებას.

საქმეში, ს.ფ.50-ზე, დაცულია ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომთან არსებული საყოფაცხოვრებო ნიადაგზე დანაშაულთა აღკვეთისათვის პროფილაქტიკური ღონისძიებების კომისიის 1980წ. 18 დეკემბრის #5 ოქმი, რომლის საფუძველზეც კომისიამ მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ მოქ. გ. კ-მის (სახლი შემდგომში ამ უკანასკნელის მიერ გასხვისებულ იქნა მოწინააღმდეგე მხარე - ო. გ-მეზე) სახლის მინაბლოკით ამოშენებული ფანჯრები, ფრამუკებით მოქ. კ. ს-უას სახლის მხარეზე დარჩეს ამჟამად არსებულ მდგომარეობაში და მოქ. გ. კ-მეს მოქ. კ. ს-უას სახლის მხარეზე აეკრძალოს რაიმეს აგება, მიშენებითი სამუშაოების ჩატარება, მოქ. კ. ს-უასთან შეთანხმების გარეშე და/ან სხვა ცვლილებების შეტანა.

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ ობიექტზე მიშენების წარმოება არქიტექტურის ორგანიზაციების კომპეტენციაა და არა დასახლებული კომისიის, რის გამოც მითითებულ დოკუმენტს მტკიცებულებად არ მიიჩნევს.

გარდა იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია, სამეზობლო დავის არსებობის შემთხვევაში, მითითებული კომისიის უფლებამოსილების ფარგლები, ასევე არ გააუზიარებია ქუთაისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 2004წ. 25 აგვისტოს გაცემული ამონაწერი, რომელშიც, ზემოაღნიშნული კომისიის დასკვნის საფუძველზე, განხორციელებულია შესაბამისი ჩანაწერი და რომლითაც გ. კ-მის კუთვნილი სახლის #2 და #8 ოთახები ექვემდებარება უცვლელად დატოვებას.

საგულისხმოა, რომ დოკუმენტს, რომელსაც სააპელაციო სასამართლო არ ანიჭებს მტკიცებულების ძალას, მოჰყვა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი, რაც სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ექვემდებარება სათანადო შეფასებას.

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ო. გგ-მესა და კ. ს-უას სახლები დაცილებულია 8 მეტრით. გარდა იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო არ მიუთითებს, რა მტკიცებულებაზე დაყრდნობით დაადგინა ზემოაღნიშნულ გარემოება, იმავდროულად სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესების» მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელშიც საუბარია საცხოვრებელი სახლის ნაკვეთის საზღვრიდან და არა სახლიდან 5-მეტრიანი დაცილების სავალდებულობის თაობაზე, რაც სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს საქმის შემდგომი განხილვის ეტაპზე.

აქვე საკასაციო სასამართლო არსებით ყურადღებას მიაქცევს თავად დავის შინაარსს და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო ფაქტობრივად ცდება დავის არსს, როდესაც დასაბუთებას განავითარებს და გადაწყვეტილებას აფუძნებს იმ გარემოებაზე, არის თუ არა სახეზე კ. ს-უას უფლებების დარღვევის ფაქტი, მაშინ, როდესაც სარჩელი აღძრულია იმერეთის რეგიონალური არქიტექტურისპექციის მიერ, რომელიც ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანას ითხოვს არა იმ მოტივით, რომ აღნიშნულით ირღვევა «ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესების» მოთხოვნები, არამედ იმიტომ, რომ სახეზეა არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დადგენილი საორგანიზაციო წესების დარღვევა: ობიექტის მშენებლობა დაწყებულია უნებართვოდ და დაწყებულია უპროექტოდ.

არც ერთი საფუძველი სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გამოკვლეული არ არის.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს ზემოაღნიშნულზე და მიაჩნია, რომ სასამართლო ვალდებულია, იმსჯელოს სარჩელში დაყენებულ საფუძვლებზე და მითითებული საფუძვლების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების გზით გადაწყვიტოს მოთხოვნის კანონიერების საკითხი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმე შემდგომი გამოკვლევა - შესწავლის მიზნით ექვემდებარება იმავე სასამართლოში დაბრუნებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. კ. ს-უას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 11 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მშენებლობის დანგრევა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

#3გ/ად-10-კ-03

2 თებერვალი, 2007წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: უკანონო მშენებლობის დანგრევა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

2000წ. 8 თებერვალს თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს მ. მ-შვილმა, გ. ჯ-შვილმა, მ. გ-ძემ, ნ. შ-ძემ, მ. ბ-შვილმა, გ. ი-იამ, მ. შ-ძემ, ც. ხოჭოლაძემ, გ. ჭ-ძემ, ი. თ-ძემ, ი. მ-შვილმა, დ. კალატოზიშვილმა, ზ. კ-ავამ, შ. შ-ძემ მოპასუხეების - ქ. თბილისის მერიის, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა თბილისში, ... ქ.#28-ში წარმოებული მშენებლობის შეჩერება და ზიანის ანაზღაურება.

მოსარჩელეთა მოთხოვნის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

1999 წელს მოსარჩელეთა საცხოვრებელი სახლების მეზობლად, ... ქ.#28-ში დაიწყო მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობა. აღნიშნული შენობა დაპროექტებული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, არ იყო უზრუნველყოფილი შენობათა შორის კანონით დადგენილი მანძილი, ასევე ბინების ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მინიმალური ნორმატიული მოთხოვნები. პროექტი ისე შეითანხმა მთავარმა არქიტექტორმა და გასცა მშენებლობის ნებართვა, რომ მშენებლობის შესახებ არ შეუტყობინებია მეზობლებისათვის, რის გამოც მოსარჩელები განიცდიდნენ მატერიალურ და მორალურ ზიანს.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2000წ. 20 ივლისის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «კ-შვილი-28».

მოპასუხე ქ. თბილისის მერიამ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1999წ. 12 მარტის #50 გადაწყვეტილებით ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «კ-შვილი-28-ს» ნება დაერთო აეშენებინა თბილისში, ... ქ.#28-ში მრავალსართულიანი სახლი, რომლის პროექტი შეთანხმებული იყო თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1999წ. 21 აპრილის #332 ბრძანებით. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს დავალებით «თბილზნიიუპის» კომპეტენტური კომისიის მიერ შემოწმდა შენობის და მომიჯნავე საცხოვრებელ სახლებს შორის საყოფაცხოვრებო და სანიტარული ნორმების დაცვის მდგომარეობა. კომისიის დასკვნით, მითითებულ ტერიტორიაზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა შესაძლებელი იყო, ვინაიდან

უზრუნველყოფილი იყო სახლებს შორის მანძილი, ბინების ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მინიმალური ნორმატიული პირობები.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2000წ. 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-შვილის, გ. ჯ-შვილისა და სხვების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დაეფუძნა შემდეგ მოტივებს:

რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისში, ... ქ.#28-ში მდებარე მშენებარე სახლის პროექტი აკმაყოფილებდა მოქმედი ქალაქგეგმარების ნორმების მოთხოვნებს, კერძოდ, ექსპერტის დასკვნის თანახმად, შენობის პროექტი შემუშავებული იყო ინსოლაცია-განათების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მიმდებარე შენობებისათვის შენარჩუნებული იყო მინიმალური ნორმატიული მოთხოვნები. ამავე დასკვნით, ასევე დაცული იყო მოსაზღვრე ნაკვეთებში მშენებლობის წესების მოთხოვნები. გარდა ამისა, მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1999წ. 12 მარტის #50 გადაწყვეტილებით ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «პეტრიაშვილი-28-ს» ნება დაერთო, აეშენებინა ... ქ.#28-ში მრავალსართულიანი სახლი, რომლის პროექტი შეთანხმებული იყო ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1999წ. 21 აპრილის #332 ბრძანებით. აქედან გამომდინარე, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, არ არსებობდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველები ამავე კოდექსის 60-61-ე მუხლების თანახმად. რაიონულმა სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების შესახებ, რადგან არც საქმის მასალებით და არც მხარეთა ახსნა-განმარტებებით აღნიშნული არ დასტურდებოდა.

რაიონული სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. მ-შვილმა, გ. ჯ-შვილმა და სხვებმა, რომელთაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება. ამასთან, მათ შეცვალეს სარჩელის საგანი და იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო საჩივრის შეტანის მომენტში მშენებლობა დასრულებული იყო, მოითხოვეს ... ქ.#28-ში აშენებული 7-სართულიანი სახლის ბოლო 2 სართულის მონგრევა და მატერიალური და მორალური ზიანის ანაზღაურება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2002წ. 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-შვილის, გ. ჯ-შვილისა და სხვების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივები მდგომარეობს შემდეგში:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ.#28-ში მშენებლობა განხორციელებულია შესაბამისი ნებართვის საფუძველზე. ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1999წ. 12 მარტის #50 გადაწყვეტილებით ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა «პეტრიაშვილი-28-ს» ნება დაერთო, თბილისში, ... ქ.#28-ში აეშენებინა მრავალსართულიანი სახლი. ბინათმშენებლობის პროექტი შეთანხმდა ქ. თბილისის მთავარ არქიტექტორთან, რის თაობაზეც საქმეში წარმოდგენილი იყო ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1999წ. 21 აპრილის #322 ბრძანება. აღნიშნული ბრძანების თანახმად, ამხანაგობას მშენებლობის დაწყების ნება მიეცა მხოლოდ არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციაში მშენებლობის დაწყებაზე ნებართვის გაცემის შემდეგ. საქმეში ასევე წარმოდგენილი იყო ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის ნებართვა #209, რომელიც ემყარებოდა ექსპერტის სამმართველოს მიერ გაცემულ დასკვნას. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელებს არ დაუყენებიათ არც ერთი ზემომითითებული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა. ყველა ის აქტი, რომელიც მშენებლობას დაედო საფუძველად, ძალაში იყო, რის გამოც არ არსებობდა მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტთა მითითება იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ იყო უზრუნველყოფილი შენობათა შორის კანონით დადგენილი მანძილი, ბინების ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათების მინიმალური ნორმატიული მოთხოვნები, ვინაიდან არსებობდა ექსპერტის დასკვნა, რომლის თანახმადაც გათვალისწინებული და დაცული იყო ინსოლაციისა და განათების მოთხოვნები, შესაბამისად, დაცული იყო მოსაზღვრე ნაკვეთებში მშენებლობის წესების მოთხოვნები.

სააპელაციო სასამართლომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე მიუთითა, რომ მშენებლობის შედეგად მოსარჩელეთა უფლებები არ ილახებოდა და ამდენად, არ არსებობდა მე-6 და მე-7 სართულების მონგრევის ნაწილში მათი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. შესაბამისად, არ არსებობდა მატერიალური და მორალური ზიანის თაობაზე მხარეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველიც, მით უფრო, რომ დასახელებული ვერ იქნა ამ უკანასკნელის ოდენობა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. მ-შვილმა როგორც თავისი, ისე გ. ჯ-შვილის, მ. შ-ძის, ც. ხოჭოლავას, გ. ჭ-ძის, ი. თ-ძის, ზ. კ-ავას, შ. შ-ძის, ნ. შ-ძის, მ. ბ-შვილის სახელით. კასატორებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოსათვის დაბრუნება შემდეგი საფუძველებით:

კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო დარღვევებით, უგულვებელყო მათი არაერთგზისი მოთხოვნა მტკიცებულებათა გამოთხოვის თაობაზე, არ განიხილა მათი განცხადებები რაიონული სასამართლოს მოსამართლის აცილების შესახებ, ხელი შეუშალა, დროულად გასცნობოდნენ სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმს და შეეტანათ შენიშვნები. სასამართლომ იცოდა, რომ საქმის განხილვისას სადავო მშენებლობა უკვე დასრულებული იყო, მაგრამ იმის მაგივრად, რომ მასალები გადაეცა პროკურატურისათვის და მოეთხოვა უკანონოდ აშენებულის დანგრევა, დაიცვა მოპასუხეთა უკანონო ინტერესები. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ არქმშენისსპექციის მიერ გაცემულ ნებართვაში ნაცვლად სართულიანობისა, აღნიშნულია «მრავალბინიანი», ასევე, არქმშენისსპექციის მიერ გაცემულ მშენებლობის ნებართვაში შეუვსებელია «მშენებლობის ღირებულების» გრაფა, რითაც ზიანი ადგება სახელმწიფო ინტერესებს. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელებმა არ მოითხოვეს ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, მაშინ როდესაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი ქმედების განხორციელების ან ისეთი ქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას და სარჩელი დასაშვებია, თუკი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესებს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელებმა, სანამ სარჩელს შეიტანდნენ, არაერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართეს თხოვნით, გაეთვალისწინებინათ მათი კანონიერი მოთხოვნები და არ დაეშვათ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის უკანონო მშენებლობა. სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე და უნდა დაეკმაყოფილებინა მათი მოთხოვნა.

კასატორები ასევე მიუთითებდნენ, რომ მათ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას არაერთხელ აღნიშნეს სამშენებლო დოკუმენტაციის ხარვეზებზე. საექსპერტო დასკვნებში ... ქ.#28-ის პირდაპირ მდებარე 7 ბინა საერთოდ არ იყო მხედველობაში მიღებული. მათ სახლსა და ... ქ.#28-ს შორის დაცილება 10 მეტრს უდრიდა, რაც სამშენებლო ნორმებისა და წესების თანახმად, დაუშვებელი იყო. აღნიშნული, თავის მხრივ, სრულიად საკმარისი იყო, რომ სასამართლოს დაეკმაყოფილებინა მათი კანონიერი მოთხოვნა მე-6 და მე-7 სართულების დანგრევის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას კასატორმა მ. მ-შვილმა წარმოადგინა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2004წ. 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. თბილისის არქმშენისსპექციის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003წ. 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. მ-შვილის, გ. ჯ-შვილის, მ. გ-მის, მ. ბ-შვილის, ზ. კ-ავას, მ. შ-მის, გ. ჭ-მის, ი. თ-მის, ი. მ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ ამხანაგობა «პ-შვილი-28-ზე» გაცემული 1999წ. 3 ივნისის #209 მშენებლობის დაწყების ნებართვა. მანვე წარმოადგინა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაცემული ცნობა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2002წ. 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოცემულ საქმეზე სარჩელის დავის საგანია ... ქ.#28-ში მდებარე 7-სართულიანი, მრავალბინიანი სახლის ბოლო ორი სართულის მონგრევა და მოსარჩელეთათვის ზიანის ანაზღაურება. როგორც თავად კასატორები უთითებენ საკასაციო საჩივარში, სადავო მშენებლობა სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროისათვის უკვე დასრულებული იყო. სწორედ ამ გარემოებით იყო დასაბუთებული მათ მიერ სააპელაციო სასამართლოში დავის საგნის შეცვლა. ამდენად, დავის საგანი პირდაპირ მიმართულია სადავო მე-6 და მე-7 სართულის ბინების მესაკუთრეთა მიმართ, რომლებიც საქმის განხილვაში მიწვეულნი არ ყოფილან. სააპელაციო სასამართლოს არ გაურკვევია, სახლის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, კიდევ არსებობდა თუ არა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა, რომელიც თავისი არსით დროებითი ამხანაგობაა და შექმნილი იყო მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით. სააპელაციო სასამართლოს ასევე არ გამოურკვევია სადავო მე-6 და მე-7 სართულის ბინების მესაკუთრეთა ვინაობა და არ მიუწვევია ისინი საქმის განხილვაში მონაწილეობის მისაღებად თანამოპასუხეთა სახით. ბინების მესაკუთრეთა არსებობის ვითარებაში სახეზე იქნება სავალდებულო თანამონაწილეობა სსკ-ის 86-ე მუხლის შესაბამისად და სასამართლომ სავალდებულო თანამოპასუხეები საქმეში უნდა ჩააბას თავისი ინიციატივით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაჩივრებული არსებითი მოტივია ის გარემოება, რომ მოსარჩელეებს არ დაუყენებიათ არც ერთი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა, რაც სადავო მშენებლობას დაედო საფუძვლად, ყველა ეს აქტი ძალაშია, რის გამოც არ არსებობს მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2004წ. 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ ამხანაგობა «პ-შვილი-28-ზე» გაცემული 1999წ. 3 ივნისის #209 მშენებლობის დაწყების ნებართვა ბათილად არის ცნობილი, რაც კანონიერ ძალაშია შესული. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროისათვის აღნიშნული გადაწყვეტილება არ არსებობდა და სააპელაციო სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, გადაწყვეტილება გამოეტანა მოცემულ საქმესთან მიმართებაში მისი შეფასების გზით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია საქმეში ზემოაღნიშნული თანამოპასუხეების ჩაბმისა და კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2004წ. 16 დეკემბრის გადაწყვეტილების მოცემულ საქმესთან მიმართებაში შეფასების გარეშე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» და «ე1» ქვეპუნქტების საფუძველზე აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. მ. მ-შვილის, გ. ჯ-შვილის, მ. შ-ძის, ც. ხოჭოლავას, გ. ჭ-ძის, ი. თ-ძის, ზ. კ-ავას, ნ. შ-ძის, შ. შ-ძისა და მ. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2002წ. 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მშენებლობის აკრძალვა, დანგრევა

გ ა ჩ ი ნ ე ბ ა

#ბს-820-786(კ-06)

5 აპრილი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: უკანონო ნაგებობის აღება, მშენებლობის და მშენებლობის წარმოების ნებართვების ბათილად ცნობა, დავის საგნის გაზრდა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 6 ივლისს თ. გ-მემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში გ. ქ-ძის, ვ. ხ-ძის, ბათუმის მერიის და არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიმართ და მოითხოვა ბათუმის მერიის ტექნიკური კომისიის გადაწყვეტილებებისა და ლოჯიების მიშენების შესახებ პროექტების გაუქმება, ასევე მიშენებული და მშენებარე ლოჯიების მოშლა. საქმის განხილვის დროს მოსარჩელემ

დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა ლოჯიკის მიშენების შესახებ პროექტის გაუქმება და მიშენებული ლოჯიკის მონგრევა.

მოსარჩელემ სასარჩელო განცხადებაში მიუთითა, რომ მოპასუხებთან - გ. ქ-მქ-მესთან და ვ. ხ-მესთან ერთად ცხოვრობს ქ. ბათუმში, ... ქ. #8-ში, სამსართულიან, სამსადარბაზოიან სახლში, სადაც ცხოვრობს სულ 27 ოჯახი. შუა სადარბაზოს მობინადრეებმა, გ. ქ-მემ და ვ. ხ-მემ პირველ-მეორე სართულზე, კანონის უხეში დარღვევით, მათ საცხოვრებელ ბინას მიაშენეს დაახლოებით 6 მეტრი სიგრძის ოთახები. კანონის მიხედვით მრავალბინიან სახლებში ასეთი მშენებლობისათვის საჭიროა სრულწლოვან მეზობელთა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა და მაცხოვრებლებთან მშენებლობის პროექტის შეთანხმება, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ მომხდარა. მოპასუხებმა მოსარჩელეს პროექტიც კი არ აჩვენეს. «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონით, საერთო საკუთრების ეზოში თითოეულ ოჯახს კუთვნილი წილი გააჩნია. მოსარჩელის მითითებით, მათი ეზო, ისედაც მცირეა და მოპასუხეთა მიერ მშენებლობის შედეგად მისაკუთრებული ნაკვეთი 15 ოჯახის წილს შეადგენს. მოსარჩელის განმარტებით, მათ ბინები პრივატიზებული აქვთ, ხოლო საერთო საკუთრების ეზოში საკუთრების უფლებით მოპასუხეთათვის მიწის წილი არ არის გამოყოფილი. ამიტომ გასარკვევია, როგორ დაამტკიცეს მოპასუხებმა საერთო საკუთრების მიწაზე მიშენების პროექტი. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მოპასუხებმა დაარღვიეს «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმები.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.09.04წ. გადაწყვეტილებით თ. გ-მეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე არასათანადო მოსარჩეულობის გამო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.09.04წ. გადაწყვეტილებასააპელაციო წესით გასაჩივრდა თ. გ-მის მიერ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შპს «აჭარსპექტროექტის» მიერ შედგენილი პროექტის და შპს «კონსტრუქტორის» მიერ შედგენილი პროექტის ბათილად ცნობა. ამასთან, ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის 59/04 და ქ. ბათუმის არქმშენისსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის წარმოების ნებართვის 59/04 გაუქმება, ვ. ხ-მისა და გ. ქ-მის მიერ აშენებული ლოჯიკის დემონტაჟი და მოპასუხეებისთვის მარწმუნებლის მომსახურეობის თანხის 18 000 ლარის 4%-ის 720 ლარის სოლიდარულად დაკისრება.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 31 იანვრის განჩინებით თ. გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა სასამართლოს სხვა შემადგენლობას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა თ. გ-მის მიერ, რომელმაც მოითხოვა განჩინების იმ ნაწილის გაუქმება, რომლითაც საქმე არსებითად ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 19.09.06წ. განჩინებით თ. გ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 31.01.05წ. განჩინება და საქმე არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატას.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლო პროცესუალურად არ არის შეზღუდული და სსკ 372-ე მუხლის თანახმად, უფლებამოსილია, თავად გამოითხოვოს სათანადო მტკიცებულებები და დაადგინოს ახალი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე შეუძლია საჭიროების შემთხვევაში თვითონვე დანიშნოს სამშენებლო-საინჟინრო ექსპერტიზა და განახორციელოს ყველა ის პროცესუალური მოქმედებანი, რასაც იგი მიუთითებდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს საქმის ხელახლა არსებითად განსახილველად დაბრუნების დროს. მათ შორის უფლებამოსილია იმსჯელოს დავის საგნის შეცვლა ან გადიდებაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 20.07.06წ. გადაწყვეტილებით თ. გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.09.04წ. გადაწყვეტილება, თ. გ-მეს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის არქმშენისსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის წარმოების ნებართვა #59/04, არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა 59/04, დადგინდა ვ. ხ-მისა და ვ. ქ-მის მიერ უკანონოდ აშენებული ლოჯიკის მოშლა.

სააპელაციო პალატამ დადგინდა მიიჩნია შემდგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელე თ. გ-მე ცხოვრობს ქ. ბათუმში, ... ქუჩა 8-ში მდებარე სამ სართულიან, სამ სადარბაზოიან სახლში, სადაც ცხოვრობს სულ 27 კაცი. მათ შორის მოპასუხე გ. ქ-მე ცხოვრობს მეორე სართულზე, რომელსაც თ. გ-მესთან აკავშირებს ერთიანი საზიარო კედელი, ხოლო აწ გარდაცვლილი ვ. ხ-მე ცხოვრობს პირველ სართულზე. ვ. ხ-მემ და გ. ქ-მემ მშენებლობა დაიწყეს ყოფილი აღმასკომის 23.08.89წ. #557 გადაწყვეტილების «ზოგიერთ კომუნალურ კოოპერატიული და საუწყებო მფლობელობის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლების მოდერნიზაციის, ლოჯიკების და აივნების მიშენების შესახებ» საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილება ლოჯიკების მიშენებაზე ნებას რთავდა ... ქუჩა #6-ში მდებარე ორ სართულიან სახლის მაცხოვრებლებს ლოჯიკების მიშენებაზე და არა ... ქუჩა #8-ში მაცხოვრებლებს. საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 12.02.92წ. #1020 დადგენილებით

შეწყდა სახელმწიფო, კოოპერატიულ და ინდივიდუალურ მენაშენეთა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება, დაშენების ახალი ნებართვების გაცემა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყოფილი აღმსკომის 23.08.89წ. #557 გადაწყვეტილება მართალია გამოცემის დროისათვის წარმოადგენდა აღმჭურველ ადმინისტრაციულ აქტს, მაგრამ იგი უნდა ჩაითვალოს ძალადაკარგულად ქვეყანაში სამართლებრივი საფუძვლის შეცვლის გამო. ამასთან, აქტი, რომც არ ყოფილიყო ძალადაკარგული იგი არ ეხებოდა ... ქუჩა #8-ში მცხოვრებ მოზინადრებს. შესაბამისად, აღნიშნული აქტის საფუძველზე განხორციელებული მშენებლობა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით საქმეში არსებულ არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებას საფუძველად არ უდევს «არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ» კანონის შესაბამე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები, რომლის თანახმად, «არქიტექტურულ გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია დამკვეთის განაცხადი და მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი». საქმის მასალებში არ მოიპოვება არც დამკვეთის განაცხადება და არც მიწის ნაკვეთზე ვ. ხ-ძისა და გ. ქ-ძის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი. საქმეში არსებული საპროექტო დავალება არ არის რეგისტრირებული აჭარსპეცპროექტის მიერ, არ არის განცხადების წარდგენის თარიღი. არარეგისტრირებული საპროექტო დავალება და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული არქიტექტურულ გეგმარებითი დავალება ვერ გახდება აჭარსპეცპროექტის მიერ ... ქუჩა #8 სახლზე ლოჯიების მიშენების პროექტის კანონიერი საფუძველი. ამასთან, საქმეში არსებულ პროექტს არა აქვს გავლილი ექსპერტიზა და არ არსებობს ექსპერტის დასკვნა, რაც სავალდებულოა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 13.02.01წ #5 ბრძანებით და მშენებლობის მინისტრის 10.08.01წ. #52 ბრძანებით. არქიტექტორ ვ. გ-ავას მიერ 24.10.04წ. გაცემულ მშენებლობის ნებართვას საფუძველად არ უდევს «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან შეთანხმებითი არქიტექტურული პროექტი, მიწის საკადასტრო რუკა, სათანადო საექსპერტო დასკვნა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით უკანონოა ვ. ხ-ძესა და გ. ქ-ძეზე არქმენინსპექციის უფროსის გ. შ-ძის მიერ 24.06.04წ გაცემული მშენებლობის ნებართვა 59/04, რისი გაცემის უფლებაც მას არ გააჩნდა «სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის შესახებ» კანონიდან გამომდინარე.

სააპელაციო პალატის მითითებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება მთავარი არქმენინსპექციის 17.11.04წ. #ო-532/11 წერილით დასტურდება, რომ მთავარი არქმენინსპექციის მიერ შესწავლილი იქნა ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #8-ში მიმდინარე ლოჯიების მშენებლობის დოკუმენტაცია. შემოწმებით დადგინდა, რომ ლოჯიების მიშენების მშენებლობის ნებართვა #59/04 ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემულია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 20.12.01წ, #72 ბრძანებით დამტკიცებული «მშენებლობის ნებართვისა და მშენებლობის წარმოების ნებართვის გაცემის დროებითი წესის» დანართი #3-ის დარღვევით, კერძოდ, დოკუმენტაციას არ ახლავს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები. ამასთან, აშკარა შეუსაბამობაა ნებართვის გაცემის 24.10.04წ. და ნებართვის მოქმედების 24.06.04წ. თარიღებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატის განმარტებით, ვინაიდან, არ არსებობდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია, ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს არ უნდა მოეთხოვა ქობულეთის არქმენინსპექციისგან მშენებლობის წარმოების ნებართვა და არ უნდა გაეცა მშენებლობის ნებართვა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით დარღვეულია ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.01წ. #57 ბრძანება, რომელიც ითავლისწინებს მეზობლის წერილობით თანხმობას მშენებლობის წარმოების დროს. დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ვ. ხ-ძესა და გ. ქ-ძეს მოსარჩელე თ. გ-ძის თანხმობა არ გააჩნიათ.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა მოცულ საქმეში თ. გ-ძის არასათანადო მოსარჩელედ ცნობის თაობაზე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ. გ-ძე ცხოვრობს ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #8-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. ვ. ხ-ძე ცხოვრობდა ამავე სახლში პირველ სართულზე, ხოლო გ. ქ-ძე ცხოვრობს იმავე ბინაში მეორე სართულზე, რომელსაც თ. გ-ძესთან საზიარო კედელი აქვს, ამდენად, ვ. ხ-ძისა და გ. ქ-ძის მიერ საცხოვრებელ ბინებზე ლოჯიების მიშენება პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მის საცხოვრებელ პირობებზე, შესაბამისად ის წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს, რომელსაც აქვს კანონით მინიჭებული უფლება გაასაჩივროს ადმინისტრაციული აქტები, რომლებიც პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენენ მასზე. ამასთან, სსკ-ის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ლოჯიების მიშენება აწარმოეს ვ. ხ-ძემ და გ. ქ-ძემ, არ წარმოადგენს მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას, ის ითვლება მოზინადრეთა საერთო, მათ შორის თ. გ-ძის საკუთრებად. ამდენად მას სრული უფლება ჰქონდა გაესაჩივრებინა ვ. ხ-ძისა და გ. ქ-ძის მოქმედება. შესაბამისად, თ. გ-ძე წარმოადგენს სათანადო მოსარჩელეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 20.07.06წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ნ. და ი. ხ-ძეების და გ. ქ-ძის მიერ.

კასატორის გ. ქ-ძის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ ვ. ხ-ძისა და გ. ქ-ძის მიერ საცხოვრებელ ბინებზე ლოჯიების მიშენება პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს თ. გ-ძის საცხოვრებელ პირობებზე, მაშინ, როდესაც ასეთი მტკიცებულება საქმეში არ არსებობს. არ

არსებობს სპეციალისტის ან ექსპერტის დასკვნა ან შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული რაიმე წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა აღნიშნულს. უფრო მეტიც, საქმეში წარმოდგენილია ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #8-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე დამატებითი ფართის მიშენებასთან დაკავშირებით სადავო საკითხის შემსწავლელი კომისიის დასკვნა, სადაც მითითებულია, რომ ლოჯიების მიშენებით არ უარესდება საცხოვრებელი პირობები, ამასთან, სასამართლო სხდომის ოქმში ასახულია ადგილის დათვალიერება, სადაც მითითებულია, რომ «ლოჯში და სადარბაზო ოთახში არ შეიმჩნევა დაზნელება მშენებარე ობიექტის მიერ». კასატორის მოსაზრებით, გაუგებარია თუ რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მიიჩნია სასამართლომ დადგენილად მობინადრეთა საერთო საკუთრება იმ მიწაზე, რომელზეც მიმდინარეობდა მშენებლობა, მაშინ როცა საქმის მასალებში არ მოიპოვება დოკუმენტი იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთი სადაც განხორციელდა ლოჯის მშენებლობა, ეკუთვნის ... ქუჩა #8-ში მდებარე სახლს, ვინაიდან არ არის დადგენილი მოცემული სახლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები და იგი არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რაც სავალდებულოა სსკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად. შესაბამისად შეუძლებელია მსჯელობა თანასაკუთრებაზე. კასატორის მოსაზრებით სასამართლოს არ გააჩნია მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ განხორციელებული მშენებლობით თ. გ-ძეს მიაღდა ქონებრივი ან არაქონებრივი ზიანი, რის გამოც გამოირიცხება თ. გ-ძის სარჩელის დასაშვებობა ადმინისტრაციული აქტების ბათილობის ნაწილში და მისი სარჩელის დაკმაყოფილება მშენებლობის ნაწილში. კასატორის მითითებით «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობების მოშლის საკითხი არ განეკუთვნება სასამართლოს კომპეტენციას, არამედ არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს უფლებამოსილებას, რის გამოც სსკ-ის 272-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უნდა შეეწყვიტა საქმის წარმოება თ. გ-ძის სარჩელზე იმ ნაწილში, რომლითაც იგი ითხოვდა აშენებული ლოჯიების მოშლას. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რითაც დაარღვია სსკ-ის 393-ე მუხლის მოთხოვნა.

კასატორის მოსაზრებით სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სსკ-ის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. აღნიშნული მუხლის საფუძველზე სასამართლომ მიწის ნაკვეთი, სადაც განხორციელდა მშენებლობა ცნო თანასაკუთრებად, მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთი არ მიეკუთვნებოდა მოცემულ სახლს და იგი არ იყო დარეგისტრირებული ბინის შესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებად. სასამართლომ ასევე არასწორედ გამოიყენა საქართველოს ურბანიზაციის და მშენებლობის მინისტრის 18.09.01წ. #57 ბრძანება «ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე ნაგებობების მშენებლობის წესის დამტკიცების შესახებ», რადგან მოცემული ბრძანება არეგულირებს სულ სხვა ურთიერთობებს, კერძოდ, სხვადასხვა მიწის ნაკვეთების საზღვართან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, მოცემულ შემთხვევაში კი თ. გ-ძის და თ. გ-ძის ბინები ერთ სახლში მდებარეობენ.

კასატორის განმარტებით სააპელაციო სასამართლომ ისე იმსჯელა ქ. ბათუმის არქმშენისსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის წარმოების #59/04 და ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემული მშენებლობის #59/04 ნებართვებზე და ცნო ისინი ბათილად, რომ მოცემულის უფლება მას არ გააჩნდა. ამასთან, არ იმსჯელა თ. გ-ძის მიერ ისეთ მოთხოვნაზე, რომელიც მას დაყენებული ჰქონდა, როგორც სარჩელში ისე სააპელაციო საჩივარში. კასატორის მითითებით საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თ. გ-ძის მოთხოვნას წარმოადგენდა მხოლოდ მინაშენის პროექტის გაუქმება და ლოჯიების დემონტაჟი. შესაბამისად, გაუგებარია რატომ მიიღო სააპელაციო სასამართლომ წარმოებაში სააპელაციო საჩივრის ის ნაწილი, რომელიც შეიცავდა გაზრდილ მოთხოვნას, ქ. ბათუმის არქმშენისსპექციის მიერ გაცემული მშენებლობის წარმოების #59/04 და ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემული მშენებლობის #59/04 ნებართვების ბათილად ცნობის მოთხოვნას, რატომ განიხილა ისინი და გამოიტანა გადაწყვეტილება, მაშინ, როდესაც სსსკ-ის 381-ე მუხლის თანახმად, დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს, დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოწინააღმდეგე მხარე თანახმა იქნება ამაზე, ან სააპელაციო სასამართლო ამას მიზანშეწონილად ცნობს. კასატორის მითითებით მის მარწმუნებელს არ გამოუხატია თანხმობა დავის საგნის გაზრდაზე და იგი ფიზიკურადაც ვერ შეძლებდა ამას, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვაში არ მიუღია მონაწილეობა, ხოლო მონაწილეობის მიღების შემთხვევაში წინააღმდეგი იქნებოდა აღნიშნულზე. ამასთან, სასამართლოს არც მოწინააღმდეგე მხარეებისთვის უკითხია თანახმა იყვნენ თუ არა ისინი დავის საგნის გაზრდაზე და ისე განიხილა გაზრდილი სასარჩელო მოთხოვნები, რომ არ უმსჯელია დავის საგნის გაზრდის მიზანშეწონილობაზე. სსსკ-ის 384-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ. მოცემულ შემთხვევაში თ. გ-ძე სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა შპს «აჭარსპეცპროექტის» მიერ გაკეთებული პროექტის გაუქმებაზე, რაზეც სასამართლოს არ უმსჯელია.

კასატორი ითხოვს სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ან საქმის ხელახალი განხილვისთვის დაბრუნებას.

კასატორებმა ნ. და ი. ხ-ძებმა თავიანთ საკასაციო საჩივარში აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა,

კერძოდ, «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» საქართველოს კანონი, რომელიც ადგენს მშენებლობის პროცესში წარმოშობილი საკითხების მოწესრიგების პირობებსა და წესს, კონტროლის კომპეტენციას. აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე თ. გ-მე სსსკ-ის 84-ე მუხლის შესაბამისად იყო არასათანადო მოსარჩელე, ვინაიდან მშენებლობის საკითხებში კომპეტენტურია და მასთან დაკავშირებულ საქმეებს განიხილავს არქმშენისსპექცია. ბათუმის საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს, აღნიშნულმა ორგანიზაციამ უარი განაცხადა საქმეში ჩაბმაზე, ვინაიდან მიიჩნია, რომ სადავო საკითხში არანაირ დარღვევას არ არსებობდა. კასატორების მითითებით სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, უზანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.01წ. #57 ბრძანება, მაშინ, როდესაც აღნიშნული ბრძანებით დამტკიცებულია «ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესი» და არა მრავალბინიან სახლში რეკონსტრუქციის ან მინაშენების განხორციელების წესი. ამასთანავე, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებას აფუძნებს საქართველოს ურბანიზაციის და მშენებლობის მინისტრის 13.02.01წ. #5 და 10.08.01წ. #52 ბრძანებებს, აღნიშნული ბრძანებები ძალადაკარგულად იყო ცნობილი «მშენებლობის პროექტების სახელმწიფო კომპლექსური ექსპერტიზისა და დამტკიცების შესახებ» კანონის ძალადაკარგულად ცნობის თაობაზე 18.07.06წ. კანონით.

კასატორების მითითებით სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება მიიღო საპროცესო ნორმების დარღვევით, კერძოდ, სასამართლო გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების მთავარი არქმშენისსპექციის 17.11.04წ. #ო-532/11 წერილი, რომელიც მათთვის არ გადაუცია, რითაც დაარღვია სსსკ-ით დადგენილი წესი მოწინააღმდეგე მხარეთათვის მტკიცებულებების გადაცემის თაობაზე, რითაც მხარეს წაართვა შესაძლებლობა გამოეკვლიათ აღნიშნული მტკიცებულება და საჭიროების შემთხვევაში მიეწოდებინა საკითხის განმხილველი ორგანოსთვის ინფორმაცია, რაც შემდგომ აისახებოდა სასამართლო გადაწყვეტილებაზე. ამასთან, კასატორების განმარტებით არ მიუღიათ შესაბამისი განჩინება მათი ვ. ხ-ძის უფლებამონაცვლედ ცნობის თაობაზე.

კასატორების აზრით გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმეზე, რომელიც სასამართლოს უწყებრივად არ ექვემდებარება, რითაც დაირღვა სსსკ-ის 187-ე მუხლის მოთხოვნა, რადგან «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის თანახმად მშენებლობის მოშლის შესახებ საკითხს უწყებრივად განიხილავს არქმშენისსპექცია და იღებს სათანადო გადაწყვეტილებას.

კასატორთა მითითებით გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. კერძოდ, სასამართლოს მიერ უმეტეს შემთხვევაში არ არის მითითებული ბრძანების ან კანონის კონკრეტული მუხლი და კონკრეტული პუნქტი. ამასთან, თუ სასამართლო გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს პოზიციას და ჩათვლის, რომ მშენებლობა წარმოებული იქნა დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით, მაშინ არქმშენისსპექცია ვალდებული იქნება აანაზღაუროს მიშენებული ლოჯიების დაშლით დამდგარი მატერიალური და მორალური ზიანი, რაც უარყოფითად აისახება სახელმწიფო ინტერესზე, ხოლო თ. გ-მეს მიშენებული ლოჯიებით არანაირი ზიანი არ ადგება.

კასატორი ითხოვს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საკასაციო პალატის 07.11.06წ. განჩინებით საკასაციო საჩივრები დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

გ. ქ-ძის წარმომადგენელმა მიმართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა.

თ. გ-მე წარმოდგენილ შეპასუხებაში მსჯელობს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების უსწორობაზე და ითხოვს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორების წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივრებს და ითხოვეს მათი დაკმაყოფილება, მოწინააღმდეგე მხარე თ. გ-მემ საკასაციო საჩივრები არ ცნო და ითხოვა სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება. საპროცესო კანონმდებლობის ნორმების დაცვის შეტყობინების მიუხედავად ადმინისტრაციული ორგანოების წარმომადგენლები საკასაციო პალატის სხდომაზე არ გამოცხადდნენ.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების ფარგლებში საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საცხოვრებელ ბინებზე ლოჯიების მიშენება პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს თ. გ-ძის საცხოვრებელ პირობებზე. საფუძველსმოკლებულია კასატორების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატის აღნიშნული დასკვნა არის დაუსაბუთებელი. სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. #8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ცხოვრობდა ვ. ხ-მე (ამჟამად იქ

ცხოვრობენ ვ. ხ-მის მემკვიდრეები ი. და ნ. ხ-ძეები), ხოლო გ. ქ-მე ცხოვრობს იმავე ბინაში მეორე სართულზე, გ. ქ-მის და თ. გ-მის ბინებს აქვთ საზიარო კედელი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა მიმართაც ვერ იქნა წარდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, საკმარის საფუძველს ქმნიდა სასამართლოს დასკვნისათვის იმის შესახებ, რომ ვ. ხ-მის და გ. ქ-მის მიერ საცხოვრებელ ბინებზე ლოჯიების მიშენება პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს თ. გ-მის საცხოვრებელ პირობებზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ თ. გ-მის ბინის ფანჯრის სიახლოვეს მდებარე საზიარო კედლის რამოდენიმე მეტრით გაგრძელება, ლოჯის მიშენების შედეგად ნაგებობის თ. გ-მის ბინის ერთი მხრიდან აგება თავისთავად, თვით ამ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის გამო, საექსპერტო დასკვნის გარეშე, ნათლად ადასტურებს ხედის დაფარვას, მშენებლობის შედეგად განათების და ინსოლიაციის პირობების გაუარესებას. ამასთანავე, საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 11.08.92წ. #825 დადგენილებით დამტკიცებული «საქართველოს რესპუბლიკაში პრივატიზებული საბინაო ფონდის ტექნიკური მომსახურებისა და გაწეული დანახარჯების დაფარვის შესახებ» დროებითი დებულების მე-7 პუნქტის თანახმად საბინაო ფონდის პრივატიზებულ საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრები მოქალაქენი (მესაკუთრეები) ითვლებიან ამ სახლების საინჟინრო მოწყობილობების და საერთო სარგებლობის ადგილების თანამესაკუთრეებად, დაკავებული ფართობის პროპორციულად. ამდენად, ვინაიდან მშენებლობისათვის გამოყოფილი ადგილი წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის ადგილს, გამგეობის მიერ სადავო აქტის გამოცემა საჭიროებდა მობინადრეთა თანხმობას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა უფლებამოსილი იყო სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ გამოეყენებინა მრავალბინიან სახლებში საერთო საკუთრებაზე ბინის მესაკუთრეთა უფლებების განმსაზღვრელი ნორმები. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილეს იმ გარემოებაზე, რომ დამხმარე სათავსოების მიშენებით იზრდება კასატორების ინდივიდუალური საკუთრების ფართობი, რომლის ზრდის კვალდაკვალ იზრდება კასატორების წილი საერთო საკუთრებაზე, შესაბამისად მცირდება დანარჩენ მობინადრეთა, მათ შორის თ. გ-მის წილი საერთო საკუთრებაში, გარდა ამისა იცვლება საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის დანიშნულება. ამდენად, საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას თ. გ-მის არასათანადო მოსარჩელობის შესახებ. ის გარემოება, რომ სადავო ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი რედაქციით «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის თანახმად, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დაშვებული დარღვევის აღმოჩენისას არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოებს გააჩნდათ სარჩელის აღძვრის უფლება, ხოლო ხსენებული კანონის ამჟამად მოქმედი რედაქციით (მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის «ვ» ქვეპუნქტი) აქვთ კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული, აღდგენილი, რეკონსტრუირებული ან/და დამონტაჟებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივი დემონტაჟის შესახებ დადგენილების მიღების უფლება, აგრეთვე ინსპექციის კანონით განსაზღვრული მიზნები, პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას არქმშენისსპექციის უარი პროცესში მხარედ ჩართვაზე, არანაირად არ გამორიცხავს ფიზიკური პირის საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით განმტკიცებულ უფლებას მიმართოს სასამართლოს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას და თვლის, რომ სააპელაციო პალატის მიერ არ ყოფილა დარღვეული სასამართლოს უწყებრივი ქვემდებარეობა, არ არსებობდა ასკ-ის 22-ე მუხლის მიხედვით სარჩელის დაუშვებლად ცნობის, აგრეთვე სსკ-ის 272-ე მუხლზე დაყრდნობით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველი.

სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით საკასაციო პალატა თვლის, რომ თ. გ-მეს ჰქონდა მოპასუხეების მიმართ მოთხოვნის წარდგენის უფლება, შესაბამისად არ არსებობდა 84-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე თ. გ-მის არასათანადო მოსარჩელედ ცნობის საფუძველი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ლოჯიების მიშენება განხორციელდა მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 03.10.02წ. #49 ბრძანებით დამტკიცებული «მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის» თანახმად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი დგინდება სახლის მომიჯნავე ნაკვეთზე განსაზღვრული წესით საზღვრის დადგენით, ვინაიდან ლოჯიების მიშენება მოხდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, ცხადია, რომ მისი მშენებლობა საცხოვრებელი სახლისათვის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრის დაუდგენლობის მიუხედავად, ყველა შემთხვევაში განხორციელებულია საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მისი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან (სკ-ის 212-ე მუხ.). მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების მოწილეც (სკ-ის 213-ე მუხ.), ყოველ ბინის მესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება, საერთო საკუთრების სხვაგვარი გამოყენებისათვის ყოველ ბინის მესაკუთრეს უნდა მიეცეს შესაბამისი წილი (სკ-ის 218-ე მუხ.), ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად (სკ-ის 210-ე მუხ.). საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე არ შეიძლება უფლებრივად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის. ვინაიდან

ლოჯიკის მიშენების შედეგად იზრდება კასატორების ინდივიდუალური საკუთრება, შესაბამისად მცირდება კორპუსის დანარჩენ მაცხოვრებელთა წილი საერთო საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებაზე, აღნიშნული საჭიროებდა მობინადრეთა უმრავლესობის თანხმობის სანოტარო წესით დამოწმებას, რასაც არ მომხდარა. «არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ» კანონის 3.3 მუხლი არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველად ითვალისწინებს დამკვეთის განაცხადს და მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ საბუთს ან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნებართვას. ვინაიდან, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განხორციელდა მშენებლობა სკ-ის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად წარმოადგენდა კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას, ამასთან ვინაიდან კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა ნაწილის ხელმოწერები, ზემოთ აღნიშნულ მიზეზთა გამო, არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ მობინადრეთა ნების გამოვლენას, შესაბამისად ზემოაღნიშნული მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმებზე დაყრდნობით საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობდა თ. გ-ძის არასათანადო მოსარჩელედ ცნობის საფუძველი, თ. გ-ძის მოთხოვნა უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის, ნებართვების ბათილად ცნობის შესახებ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მშენებლობის წარმოების ნებართვის და მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობას მოსარჩელე ითხოვდა ჯერ კიდევ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას. საქმის განხილვის მსვლელობისას თ. გ-ძემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს, რომლითაც ითხოვდა ნებართვების გაუქმებას. აღნიშნულის მიუხედავად სასამართლომ არ გააერთიანა ერთ წარმოებად სასარჩელო განცხადებები. მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ თ. გ-ძე სარჩელის აღძვრისთანავე მოითხოვდა მიშენებული ლოჯიკის დემონტაჟს, აღნიშნული მოთხოვნა თავისთავად მოიცავდა მშენებლობის წარმოების და მშენებლობის ნებართვების ბათილად ცნობის მოთხოვნას. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შეზღუდული სასარჩელო განცხადების ფორმულირებით, სასამართლო ვალდებულიცაა დაეხმაროს მხარეს სასარჩელო მოთხოვნის სწორად ჩამოყალიბებაში, მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. ამასთანავე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის წარმოებაში მიღების დროს მოქმედი სსკ-ის 381-ე მუხლის რედაქცია ითვალისწინებდა დავის საგნის შეცვლას ან გადიდებას სააპელაციო სასამართლოში არა მხოლოდ მოწინააღმდეგე მხარის თანხმობის, არამედ სააპელაციო სასამართლოს მიერ აღნიშნულის მიზანშეწონილად ცნობის შემთხვევაში. მხედველობაშია აგრეთვე მისაღები ის, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 19.05.05წ. განჩინებით სააპელაციო სასამართლოს მიეთითა, რომ სააპელაციო სასამართლო პროცესუალურად არ იყო შეზღუდული და უფლებამოსილი იყო თავად გამოეთხოვა სათანადო მტკიცებულებები და დაედგინა ახალი ფაქტობრივი გარემოებები, საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა რა სააპელაციო სასამართლოს 31.01.05წ. განჩინებაში არსებულ მითითებას ქ. ბათუმის სასამართლოსადმი თ. გ-ძის დაზუსტებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე მსჯელობის საჭიროების შესახებ, განმარტა, რომ საპროცესო კანონმდებლობა აძლევდა მხარეს შესაძლებლობას დაეზუსტებინა სასარჩელო მოთხოვნა, საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ სსკ-ის 381-ე მუხლის შესაბამისად სააპელაციო ინსტანციაში დასაშვებია დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება. სამეზობლო დავის დროულად გადაწყვეტისა და ეფექტური მართლმსაჯულების განხორციელებისათვის საკასაციო სასამართლოს 19.05.05წ. განჩინებით სააპელაციო პალატის 31.01.05წ. განჩინება, რომლითაც საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა საქალაქო სასამართლოს, გაუქმდა და საქმე არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო პალატას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ 23.01.06წ. განჩინების ბათილად ცნობის საფუძველი. მით უფრო, რომ ნებართვების გაუქმების მოთხოვნა, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე სარჩელის აღძვრისთანავე ითხოვდა ლოჯიკის დემონტაჟს, წარმოადგენდა არა დავის საგნის შეცვლას ან გადიდებას, არამედ მის დაზუსტებას.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ლოჯიკის დემონტაჟის, ნებართვების ბათილად ცნობის მოთხოვნა შინაარსობრივად სავსებით მოიცავს შპს «აჭარსპეცპროექტის» მიერ შედგენილი პროექტის გაუქმების მოთხოვნას, ამდენად არ არსებობდა პროექტზე ცალკე მსჯელობის საჭიროება, აღნიშნული არ ქმნის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს, მით უფრო, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია პრეტენზია სააპელაციო სასამართლოს 20.07.06წ. გადაწყვეტილების მიმართ. საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის აგრეთვე გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.01წ. #57 ბრძანების მოხსენიება, ვინაიდან საბოლოოდ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, გადაწყვეტილება სადავო სამართალური თეორიის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად არის გადაწყვეტილი.

ვინაიდან სადავო სამართალური თეორიის გადწყვეტა, სადავო აქტების, განხორციელებული მშენებლობის მართლზომიერების დადგენა მათი გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით უნდა გადაწყდეს, კასატორების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში გამოყენებული საქართველოს ურბანიზაციის და მშენებლობის მინისტრის 13.02.01წ. #5 და 10.08.05წ. #52 ბრძანებები ძალადაკარგულად იყო ცნობილი «მშენებლობის პროექტების სახელმწიფო კომპლექსური ექსპერტიზისა და დამტკიცების შესახებ» კანონის ძალადაკარგულად ცნობის თაობაზე» 18.07.06წ. კანონით არ ქმნის საკასაციო პრეტენზიის დაკმაყოფილების საფუძველს.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის, რომ ხსენებული კანონი სააპელაციო პალატის მიერ საქმის განხილვისა და გადაწყვეტილების გამოტანის პერიოდში (20.07.06წ.) არ იყო გამოქვეყნებული ნორმატიული აქტების ოფიციალურ გამოცემაში (18.07.06წ. კანონი «საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეში» 26.07.06წ. #29 გამოქვეყნდა), ამდენად სააპელაციო სასამართლო ვერანაირად ვერ გაითვალისწინებდა 18.07.06წ. კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის «გ» და «დ» ქვეპუნქტებს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სააპელაციო სასამართლოს 17.04.06წ. განჩინებით, ვ. ხ-ძის გარდაცვალების გამო, სსკ-ის 279-ე მუხლის «ა» ქვეპუნქტების საფუძველზე, საქმის წარმოება შეჩერდა ვ. ხ-ძის უფლებამონაცვლის დადგენამდე. სააპელაციო პალატის 29.06.06წ. განჩინებით საქმის წარმოება განახლდა, ნ. და ი. ხ-ძეები ცნობილ იქნენ თავიანთი მშობლის, აწგარდაცვლილი ვ. ხ-ძის უფლებამონაცვლებად, პროცესუალური კანონმდებლობით დადგენილი წესით მათ ეცნობათ თ. გ-ძის სააპელაციო საჩივრის განხილვის დრო. სააპელაციო პალატის სხდომაზე მათ მიერ გაცემული რწმუნებულებების საფუძველზე მონაწილეობას იღებდა მათი წარმომადგენელი. 20.07.06წ. სხდომის ოქმის თანახმად მოსამართლემ განუმარტა მხარეებს სსკ-ის 83-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლებები. აღნიშნული უფლებების განმარტების მიუხედავად წარმომადგენელს არ მოუთხოვია სასამართლო სხდომის გადადება, საქმის მასალების გაცნობა, მტკიცებულებათა გამოკვლევა. ვინაიდან კასატორებისათვის ცნობილი იყო მათი პროცესუალური სტატუსი, ჰქონდათ საქმის მასალების გაცნობის შესაძლებლობა, საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საქმე სააპელაციო პალატის მიერ განხილულ იქნა ისეთი საპროცესო ნორმების დარღვევით, რომელსაც შეეძლო ემოქმედა განხილვის შედეგზე. სააპელაციო სასამართლოსათვის წარდგენილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მთავარი ინსპექციის 17.11.04წ. დასკვნა იმის შესახებ, რომ ლოჯიების მიშენების მშენებლობის ნებართვა ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ გაცემულია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 20.12.01წ. #72 ბრძანებით დამტკიცებული «მშენებლობის ნებართვისა და მშენებლობის წარმოების ნებართვის გაცემის დროებითი წესის» დარღვევით, აგრეთვე აჭარის ა/რ მთავრობის აპრატის 25.09.04წ. და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ქალაქმშენებლობის დეპარტამენტის 29.10.04წ. მიმართვები დადგენილი წესის დარღვევით ლოჯიების აშენების შესახებ ცნობილი იყო მოპასუხე ვ. ხ-ძისათვის, რასაც ადასტურებს მისი წარმომადგენლის მ. ტ-ძის სააპელაციო პალატაში წარმოდგენილი შეპასუხების შინაარსი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივრებში მითითებულ კანონის დარღვევებს ადგილი არა აქვს, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა, რაც სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. გ. ქ-ძის, ნ. და ი. ხ-ძეების საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს, უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.07.06წ. გადაწყვეტილება;
2. გ. ქ-ძეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 300 ლარის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდა. ი. და ნ. ხ-ძეებს დაეკისრო თანაბარწილად სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-1074-1024(კ-06)

17 მაისი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
ნ. სხირტლაძე

სარჩელის საგანი: საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 14 თებერვალს გ. დ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქ. ქუთაისის მთავრობის მიმართ, ხოლო მესამე პირად ქ. ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურზე მიუთითა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. ქუთაისში, ... #10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა მოსარჩელის მამის, აწ გარდაცვლილი შ. დ-ის სახელზე. 2001-2004 წლებში მოსარჩელემ განცხადებებით მიმართა ქ. ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურსა და ქ. ქუთაისის მერიას სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თხოვნით, მაგრამ უარი მიიღო იმ საფუძველით, რომ აუცილებელი იყო თანამოზიარე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა-განცხადებები, აგრეთვე, სახანძრო ნორმებიდან გამომდინარე, აღებული უნდა ყოფილიყო ეზოში განთავსებული უნებართვო სათავსი, სადაც ვულკანიზაციის საამქრო ფუნქციონირებდა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ «ქ. ქუთაისში 1989წ. 1 ივლისამდე აგებული საცხოვრებელი სახლების (სახლების ნაწილები) სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების წესების დამტკიცების შესახებ» ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990წ. 10 იანვრის #1.22.22 გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტით ამოღებულ იქნა მომიჯნავე და თანამოზიარე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული ურთიერთშეთანხმების თანხმობა-განცხადებების წარდგენა. ამასთან, იმავე გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტი ითვალისწინებდა, რომ სამართლებრივ რეგისტრაციაში უნდა გატარებულიყო ქალაქის ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აგებული ყველა საცხოვრებელი სახლი (სახლის ნაწილი) გარდა იმ საცხოვრებელი სახლებისა, რომელთა აღებაზე არსებობდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება.

მოსარჩელემ უკანონოდ მიიჩნია ზემოხსენებული ადმინისტრაციული ორგანოების უარი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე, ვინაიდან ქ. ქუთაისში, ... გამზირის #10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომლის დაკანონებასაც იგი ითხოვდა, აგებული იყო 1938 წელს.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო სახლი მისი აწ გარდაცვლილი მამის სახელზე ირიცხებოდა, რომლის ერთადერთი მემკვიდრე თვითონ იყო და აღნიშნული სახლის სამართლებრივი რეგისტრაცია მის ინტერესებში შედიოდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. ქუთაისის მერიისათვის ქ. ქუთაისში, ... გამზირის #10-ში მდებარე, შ. დ-ის სახელზე რიცხული სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განკარგულების გამოცემის დაკისრება მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 4 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. დ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ქ. ქუთაისის მერიას ქ. ქუთაისში, ... #10-ში მდებარე შ. დ-ის სახელზე რიცხული სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განკარგულების გამოცემა დაევა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურმა და ქ. ქუთაისის მთავრობამ სააპელაციო წესით ცალ-ცალკე გაასაჩივრეს. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 18 ოქტომბრის განჩინებით ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურისა და ქ. ქუთაისის მთავრობის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006წ. 4 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შ. დ-ს 1939 წელს დამტკიცებული პროექტითა და ქ. ქუთაისის ტექსტის იმავე წლის #66 ნებართვით უფლება მიეცა ქ. ქუთაისში, ... გამზირის #10-ში ეწარმოებინა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ მითითებული სახლი ექსპლუატაციაში არ იქნა მიღებული. 1971წ. 10 იანვარს შ. დ-ი გარდაიცვალა. 2001-2004 წლებში შ. დ-ის შვილმა - გ. დ-მა სათანადო ორგანოებს მიმართა სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ თხოვნით, რაზეც უარი მიიღო იმ მოტივით, რომ სახლის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო იყო თანამოზიარე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა-განცხადებები და სახანძრო ნორმებიდან გამომდინარე, აღებული უნდა ყოფილიყო ეზოში განთავსებული უნებართვო სათავსი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში თანამოზიარე მეზობლების თანხმობა საჭირო არ იყო, ვინაიდან «ქ. ქუთაისში 1989წ. 1 ივლისამდე აგებული საცხოვრებელი სახლების (სახლების ნაწილები) სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების წესების დამტკიცების შესახებ» ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990წ. 10 იანვრის #1.22.22 გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელ სახლებს შორის სანიტარული სახანძრო ნორმების დარღვევის შემთხვევაში ამოღებული უნდა ყოფილიყო მომიჯნავე თანამოზიარე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული ურთიერთშეთანხმების თანხმობა-განცხადებების წარდგენა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტი იმპერატიულად ადგენდა, რომ სამართლებრივ რეგისტრაციაში უნდა გატარებულიყო ქალაქის ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აგებული ყველა საცხოვრებელი სახლი (სახლის ნაწილი), გარდა იმ საცხოვრებელი სახლებისა, რომელთა აღებაზე არსებობდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «ქ. ქუთაისში 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აშენებული საცხოვრებელი სახლების (სახლების ნაწილები) სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების წესების დამტკიცების შესახებ» ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990წ. 10 იანვრის #1.22.22 გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1989წ. 18 სექტემბრის #765 განკარგულების შესასრულებლად, რომელიც არ იყო გაუქმებული და, შესაბამისად, სავალდებულო იყო შესასრულებლად.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ზემოხსენებული საცხოვრებელი სახლი შ. დ-ის საკუთრებად არ ითვლებოდა და განმარტა, რომ ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006წ. 13 აგვისტოს #844 ცნობით დასტურდებოდა, რომ ქ. ქუთაისში, ... #10-ში მდებარე სახლის ერთი ნაწილი, ქ. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკურიზაციის საბუთების მიხედვით, ეკუთვნოდა შ. დ-ს, მეორე ნაწილი კი, რომელიც საარქივო საბუთების მიხედვით, დანგრეული იყო - ქ. და თ. კაჭახიძეებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოების უარი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 18 ოქტომბრის განჩინება ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურმა (ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის უფლებამონაცვლე) საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ დაურთო საქმეს გ. დ-ის მიერ წარმოდგენილი, ქ. ქუთაისის კომუნალური განყოფილების ტექნიკური საბჭოს მიერ 1939წ. 14 აგვისტოს დამტკიცებული პროექტი და სახლის მშენებლობის საწარმოებლად გაცემული #66 ნებართვა, ვინაიდან მოსარჩელემ აღნიშნული მტკიცებულებები მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოში წარადგინა.

კასატორი განმარტავს, რომ «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს მთავრობის 2006წ. 20 ივნისის #115 დადგენილებით განისაზღვრა მშენებლობადამთავრებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები, რომელთა დაცვა სავალდებულოა საცხოვრებელი სახლებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების დროს.

კასატორი მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია, ვინაიდან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გადაწყვეტილების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის პასუხი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე გ. დ-მა 2004წ. 15 ოქტომბერს მიიღო, სარჩელი კი 2006წ. თებერვალში შეიტანა.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ სახლის ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე მან ვერ აღიდგინა მემკვიდრეობა და ვერც სამკვიდრო მოწმობა მიიღო. კასატორი განმარტავს, რომ მემკვიდრეობის აღდგენასთან საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებას არანაირი კავშირი არა აქვს. სკ-ის 157-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა მემკვიდრეზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან). მითითებული კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, ხოლო იმავე კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე საკუთრების შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა «ქ. ქუთაისში 1989წ. 1 ივლისამდე აგებული საცხოვრებელი სახლების (სახლების ნაწილები) სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების წესების დამტკიცების შესახებ» ქ. ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990წ. 10 იანვრის გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტი.

კასატორი განმარტავს, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს თავმჯდომარის 1989წ. 18 სექტემბრის #765 განკარგულებით, ქ. ქუთაისში ადგილობრივი მკვიდრი მოსახლეობის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების აღრიცხვის მიზნით, ქ. ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომს ნება დაერთო, როგორც გამონაკლისი, სამართლებრივ რეგისტრაციაში გაეტარებინა ქალაქის ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აგებული საცხოვრებელი სახლები. აღნიშნული განკარგულების აღსრულების მიზნით, გამოიცა ქ. ქუთაისის დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1990წ. 10 იანვრის გადაწყვეტილება, რომელზეც უკანონოდ აპელირებს მოსარჩელე, ვინაიდან მითითებულ ნორმატიულ აქტებში საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივ რეგისტრაციაზე საუბარი და არა მათ ექსპლუატაციაში მიღებაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 18 ოქტომბრის განჩინება ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელმა ორგანომ - ქ. ქუთაისის მერიამაც გაასაჩივრა საკასაციო წესით. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2006წ. 20 ივნისის #115 დადგენილების მე-20¹ მუხლით განისაზღვრა მშენებლობადამთავრებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები, რომლის თანახმადაც, მშენებლობადამთავრებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მისაღებად ნებართვის გამცემ ორგანოს ნებართვის მფლობელი მიმართავს განცხადებით. განცხადებას უნდა დაერთოს იმ ეტაპის დასრულების დამადასტურებელი ოქმები, რომლებიც ჩამოთვლილია იმავე დადგენილების მე-16 მუხლის მე-5¹ პუნქტში. საქმეში არსებული ქ. ქუთაისის ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის შესაბამისი წერილის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... გამოზირის #10-ში მცხოვრები შ. დ-ის საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთით მდებარე უნებართვო ლითონის კონტეინერი სახლიდან 15 მეტრით უნდა ყოფილიყო დაცილებული, რაც მოცემულ შემთხვევაში დარღვეული იყო. შესაბამისად, სახანძრო ნორმებიდან გამომდინარე, იგი ექსპლუატაციაში ვერ იქნებოდა მიღებული. ამასთან, ქ. ქუთაისის მერიას გ. დ-ისთვის საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარი არ განუცხადებია, არამედ მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მხარე შეასრულებდა ზემოაღნიშნულ მოთხოვნებს, ქ. ქუთაისის მერია განიხილავდა საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006წ. 28 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2006წ. 28 დეკემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007წ. 21 მარტამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 29 იანვრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007წ. 29 იანვრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007წ. 21 მარტამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 21 მარტის განჩინებით ქ. ქუთაისის მერიისა და ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნეს დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად და მათი განხილვა დაინიშნა 2007წ. 17 მაისს მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ ქ. ქუთაისის მერიისა და ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. ქუთაისში, ... #10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ირიცხება მოსარჩელე გ. დ-ის მამის, აწ გარდაცვლილი შ. დ-ის სახელზე, რომელიც შ. დ-მა 1938 წელს შეიძინა კ. მ-იასაგან. 2001წ. 17 სექტემბერს ქ. ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ, არქმშენინსპექციის უფროსმა ქ. ქუთაისში, ... #10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლისა და იმავე სახლის აღმოსავლეთით არსებული უნებართვო ლითონის კონტეინერის ექსპლუატაციის თაობაზე წერილით მიმართა ქ. ქუთაისის გასამხედროებული ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის რაზმს, რომლის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელმა იმავე წლის 24 სექტემბერს მას აცნობა, რომ ხსენებული უნებართვო კონტეინერი, რომელსაც იყენებდნენ ავტომანქანების ტექნიკური მომსახურებისათვის, აღნიშნული საცხოვრებელი სახლიდან დაცილებული უნდა ყოფილიყო 15 მეტრით, რის გამოც დასახელებული სახლის დაკანონება ხსენებულ უნებართვო კონტეინერთან ერთად, იყო შეუძლებელი. ქ. ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ, არქმშენინსპექციის უფროსმა წინადადება მისცა გ. დ-ს, რომ აელო კონტეინერი ან გამოეყენებინა იგი იმ მიზნით, რომ დაცული ყოფილიყო ხანძარსაწინააღმდეგო მოთხოვნები. 2004წ. 25 ივნისს ქალაქის მთავარმა არქიტექტორმა, ხოლო იმავე წლის 15 ოქტომბერს ქ. ქუთაისის მერის მოვალეობის შემსრულებელმა გ. დ-ს მისივე განცხადებების პასუხად აცნობეს, რომ საჭირო იყო მოსარჩელეს ქ. ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურში წარედგინა ეზოს თანამოზიარე მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა-განცხადებები, აგრეთვე, სახანძრო ნორმებიდან გამომდინარე, აელო ეზოში განთავსებული სათავსი, სადაც ფუნქციონირებდა ვულკანიზაციის საამქრო.

2001წ. 27 აგვისტოს შ. დ-ის მოსაზღვრე მეზობელმა თ. ს-მემ ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა განაცხადა, რომ მოსარჩელის შვილს - შ. დ-ს დაეკანონებინა ქ. ქუთაისში, ... #10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი. 2006წ. 9 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსმა ქ. ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურს აცნობა, რომ ქ. ქუთაისში, ... გამზირის #10-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილი ეკუთვნოდა შ. დ-ს, ხოლო მეორე გამოყოფილი ნაწილი - ქ. და თ. კ-ძეებს, საარქივო საბუთების მიხედვით კი, ხსენებული სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილი იყო დანგრეული.

სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი - საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ შეაფასა ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად, რის შედეგადაც საქმეზე მიიღო დაუსაბუთებელი განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, როგორც კასატორი - ქ. ქუთაისის მერია საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, ქ. ქუთაისის მერიას გ. დ-ისთვის საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარი არ განუცხადებია, არამედ მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ გ. დ-ი შეასრულებდა შესაბამის მოთხოვნებს, ქ. ქუთაისის მერია განიხილავდა საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, როგორც გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, «ქ. ქუთაისში 1989წ. 1 ივლისამდე აგებული საცხოვრებელი სახლების (სახლების ნაწილები) სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების წესების დამტკიცების შესახებ» ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990წ. 10 იანვრის #1.22.22 გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტი იმპერატიულად ადგენდა, რომ სამართლებრივ რეგისტრაციაში უნდა გატარებულიყო ქალაქის ტერიტორიაზე 1989წ. 1 ივლისამდე უნებართვოდ აგებული ყველა საცხოვრებელი სახლი (სახლის ნაწილი), გარდა იმ საცხოვრებელი სახლებისა, რომელთა აღებაზე არსებობდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება არასწორად გააიგივა მის სამართლებრივ რეგისტრაციასთან, მაშინ, როდესაც სამართლებრივი რეგისტრაცია არსებითად განსხვავდება ექსპლუატაციაში მიღებისაგან, ანუ სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა არა საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე, არამედ სხვა საკითხზე - საცხოვრებელი სახლის სამართლებრივ რეგისტრაციაზე, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნასა და სარჩელის საგანს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონებისა და მისი მესაკუთრის სამართლებრივ რეგისტრაციას ახორციელებენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურები, ხოლო საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებას პროცედურულად არეგულირებს «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილება, რომლის მე-20¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების გადაწყვეტილებას იღებს კანონმდებლობით უფლებამოსილი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია უკანონოდ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოების უარი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე, რომ არ გამოუკვლე-ვია და არ დაუდგენია უარის თქმის მიზეზები და საფუძველი, რის შედეგადაც სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ ცალმხრივად შეაფასა მოცემულ საქმეში არსებული მტკიცებულებები, არ გაითვალისწინა მოპასუხეების არგუმენტაცია და მოსაზრებები, რომლებიც ეფუძნებოდა ხსენებულ მტკიცებულებებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-20¹ მუხლზე, რომლითაც გათვალისწინებულია და დეტალურადაა რეგლამენტირებული მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მშენებლობადამთავრებული ობიექტის საექსპლუატაციოდ მიღებისათვის ნებართვის გამცემ ორგანოს ნებართვის მფლობელი მიმართავს განცხადებით და აღნიშნულ განცხადებას თან უნდა დაერთოს ამ დადგენილების მე-16 მუხლის მე-5¹ მუხლით გათვალისწინებული, მშენებლობის ნებართვის სანებართვო პირობებში მოცემული ობიექტისათვის მითითებული ყველა ეტაპის დასრულების დამადასტურებელი ოქმები. იმავე დადგენილების მე-20¹ მუხლის მე-5 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოუდგენლობა.

მაშასადამე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ძირითად ნორმატიულ აქტს, რომლის მიხედვითაც უნდა შემოწმდეს გ. დ-ის სარჩელის საფუძვლიანობა და ამის შედეგად საქმეზე მიღებულ იქნეს დასაბუთებული გადაწყვეტილება, წარმოადგენს «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილება,

რომელიც საერთოდ არ გამოიყენა სააპელაციო სასამართლომ და, შესაბამისად, არ უმსჯელია მოსარჩელის მიერ ხსენებული დადგენილებით ამომწურავად განსაზღვრული პროცედურების დაცვასა და შესაბამისი მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე, აღნიშნული საკითხის გარკვევის გარეშე კი, შეუძლებელია შენობის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალების შესახებ გ. დ-ის სარჩელის საფუძვლიანობის გარკვევა და მოცემულ საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. ამის თაობაზე საკასაციო საჩივარში მართებულად მიუთითებს კასატორი - ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურიც, რომელიც აღნიშნავს, რომ «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს მთავრობის 2006წ. 20 ივნისის #115 დადგენილებით განისაზღვრა მშენებლობადმთავრებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები, რომელთა დაცვა სავალდებულოა საცხოვრებელი სახლებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების დროს.

ამასთან, კასატორი - ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახური საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია, ვინაიდან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გადაწყვეტილების განცობიდან ერთი თვის ვადაში, ხოლო ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის პასუხი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე გ. დ-მა 2004წ. 15 ოქტომბერს მიიღო, სარჩელი კი 2006წ. თებერვალში შეიტანა. სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე ხსენებულმა სამსახურმა მიუთითა სააპელაციო საჩივარშიც. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება აღნიშნული სამსახურის მტკიცებას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე და საერთოდ არ უმსჯელია ამ საკითხზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» და «ბ» ქვეპუნქტები - არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, აგრეთვე, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების ხსენებული კოდექსის 394-ე მუხლის «ე¹» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აბსოლუტური საფუძველი - აღნიშნული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, პირველ ყოვლისა, უნდა იმსჯელოს სარჩელის ხანდაზმულობაზე, რის შემდეგაც, შესაბამის შემთხვევაში, ყოველმხრივ და სრულად შეაფასოს საქმეში არსებული მტკიცებულებები, იმსჯელოს სარჩელის საგანსა და მოსარჩელის მოთხოვნაზე, სარჩელის საფუძვლიანობა გარკვევის ზემოაღნიშნული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის - «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების შესაბამისად და საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ ქ. ქუთაისის მერიისა და ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ. ქუთაისის მერიისა და ქ. ქუთაისის მერიის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისა და არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 18 ოქტომბრის განჩინება და მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მშენებლობის ნებართვის გაცემა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 21 დეკემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» თავმჯდომარე ნ. ა-მემ მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის ვადის რვათვენახევრით გაგრძელების თაობაზე, რაზედაც გამოცემული უნდა ყოფილიყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სარჩელის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

2001წ. 12 დეკემბერს შეიქმნა ამხანაგობა «ოქრადმი-14». ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა თბილისში, ... აღმართ #14-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობა. მომზადდა სათანადო დოკუმენტაცია, დაიდო ხელშეკრულება სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოებაზე ამხანაგობასა და შპს «დელტაპროექტს» შორის. თბილისის არქიმენინსპექციამ 2003წ. 24 ივნისს შპს «დელტაპროექტ-2000-ზე» გასცა მშენებლობის წარმოების ნებართვა #192, ხოლო 2003წ. 27 ივნისს მთავარმა არქიტექტორმა გასცა #ნ/188 მშენებლობის ნებართვა 2004წ. 31 დეკემბრამდე ვადით, რის საფუძველზეც დაიწყო მშენებლობა.

2004წ. 13 აპრილს საქართველოს ძეგლთა დაცვის დეპარტამენტმა სარჩელი აღძრა ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურისა და საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ადმინისტრაციული აქტების: თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ გამოცემული ბრძანებისა და მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2005წ. 15 ივლისის გადაწყვეტილებით ძეგლთა დაცვის დეპარტამენტის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა და შევიდა კანონიერ ძალაში.

საქართველოს ძეგლთა დაცვის დეპარტამენტის მიერ შეტანილი სარჩელის გამო ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე შეჩერდა მშენებლობის ნებართვის მოქმედება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2005წ. 15 ივლისის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ ამხანაგობა «ოქრადმი-14-მა» განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული 2003წ. 27 ივნისის #ნ/188 მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება. აღნიშნულ განცხადებას რეაგირება არ მოჰყოლია. აქედან გამომდინარე, მოპასუხეს გაშვებული ჰქონდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის ვადა. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიდრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. ამ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ აქტის გამოცემის ვადის დარღვევა განხილული უნდა ყოფილიყო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს უარი აქტის გამოცემაზე.

საქალაქო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლით სარჩელის დაკმაყოფილება და «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის #140-ე დადგენილების მე-18 მუხლის შესაბამისად, მშენებლობის ვადის გაგრძელებისა და შესაბამისი ნებართვის გამოცემის შესახებ მოპასუხის დავალდებულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006წ. 17 მარტის გადაწყვეტილებით საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» თავმჯდომარე ნ. ა-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს დაევალა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «ოქრადმი-14-თვის» მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხის უარი აქტის გამოცემაზე უკანონოა და იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, რაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობაა. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა

და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის #140-ე დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ მშენებლობა არ დასრულდა ნებართვით დადგენილ ვადაში, ნებართვის მფლობელს შეუძლია მიიღოს ახალი ნებართვა იმავე შენობა-ნაგებობის მშენებლობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ სანებართვო პირობები შეცვლილი არ არის, ნებართვა გაცემა ნებართვის გაცემის მესამე ეტაპით დადგენილი წესით. ამ დადგენილების მე-6 მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები, რომლებსაც აწარმოებს ადმინისტრაციული ორგანო. მესამე სტადია განსაზღვრავს მშენებლობის ნებართვის გაცემას, რომელიც სრულდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის არგუმენტაცია კრებსითი საექსპერტო დასკვნის შეჩერებისა და შემდგომ გაუქმების გამო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემაზე ადმინისტრაციული ორგანოს უარის კანონიერების შესახებ. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა მშენებლობის ვადის გაგრძელება. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენდა და საქმეში არსებული მასალებითაც დასტურდებოდა ის გარემოება, რომ მშენებლობის ნებართვის შეჩერების საფუძველი გახდა სასამართლო პროცესის მიმდინარეობა. აღნიშნული დასტურდებოდა საქმეში არსებული ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქალაქო სამსახურის #16 ბრძანებით, რომლითაც შეჩერდა 2003წ. 27 ივნისის #188 მშენებლობის ნებართვის მოქმედება მშენებლობის ნოლი ციკლის შემდგომი სამუშაოების ჩატარების ნაწილში. ამ ბრძანებას საფუძვლად დაედო შპს «სახელმწიფო ექსპერტიზის მთავარი სამმართველოს მიერ» #სე-81 კრებსითი საექსპერტო დასკვნის მოქმედების შეჩერება. თავის მხრივ, ექსპერტიზის დასკვნის შეჩერების მიზეზი გახდა სასამართლო დავის მიმდინარეობა. შესაბამისად, ამ ეტაპზე აღარ არსებობდა ნებართვის შეჩერების საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით:

სასამართლომ ისე დაავალა თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, რომ არ უმსჯელია მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების მოთხოვნის კანონიერებაზე, რითაც დაარღვია სსკ-ის 248-ე მუხლი. ასევე არ იქნა გათვალისწინებული, რომ შეთანხმებული პროექტი შეუსაბამობაში იყო თბილისის საკრებულოს 2001წ. 1 აგვისტოს გადაწყვეტილების «თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების წესების შესახებ» მოთხოვნებთან, რადგან დარღვეული იყო განაშენიანებისა და ინტენსივობის კოეფიციენტი. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ გამოცემულ ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების განსაზღვრისათვის 2003წ. 15 სექტემბრის #372 დასკვნაში მითითებული შენიშვნის მიხედვით, ... ქ. #14 არსებული ტერიტორია წარმოადგენდა დაცვის ზონას. გეგმარებითი შეზღუდვებიდან გამომდინარე, დაუშვებელი იყო მაქსიმალური სიმაღლის გადაჭარბება შეთანხმებული ქალაქგეგმარებითი პროექტისა და სპეციალური «ზონალური ნებართვის» გარეშე. ამავე დასკვნის მიხედვით, ტერიტორია წარმოადგენდა დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 6 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006წ. 17 მარტის გადაწყვეტილება და საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» სარჩელი ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მოტივები მდგომარეობს შემდეგში:

საქალაქო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია, რამდენად დასაშვებია იყო მოსარჩელის მოთხოვნა, მაშინ როდესაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელი იმ შემთხვევაშია დასაშვები, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელემ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს (მოპასუხეს) ადმინისტრაციული აქტის გაცემის მოთხოვნით. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საბუთებით ირკვეოდა, რომ მან მიმართა ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს ორჯერ, რათა ამ უკანასკნელს გაეგრძელებინა ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული 2003წ. 27 ივნისის #5/188 მშენებლობის ნებართვის ვადა.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26².4 მუხლის შესაბამისად, თუ ზემდგომი სასამართლო გამოავლენს საქმის შეწყვეტის საფუძველებს (სარჩელის დაუშვებლობის გამო), მაშინ იგი ვალდებულია საქმე განსახილველად დაუბრუნოს განსჯად სასამართლოს, ანუ მოცემულ შემთხვევაში საქმე უნდა დაუბრუნდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას. ამ უკანასკნელმა, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის თანახმად, განმწესრიგებელ სხდომაზე უნდა განიხილოს (შეამოწმოს) ხსენებული სარჩელის დასაშვებობის საკითხი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება სავსაციო წესით გაასაჩივრა საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-მა», რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით:

ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული 2003წ. 27 ივნისის #5/188 მშენებლობის ნებართვა გაცემული იყო 18 თვით, 2004წ. 31 დეკემბრის ვადით. საქართველოს ძველთა დაცვის დეპარტამენტის მიერ 2004წ. 14 აპრილს შეტანილი სარჩელის გამო ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე შეჩერდა მშენებლობის ნებართვის მოქმედება. აქედან გამომდინარე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2005წ. 15 ივლისის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ ამხანაგობა «ოქრადმი 14-მა» განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული 2003წ. 27 ივნისის #5/188 მშენებლობის გაგრძელება, არაბრალეულად დაუშთავრებელი ნაგებობისათვის, რაც უნდა შესრულებულიყო ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით. ვინაიდან აღნიშნულ განცხადებას რეაგირება არ მოჰყოლია, ამხანაგობამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, სადაც სასამართლო სხდომაზე ურბანული დაგეგმარების სამსახურის წარმომადგენლის თანხმობით, დააზუსტა სარჩელის საფუძველი და მოითხოვა ახალი ნებართვის გაცემა 2005წ. 11 აგვისტოს საქართველოს მთავრობის #140 დადგენილების 18.2 მუხლის საფუძველზე, რომლის თანახმად, თუ მშენებლობა არ დასრულდა ნებართვით დადგენილ ვადაში, ნებართვის მფლობელს შეუძლია მიიღოს ახალი ნებართვა იმავე შენობა-ნაგებობის მშენებლობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ სანებართვო პირობები შეცვლილი არ არის, ნებართვა გაიცემა ნებართვის გაცემის მესამე ეტაპით დადგენილი წესით. სწორედ ეს მუხლი დაედო საფუძველად ამხანაგობის დაზუსტებულ სარჩელს.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. სრულიად უდავოა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მოქმედი კანონმდებლობის სრული იგნორირებით, ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ვადების დარღვევით, მშენებლობის ნებართვის გაუცემლობა პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 6 დეკემბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალების თანახმად, საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» სარჩელის მოთხოვნას თავდაპირველად წარმოადგენდა მშენებლობის ნებართვის ვადის რვათვიანხვერით გაგრძელება და აღნიშნულის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საქალაქო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას სარჩელის მოთხოვნა ფორმულირებული იყო როგორც მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება და აღნიშნულის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საქალაქო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე «ოქრადმი-14-ის» საბოლოო მოთხოვნად მითითებულია მშენებლობის ვადის გაგრძელება და «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის #140-ე დადგენილების მე-18 მუხლის თანახმად თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურისათვის შესაბამისი ნებართვის გამოცემის დავალება.

სააპელაციო სასამართლომ საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» სარჩელის დასაშვებობის შესამოწმებლად საქმის საქალაქო სასამართლოში დაბრუნების საფუძველად მიუთითა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. სარჩელი დასაშვებობის საკითხის შესამოწმებლად ხელახლა დაუბრუნდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმის გათვალისწინებით, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისადმი წარდგენილი განცხადებებით მოსარჩელე ითხოვდა მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებას და არა ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ, რაზედაც არც ადმინისტრაციული ორგანოს შესაბამისი უარი არსებობდა.

«მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილება არ იცნობს მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების ცნებას. იმ შემთხვევაში, თუკი გაცემული მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში მშენებლობა ვერ დასრულდა, აღნიშნული დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, გათვალისწინებულია ნებართვის მფლობელზე ახალი ნებართვის გაცემა აღნიშნული დადგენილების შესაბამისად. ამდენად, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლის შემთხვევაში აღნიშნული ნებართვის ვადაში დაუსრულებელი მშენებლობის გაგრძელება შესაძლებელია ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის გზით.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველია სწორედ ის გარემოება, რომ საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-მა» მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადაში ვერ მოასწრო მშენებლობის დასრულება და სჭირდება ნებართვა მშენებლობის გასაგრძელებლად. სარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლი, რომელიც მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში მშენებლობის დაუსრულებლობის შემთხვევაში ითვალისწინებს ახალი ნებართვის გაცემის შესაძლებლობას. მოსარჩელე სინამდვილეში თავიდანვე ითხოვდა მშენებლობის გასაგრძელებლად ახალი ნებართვის გაცემას სწორედ აღნიშნული მე-18 მუხლის შესაბამისად, მაგრამ ასეთი ახალი ნებართვის გაცემას უწოდებდა ნებართვის ვადის გაგრძელებას, რაც საქალაქო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გაასწორა. სარჩელის აღძვრამდე მოსარჩელეს მიმართული აქვს მოპასუხისადმი განცხადებებით, რომელთა შინაარსიდან სრულიად გარკვევით დგინდება, რომ განმცხადებლის მიზანია მშენებლობის გასაგრძელებლად და დასამთავრებლად ნებართვის მიღება, რამდენადაც გაცემული ნებართვის ვადაში ვერ მოასწრო მშენებლობის დამთავრება. აღნიშნული განცხადებების თანახმად განმცხადებლის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მითითებულია «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილება, თუმცა აღნიშნულ განცხადებებშიც ნაცვლად მშენებლობის დასასრულებლად ნებართვის გაცემისა, განმცხადებელი იყენებს მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების ცნებას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული განცხადებები უნდა შეფასდეს მათი შინაარსის მიხედვით და განხილულ იქნეს როგორც «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ვადის გასაგრძელებლად მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნა, რამდენადაც, როგორც უკვე აღინიშნა, მითითებული ნორმა მშენებლობის ვადის გაგრძელებას ითვალისწინებს ახალი ნებართვის გაცემის მეშვეობით.

დადგენილია, რომ საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» ზემოაღნიშნულ განცხადებებზე მოპასუხეს პასუხი არ გაუცია. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად. ასეთ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მოსარჩელის მიმართვის საქმეში არსებობა განიხილება როგორც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი სავალდებულო პირობის - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე ადმინისტრაციული ორგანოს უარის არსებობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის პირობა - ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე, რის გამოც არ არსებობს ამ საფუძვლით სარჩელის დასაშვებობის საკითხის ხელახლა შესამოწმებლად საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის დაბრუნების საჭიროება. ამდენად, კასატორის მოთხოვნა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების შესახებ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

რაც შეეხება კასატორის მოთხოვნას საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დავის არსებითად გადაწყვეტის გზით სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია აღნიშნულ საკითხზე მსჯელობის შესაძლებლობას. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი გადაწყვეტილების გამოტანა საკასაციო სასამართლოს მიერ პროცესუალურად შეუძლებელია, ვინაიდან საქმეზე ჯერ არ არსებობს არსებითი განხილვის შედეგად გამოტანილი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხოლო საკასაციო სასამართლო მის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანის საკითხს წყვეტს მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოს ასეთი გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შემდგომ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობა «ოქრადმი-14-ის» საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 6 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

#ბს-346-330(კ-06)

18 ოქტომბერი, 2007წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ლ. ლაზარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: მშენებლობის ნებართვის გაუქმება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2004წ. 8 ოქტომბერს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ლ. კ-ვამ მოპასუხეების - ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოსა და მ. დ-ძის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ მ. დ-ძეზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის გაუქმება, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ავტოფარების ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში აღრიცხვა და გაეცა მასზე, როგორც ავტოფარების კანონიერ მფლობელზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემის დავალება.

მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

ლ. კ-ვა ცხოვრობდა ბათუმში, .. ქ. #16-ში. მისი საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე აშენებული იყო ავტოფარები. იქვე იყო მშენებარე ავტოფარები, რომლის მშენებლობაშიც იგი მონაწილეობდა და რომლითაც იგი სარგებლობდა წლების მანძილზე. მ. დ-ძე მას არ აძლევდა თავის მფლობელობაში არსებული ავტოფარების მშენებლობის საშუალებას. ეს უკანასკნელი უკანონოდ აცხადებდა, რომ ავტოფარები იყო მისი საკუთრება და გააჩნდა მშენებლობის ნებართვა აღნიშნულ ობიექტზე. ბათუმის #4 მიკრორაიონის გამგებლის 2004წ. 15 მაისის მოხსენებით ბარათით ირკვეოდა, რომ მოპასუხეზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა შემდგომში გაუქმდა. ამასთან, მშენებლობის ნებართვის გაცემა რეგულირდებოდა «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» საქართველოს კანონით და სხვა საკანონმდებლო აქტებით. სადავო ავტოფარები წლების განმავლობაში მოსარჩელის მფლობელობაში იყო და არავის არ ჰქონდა უფლება, თვითნებურად ესარგებლა მისით. ქ. ბათუმის მერიის იურიდიული განყოფილების დასკვნით, აღნიშნულმა სამსახურმა მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ მ. დ-ძეს დაესრულებინა ავტოფარების მშენებლობა, რაც უსაფუძვლო იყო, რადგან მ. დ-ძეს აღნიშნული ავტოფარების მშენებლობა არ დაუწყია, იგი დაიწყო მოსარჩელემ და წლების მანძილზე ფლობდა მას. მოპასუხეს არ ჰქონდა კანონიერი უფლება სადავო ავტოფარებზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 8 ივლისის გადაწყვეტილებით ლ. კ-ვას სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქ. ბათუმის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს მიერ 2004წ. 30 აპრილს მ. დ-ძეზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა, მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრში სადავო ავტოფარების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღრიცხვასა და მის სახელზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, დამკვეთს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად შესაბამის ორგანოში განცხადებასთან და სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ საბუთთან ერთად უნდა წარედგინა ადგილობრივი მმართველობის სამსახურთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია, მათ შორის, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, დავალება დაპროექტებაზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია, საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, ტიპოგრაფიული საფუძველი, გარემოსდაცვითი ნებართვა, რომელიც შეთანხმებული იქნებოდა ტექნიკურ პირობებთან, სათანადო საექსპერტო დასკვნა და სხვა დოკუმენტაცია. ამავე კანონის მე-8 მუხლი მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მოითხოვდა საჯაროობას. სასამართლომ საქმეზე დადგინებულად მიიჩნია, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს არ იქნა გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის მიღებისათვის კანონით დადგენილი დოკუმენტების მიღება და განხილვა, კერძოდ, არ იქნა გაცემული არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია, არ მომზადდა საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, ასევე დაცული არ ყოფილა მშენებლობის ნებართვის გაცემის საჯაროობა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა გამოცხადებულიყო, თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს ან არსებითად დარღვეული იყო მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ითვლებოდა ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს არსებითად დაირღვა მისი მომზადების წესი, რაც იმაში გამოიხატებოდა, რომ არ იქნა გათვალისწინებული მიწის

საკადასტრო დოკუმენტაცია, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა და არ იქნა უზრუნველყოფილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის საჯაროობა. რაც შეეხებოდა მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრში სადავო ავტოფარების მის საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე, ამასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში მოსარჩელის მიერ არ იყო წარდგენილი ისეთი დოკუმენტები, რაც დაასაბუთებდა ავტოფარების მის საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნის საფუძვლიანობას. ამასთან, აღნიშნული მოთხოვნით მას არ მიუძღრებოდა საჯარო რეესტრისათვის და არც მისი რომელიმე უფლება დარღვეულა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაუქმების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მემ. აპელანტმა მოითხოვა მითითებულ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლი, კერძოდ, სათანადოდ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მოსარჩელე მშენებლობის ნებართვის გაუქმებას მოითხოვდა სულ სხვა საფუძვლებით, ვიდრე ეს გადაწყვეტილებაში იქნა მითითებული. მოსარჩელეს ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემის პროცედურებზე პრეტენზია არ გააჩნდა, სასამართლომ კი თავისი ინიციატივით იმსჯელა ნებართვის, როგორც ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონთან შესაბამისობაზე. ამით სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 248-ე მუხლის მოთხოვნა, რადგან მხარეს მიაკუთვნა ის, რაც მას არ მოუთხოვია.

აპელანტის მითითებით, სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნით დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებას. აქედან გამომდინარე, გასარკვევი იყო, რამდენად წარმოადგენდა ლ. კ-ვა სადავო საკუთრებაში დაინტერესებულ პირს, ხომ არ იყო იგი არასათანადო მოსარჩელე და ხომ არ არსებობდა სსკ-ის 84-ე მუხლის თანახმად არასათანადო მოსარჩელის სათანადო მოსარჩელით შეცვლის საფუძველი. ამასთან, მოსარჩელეს საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე უკვე გამოყოფილი ჰქონდა მიწის ნაკვეთი და გააჩნდა კაპიტალური სავაჭრო ობიექტი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 20 მარტის განჩინებით მ. დ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005წ. 8 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მოტივები მდგომარეობს შემდეგში:

ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოს 2003წ. 18 ივლისის ცნობით, გაუქმდა მ. დ-მეზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა. ბათუმის მერიის იურიდიული განყოფილების დასკვნით, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული რომ მ. დ-მეს მისცემოდა მშენებლობის ნებართვა და ავტოფარების მშენებლობის დასრულების უფლება. მ. დ-მის სახელზე არსებობდა ავტოფარების პროექტი. ექსპერტიზის დასკვნით, სადავო ავტოფარები კედლიდან დაცილებული იყო 8 მეტრით. ფასადის მხარეს მდებარე ავტოფარებზე ნებართვა არ გააჩნდათ. ავტოფარების მშენებლობისათვის ქალაქის მერიას ტერიტორია გამოყოფილი არ ჰქონდა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, დამკვეთს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად «სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ» კანონით განსაზღვრულ ორგანოში განცხადებასთან და სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ საბუთთან ერთად უნდა წარედგინა ადგილობრივი მმართველობის შესაბამის სამმართველოსთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია, მათ შორის, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, დავალება დაპროექტებაზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია, საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, ტოპოგრაფიული საფუძველი, გარემოსდაცვითი ნებართვა, შეთანხმებული ტექნიკური პირობები, სათანადო საექსპერტო დასკვნა და სხვა დოკუმენტაცია. ამ შემთხვევაში არ ყოფილა გაცემული არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია, არ მომზადებულა საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, არ ყოფილა დაცული მშენებლობის ნებართვის გაცემის საჯაროობა «მშენებლობის ნებართვების შესახებ» კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მემ. კასატორი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლო-სათვის დაბრუნებას.

კასატორის განმარტებით, სსკ-ის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, იმ ფარგლებში, რაც სააპელაციო საჩივარშია ჩამოყალიბებული. ამ მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ვალდებულია საჩივრის განხილვისას ყურადღება მიაქციოს იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ არგუმენტებს, რაც მხარეს ჩამოყალიბებული აქვს სააპელაციო საჩივარში და სათანადო მოტივაციით უარყოს ან მხედველობაში მიიღოს საჩივრის მოთხოვნა. ამ შემთხვევაში გასაჩივრებული განჩინება ვერ იძლევა იმის საპირისპირო მტკიცებას, რაც აპელანტს სააპელაციო საჩივარში ჰქონდა ჩამოყალიბებული. სასამართლომ მშენებლობის ნებართვა გააუქმა იმ მოტივით, რომ დარღვეული იყო მისი გამოცემისა და მომზადების წესები, ამასთან, ეწინააღმდეგებოდა «მშენებლობის ნებართვების შესახებ» კანონს, იმის მიუხედავად, რომ მოსარჩელე ამ მოტივით მის გაუქმებას არ მოითხოვდა.

კასატორი მიიჩნევს, რომ მშენებლობის დარგში არსებული ნორმატივების დარღვევებზე მოსარჩელეს კიდევ რომ მიეთითებინა, იგი ამ ნაწილშიც არასათანადო მხარე იქნებოდა, რადგან ზემოხსენებულ დარღვევებზე ზედამხედველობას ახორციელებს არა ფიზიკური პირი, არამედ არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექცია.

გარდა ზემოაღნიშნული დარღვევებისა, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაარღვია სსკ-ის 70-78-ე მუხლები, კერძოდ, სასამართლო სხდომის შესახებ არ შეატყობინა კასატორის წარმომადგენელს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. დ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 20 მარტის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მსჯელობას, რომ სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, შეემოწმებინა სადავო ნებართვის გაცემის კანონიერება. სადავო მშენებლობის ნებართვის მართლზომიერების საკითხზე მსჯელობისას სასამართლო არ იყო შეზღუდული, გამოერკვია აღნიშნული ნებართვის გაცემის კანონიერება, დაედგინა, დამკვეთის (მ. დ-მის) მიერ იყო თუ არა წარდგენილი ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაცია, რაც «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლიდან გამომდინარე, მის მისაღებად აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა, ასევე ემსჯელა იმის თაობაზე, თუ რამდენად იყო დაცული მოცემულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის საჯაროება.

სააპელაციო სასამართლომ მ. დ-მის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად მიუთითა სადავო შემთხვევაში «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-5 და მე-8 მუხლების დარღვევაზე. კანონის აღნიშნული ნორმების თანახმად, დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის მისაღებად «სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ორგანოში განცხადებასთან და სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ საბუთთან ერთად წარადგენს ადგილობრივი მმართველობის შესაბამის სამმართველოსთან შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტსა და საპროექტო დოკუმენტაციას, მათ შორის, არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებას, დავალებას დაპროექტებაზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაციას, საინჟინრო გეოლოგიურ დასკვნას და ტოპოგრაფიულ საფუძველს, გარემოსდაცვით ნებართვას, შეთანხმებულ ტექნიკურ პირობებს, სათანადო საექსპერტო დასკვნას და სხვა დოკუმენტაციას. სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ ყოფილა გაცემული არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია, არ მოზადებულა საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, ასევე არ ყოფილა დაცული მშენებლობის ნებართვის გაცემის საჯაროება «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული დასკვნის გამაქარწყლებელ რაიმე მსჯელობას და არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ აღნიშნული გარემოებების არასწორად დადგენას დაასაბუთებდა.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს საკასაციო საჩივრის მოტივს აღნიშნულ დავაში მ. დ-მის არასათანადო მოსარჩელედ მიჩნევის თაობაზე და რომ აღნიშნული სარჩელის აღძვრა «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» საქართველოს კანონიდან გამომდინარე არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა. ლ. კ-ვა სარჩელის შეტანაზე არაუფლებამოსილ პირად ვერ ჩაითვლება, რადგან საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ლ. კ-ვა და მ. დ-მე ცხოვრობენ ერთ კორპუსში, რომლის ეზოშიც სადავო ავტოფარეხი მდებარეობს. ამასთან, საქმის მასალებიდან იმდენად ცხადია, რომ ლ. კ-ვასა და მ. დ-მეს წლების მანძილზე აქვთ დავა აღნიშნული ავტოფარეხის თაობაზე, რომ აღნიშნულ საკითხში ეჭვის შეტანის საფუძველი სასამართლოებს ვერ ექნებოდათ.

საკასაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის მტკიცებას სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის სსკ-ის 70-78-ე მუხლების მოთხოვნებით დარღვევის თაობაზე, კერძოდ, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მისი წარმომადგენლის - დ. დ-მის დაუსწრებლად და პროცესის ჩატარების თარიღის შესახებ არ აცნობა კანონით დადგენილი წესით. საქმის მასალების თანახმად, დ. დ-მეზე გაცემული რწმუნებულება ძალაში იყო 2005წ. 26 ნოემბრის ჩათვლით. შესაბამისად, მხარეებისა და მათი წარმომადგენლებისათვის სასამართლო უწყების გაგზავნის დროს (2006წ. 2 მარტის მდგომარეობით) დ. დ-მე კასატორის რწმუნებულს აღარ წარმოადგენდა და სასამართლოს მისი სხდომაზე მოწვევა არ ევალებოდა. საგულისხმოა, რომ სააპელაციო სასამართლოში კასატორის წარმომადგენლად გამოდიოდა თ. დ.აძე, რომელიც ინფორმირებული იყო სასამართლო სხდომის დროისა და ადგილის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსკ-ის 410-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს და უცვლელად ტოვებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას.

რამდენადაც მ. დ-მის საკასაციო საჩივარი შეტანილია სსკ-ის 39-ე მუხლში 2006წ. 13 ივლისის საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელებამდე, მას სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა დაეკისროს 50 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. მ. დ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 20 მარტის განჩინება;
3. მ. დ-მეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 50 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მშენებლობის ნებართვის გაცემა

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

ბს-671-638(კ-06) 22 ნოემბერი, 2007წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. ლაზარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა და ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 1 ივნისს ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თ. ს-იამ, თ. წ-იამ, მ. ა-ძემ, გ. მ-იამ, ნ. ფ-ამ, მ. დ-იამ, ვ. ხ-იამ, მ. თ-ამ, ნ. დ-ძემ, თ. პ-იამ, ა. კ-იამ, გიზო ჯ-იამ, რ. ქ-იამ, ი. ს-იამ, მ. ბ-შვილმა მოპასუხე ზუგდიდის რაიონის გამგეობის მიმართ. მოსარჩელებმა მოითხოვეს ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილების ბათილად ცნობა, სავაჭრო ობიექტების დანგრევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 234 911 ლარის ოდენობით და ბანკიდან აღებული კრედიტის - 40 620 ლარის პროცენტით ანაზღაურება.

2005წ. 1 აგვისტოს ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართეს რ. ჯ-იამ და ბ-ია ხ-იამ მოპასუხე ზუგდიდის რაიონის გამგეობის მიმართ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილების ბათილად ცნობისა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით.

სარჩელებში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელები არიან ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩაზე მდებარე, ამჟამად დანგრეული სავაჭრო მაღაზიების მესაკუთრეები. 2005წ. 27 მარტს ზუგდიდის რაიონის გამგეობის ზეპირი განკარგულებით, კანონით დადგენილი ნორმების იგნორირებით, დაანგრეს მათ საკუთრებაში არსებული, კაპიტალურად აშენებული სავაჭრო მაღაზიები. აღნიშნულის თაობაზე ადმინისტრაციულ ორგანოს ისინი არც ზეპირი და არც წერილობითი ფორმით არ გაუფრთხილებია, მაშინ როცა 2002წ. 23 დეკემბრის #57 დადგენილებით ქ. ზუგდიდში, ... ქ. #18-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა (რომელზეც განთავსებულია სავაჭრო მაღაზიები) მოსარჩელებს 49წლის ვადით იჯარის ხელშეკრულებებით ჰქონდათ გადაცემული საკუთრებაში. ზუგდიდის რაიონის გამგეობის ქმედებით დაირღვა მოსარჩელეთა კონსტიტუციური უფლებები, მიადგათ ქონებრივი და მატერიალური ზიანი. თითოეულ მესაკუთრეზე 49 წლის ვადით იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, ასევე, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე შედგენილი იყო

არქიტექტურული გენგეგმა და სავაჭრო მაღაზიების განლაგების სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩაზე გადმოცემულ მიწის ნაკვეთზე უნდა აშენებულიყო აგურის შენობის სტანდარტული ტიპის სავაჭრო მაღაზიები, რომლის სამირკველი ისხმებოდა ლენტური ბეტონისაგან, გადახურვა ეწყობოდა მონოლითური ფილებისაგან, შიდა კედელი ილესებოდა ცემენტის ხსნარით და წებოვანი საღებავით, ხოლო კარ-ფანჯრები ეწყობოდა ლითონისაგან და იღებებოდა. აღნიშნულის შესახებ მითითებული იყო არქიტექტურული ნახაზის გენგეგმაში.

მოსარჩელეთა მითითებით, დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2004წ. 19 მარტს #34 განკარგულების საფუძველზე, სადავო სავაჭრო ობიექტები მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში და მთავარი არქიტექტორის 2003წ. 2 აპრილის #6 დადგენილების საფუძველზე გატარდა ზუგდიდის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში, ხოლო 2004წ. 23 თებერვალს თითოეულ მოსარჩელეზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება.

მოსარჩელეთა მოსაზრებით, ზუგდიდის რაიონის გამგეობამ დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 34-ე, 52-ე, 53-ე, მე-60¹, 95-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, რაიონის გამგებელმა ერთპიროვნულად, საკითხის კომისიაზე განხილვის გარეშე მიიღო სადავო ადმინისტრაციული აქტი ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2002წ. 22 დეკემბრის #57 დადგენილების პირველი, მე-2 და მე-3 მუხლებისა და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილების ნაწილობრივ გაუქმების შესახებ, რაზეც არ მომხდარა მოსარჩელეთა ინფორმირება. მოპასუხე ვალდებული იყო უზრუნველყო მოსარჩელეთა მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

მოსარჩელებმა სკ-ის 408-409-ე და 411-412-ე მუხლებზე მითითებით მოითხოვეს მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებლად მოპასუხისათვის ფულადი კომპენსაციის გადახდის დაკისრება. მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმების შესაბამისად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს როგორც ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, ასევე მიუღებელი შემოსავლისთვისაც.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 1 აგვისტოს განჩინებით მოსარჩელეთა სარჩელები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ. ს-იას, ო. წ-იას, მ. ა-მის და სხვების სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ზუგდიდის რაიონის გამგეობას დაკისრდა თ. ს-იას სასარგებლოდ 11 805 ლარის, მ. ა-მის სასარგებლოდ - 10 926 ლარის, ბ. ხ-იას სასარგებლოდ - 11 692 ლარის, რ. ჯ-იას სასარგებლოდ - 23 191 ლარის, ო. წ-იას სასარგებლოდ - 10 513 ლარის, გ. მალაზონიას სასარგებლოდ - 10 425 ლარის, ნ. ფ-იას სასარგებლოდ - 10 876 ლარის, მ. დ-იას სასარგებლოდ - 10 876 ლარის, გ. ჯ-იას სასარგებლოდ - 25 462 ლარის, ვ. შ-იას სასარგებლოდ - 10 613 ლარის, მ. ბ-შვილის სასარგებლოდ - 9 188 ლარის, მ თ-უას სასარგებლოდ - 8 410 ლარის, ა. კილასონიას სასარგებლოდ - 20 386 ლარის, რ. ქ-იას სასარგებლოდ - 9091 ლარის, ნ. დ-მის სასარგებლოდ - 10 400 ლარის, თ. კ-იას სასარგებლოდ - 11 262 ლარის გადახდა; სარჩელი ბანკიდან აღებული სესხის თანხის ანაზღაურების, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილებისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 23 დეკემბრის #57 დადგენილების პირველი, მეორე და მესამე მუხლების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილება მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა, ასევე არ არსებობდა მოსარჩელებისათვის ბანკიდან აღებული სესხის ანაზღაურების საფუძველიც.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული 2005წ. 6 აპრილის განკარგულებით დგინდებოდა, რომ 2005წ. მარტის თვეში სადავო სავაჭრო ობიექტები აღებულ იქნა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის მიერ, ამავე განკარგულებით ზარალის ნაწილობრივ შემსუბუქების მიზნით შეიქმნა რაიონული კომისია, რომელსაც დაევალა ერთი კვირის ვადაში შეესწავლა და წარედგინა წინადადება ზარალის შემსუბუქების ღონისძიებების შესახებ. ამავე დროს საქმეში არსებული არქმშენისსპექციის უფროსის მომართვით დგინდებოდა, რომ აღნიშნული სავაჭრო ობიექტების შემავსებლად გამოყენებული იყო ნახევარი აგური, რომელზეც მსუბუქი კონსტრუქციაც მშენებლობაში ხის კონსტრუქციის გარდა არ არსებობდა. დადგენილი იყო ისიც, რომ აღნიშნული სავაჭრო ობიექტები მიღებული იყო ექსპლუატაციაში. ასეთ პირობებში, სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელებს უნდა ანაზღაურებოდათ სავაჭრო ობიექტების აღებით მიყენებული მატერიალური ზიანი და ზუგდიდის რაიონის გამგეობას დაკისრებოდა მათ სასარგებლოდ საქმეში არსებული ექსპერტიზის აქტით დადგენილი თანხების გადახდა.

რაიონული სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზუგდიდის რაიონის გამგეობამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება შემდეგი საფუძველებით:

ზუგდიდის რაიონის გამგეობაში 2004წ. 25 ოქტომბერს სამეგრელო-ზემო სვანეთის საოლქო პროკურატურიდან შევიდა მიწერილობა, რომლის საფუძველზეც გაუქმებას დაექვემდებარა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილების ზოგიერთი მუხლი (I, I I და I I I მუხლები). მითითებული მუხლები შეეხებოდა თ. ს-იას, ნ. მ-იას, მ. ყ-შვილის, ა. ზ-იასა და ა. კ-შვილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კანონსაწი-

ნააღმდეგოდ გადაცემას. აღნიშნულ ფაქტზე პროკურატურის მიერ აღიძრა სისხლის სამართლის საქმე გამგეობის ყოფილი ხელმძღვანელი პირების მიმართ.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის გამგეობის მიერ 2004წ. 1 ნოემბერს მიღებულ იქნა #61 დადგენილება, რომლის საფუძველზეც გაუქმდა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 დადგენილების I, I I და I I I მუხლები.

რაიონულმა სასამართლომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობას არასწორად დააკისრა სავაჭრო ობიექტების აღებით მიყენებული მატარიალური ზარალის ანაზღაურება 234 911 ლარის ოდენობით, რამდენადაც გამგეობას არანაირი განკარგულება ან დადგენილება არ მიუღია შენობა-ნაგებობების აღების შესახებ.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ბანკიდან აღებული სესხის თანხის ანაზღაურებისა და ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა - თ. ს-იამ, ო. წ-იამ და სხვებმა. მათ მოითხოვეს გასაჩივრებულ ნაწილში რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება.

აპელანტთა მითითებით, რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში სრულიად დაუსაბუთებელია. იგი არ შეიცავს მითითებას, თუ რატომ ეთქვათ უარი მოსარჩელებს ბანკიდან აღებული სესხის თანხის ანაზღაურებაზე, რატომ მიიჩნია სასამართლომ კანონიერად ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილება. მათ ბანკიდან სესხი იმ იმედით აიღეს, რომ ეწეოდნენ სავაჭრო საქმიანობას, გააჩნდათ შემოსავალი და შესაბამისად, შესაძლებლობა ჰქონდათ, ყოველთვის გადაეხადათ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპროცენტო განაკვეთი. ამ თანხით შეიძინეს საქონელი, თუმცა ვერ მოახერხეს მისი რეალიზაცია და გახდნენ გადახდისუუნაროები, პროცენტის დროულად გადაუხდელობის გამო დაეკისრათ პირგასამტეხლო, იპოთეკით დაიტვირთა მათი საცხოვრებელი სახლები და არსებობს საშიშროება, რომ სესხის გადახდის ვადის დადგომისას კრედიტორმა მოახდინოს ამ სახლების რეალიზაცია. 2002წ. 23 დეკემბრის #57 დადგენილებით ქ. ზუგდიდში, ... ქ. #18-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა მოსარჩელებს 49 წლის ვადით იჯარის ხელშეკრულებებით გადაეცათ საკუთრებაში. იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. ზუგდიდის რაიონის გამგეობამ დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3, მე-5 და მე-6 პუნქტების მოთხოვნები, რამდენადაც სადავო დადგენილებაში არ მიუთითა ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზეც მიიღო აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტი, მისი მიღებისას საჭირო იყო საექსპერტო დასკვნის არსებობა, რასაც ამ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. გამგეობის დადგენილებაში არ არის მითითებული მისი გასაჩივრების ვადა და წესი, რითაც დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 23 ივნისის გადაწყვეტილებით ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, მ. თ-უას დამატებითი სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, თ. ს-იას და სხვების სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში, ბათილად იქნა ცნობილი ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილება, დანარჩენ ნაწილში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 დადგენილებით დამტკიცდა ზუგდიდის რაიონის გამგეობასთან არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის კომისიის 2002წ. 5 დეკემბრის სხდომის #2 ოქმი. აღნიშნულ ოქმში ასახული იყო ზუგდიდის რაიონში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის დახურული ტიპის აუქციონისა და კონკურსის პირველი საჯარო სხდომის შედეგები. დასახელებული დადგენილებით 23 პირს, მათ შორის, მერი ყ-შვილს, ნანი მ-იას, თ. ს-იას 49წ. ვადით, სარგებლობისა და მსუბუქი ასაწყობი კონსტრუქციის აღმართვის უფლებით, გადაეცათ ზუგდიდში, სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები სავაჭრო დანიშნულებით.

ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილებით დასტურდებოდა, რომ აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცდა ზუგდიდის რაიონის გამგეობასთან არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის კომისიის 2003წ. 16 ოქტომბრის #2 ოქმი. ამ დადგენილებით ა. კ-შვილს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ზუგდიდში, მდინარე ჩხოუმის მარჯვენა სანაპიროზე, ... ქუჩაზე სპორტკომპლექს «სიჭაბუკის» მიმდებარე ტერიტორია 900კვ.მ სავაჭრო დანიშნულების ორსართულიანი კაპიტალური შენობის ასაშენებლად, აღნაგობის უფლებით.

ზემოაღნიშნული დადგენილებებით მოსარჩელებმა, შესაბამისი ინსტანციების მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე შედგენილი არქიტექტურული გენ-გეგმითა და სავაჭრო მაღაზიების განლაგების სიტუაციური ნახაზით, ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩაზე, მათთვის იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთებზე ააგეს შენობის სტანდარტული ტიპის სავაჭრო მაღაზიები. სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 19 მარტს გამოცემული #37 განკარგულების საფუძველზე სავაჭრო ობიექტები მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში.

მოსარჩელებსა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობას შორის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დადებულია იჯარის ხელშეკრულებები 49 წლის ვადით, მხოლოდ მ. თ-უას აქვს იჯარა 20 წლის ვადით. მოიჯარეებს მათთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე ზუგდიდის რაიონის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილებით მიეცათ მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობების აღმართვის უფლება, რაც შემდგომში შესაბამისი პროექტებისა და ნებართვების საფუძველზე განხორციელდა კიდევ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა პირისათვის სკ-ის 233-ე მუხლით გათვალისწინებული აღნაგობის უფლების გადაცემას. აღნიშნული მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება. ამავე კოდექსის 234-ე მუხლით აღნაგობის უფლების წარმოშობის საფუძველია უძრავი ნივთების შექმნის წესები. ამ შემთხვევაში მოსახლეობის მიერ ვადიან სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობანი მიღებულია ექსპლუატაციაში უფლებამოსილი ორგანოების მიერ და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, დადგენილი იყო, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილებით ნაწილობრივ გაუქმდა 2002წ. 23 დეკემბრის #57 დებულების პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები მ. ყ-შვილის, ნ. მიქენიას, თ. ს-იას და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილების ნაწილით ა. კ-შვილისათვის (რომელიც არ წარმოადგენს მოსარჩელეს) მიწის ფართობის გადაცემის შესახებ. დანარჩენ მოსარჩელებს აღნიშნული დადგენილება არ შეხებიათ. მითითებული დადგენილება გამოიცა სამეგრელო-ზემო სვანეთის საოლქო პროკურატურის წერილის საფუძველზე, რომლის თანახმად, გაუქმებას ექვემდებარებოდა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილებების ზოგიერთი მუხლი. ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილებაში მოსარჩელების მიერ აგებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის თაობაზე არანაირი გადაწყვეტილება მიღებული არ არის, აღნიშნულის თაობაზე ზუგდიდის რაიონის გამგეობას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არც შემდგომში გამოუცია. სადავო #61 დადგენილება ეხება მხოლოდ მოსარჩელების - მ. ყ-შვილის, ნ. მიქენიასა და თ. ს-იასათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 49-წლიანი იჯარით გადაცემის გაუქმებას.

საქმეში არსებული კანონიერ ძალაში შესული ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2005წ. 9 მარტის განაჩენით ზუგდიდის რაიონის ყოფილი გამგებელი ცნობილ იქნა დამნაშავედ. მას ბრალად ედებოდა მოსარჩელებზე 2002წ. 23 დეკემბრის #57 და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილებების საფუძველზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემისას დაშვებული კანონდარღვევები. აღნიშნული განაჩენის კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სიტყვიერი განკარგულების საფუძველზე, 2005წ. 27 მარტს, ტექნიკის გამოყენებით დანგრეულ იქნა მოსარჩელების კუთვნილი სავაჭრო ობიექტები მაღაზიები.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მართალია, კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით დადგენილია ყოფილი გამგებლის კანონსაწინააღმდეგო ქმედებები, თუმცა აღნიშნული განაჩენი არ შეიძლება გამხდარიყო მოსარჩელების სავაჭრო ობიექტების აღების საფუძველი. მოსარჩელებს 2002წ. 22 დეკემბრის #57 დადგენილების პირველი, მე-2 და მე-3 მუხლებისა და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილების მიმართ, რომელთა საფუძველზეც მათ განახორციელეს სავაჭრო ობიექტების მშენებლობა, გააჩნდათ კანონიერი ნდობის საფუძველი. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი.

დადგენილი იყო, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილებით მხოლოდ ნაწილობრივ გაუქმდა 2002წ. 22 დეკემბრის #57 დადგენილება, რომელიც შეეხებოდა მხოლოდ მ. ყ-შვილს, ნ. მიქენიასა და თ. ს-იას იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთებს. სხვა მოსარჩელებთან იჯარის ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა. რაც შეეხებოდა შენობა-ნაგებობების დემონტაჟს, აღნიშნულზე ადმინისტრაციულ აქტში არაფერი იყო ნათქვამი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელების კუთვნილი შენობების აღებამდე ზუგდიდის რაიონის გამგეობა ვალდებული იყო მოცემულ საკითხზე ჩატარებინა ადმინისტრაციული წარმოება, მოეწვია დაინტერესებული მხარეები და გამოეცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის არარსებობის პირობებში სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ განახორციელა კანონმდებლობის საწინააღმდეგო ქმედება, რითაც დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სააპელაციო სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია მოსარჩელების მოთხოვნა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილების ბათილად ცნობის თაობაზე, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით არსებით დარღვევად ითვლება ამავე კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევა. მოცემულ შემთხვევაში დარღვეული იყო როგორც 32-ე მუხლით

გათვალისწინებული სხდომათა საჯაროობის წესი, ასევე 34-ე მუხლი საჯარო დაწესებულების სხდომის გამართვისა და განსახილველი საკითხების თაობაზე დაინტერესებული მხარისათვის წინასწარ შეტყობინების შესახებ. ასევე დარღვეული იყო ადმინისტრაციული წარმოების ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI-VI I თავებით დაცული წესები.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ნაწილში აპელანტების მოთხოვნა ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსარჩელე ბანკიდან აღებული სესხის თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლოდ შესახებ, რამდენადაც საქმის მასალებით (საკრედიტო ხელშეკრულებით) არ დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელების მიერ სესხი აღებული იყო კონკრეტული სავაჭრო ობიექტების აშენების მიზნით, ანუ არ დასტურდებოდა კრედიტის მიზნობრიობა. ამავე დროს საკრედიტო ხელშეკრულებით ირკვეოდა, რომ სესხები ბანკიდან გაცემული იყო სავაჭრო ობიექტების აშენების შემდეგ, 2004წ. 28 ივნისს და 2005წ. 11 აგვისტოს. ამდენად, აპელანტების მოთხოვნა ამ ნაწილში დაუსაბუთებელი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მ. თ.-უას დამატებითი სააპელაციო საჩივარი, აღდგენილიყო მისი კანონიერი უფლებები 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილებით 8კვ.მ მიწის ნაკვეთის 20 წლის ვადით გადაცემის ნაწილში, რამდენადაც დასახელებული დადგენილება მ. თ.-უასათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის ნაწილში გაუქმებული არ იყო.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ზუგდიდის რაიონის გამგეობისათვის 234 911 ლარის დაკისრებისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზუგდიდის რაიონის გამგეობამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მითითებულ ნაწილში საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

კასატორის მითითებით, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის სხდომის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილება კანონიერია, რამდენადაც მას საფუძვლად უდევს სამეგრელო-ზემო სვანეთის საოლქო პროკურატურის 2004წ. 25 ოქტომბრის მომართვა, რომლის მოთხოვნით გაუქმება ექვემდებარება ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 და 2003წ. 5 ნოემბრის #58 დადგენილებები. ზუგდიდის რაიონის გამგეობაში შედგა გამგეობის სხდომა, სადაც დეტალურად იქნა განხილული მომართვის არსებითი და ფაქტობრივი გარემოებები. აღსანიშნავია ისიც, რომ სამეგრელო-ზემო სვანეთის პროკურატურამ აღძრა სისხლის სამართლის საქმე იმ პირების მიმართ, რომლებმაც თავის დროზე უკანონოდ გასცეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობი.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობას შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შესახებ არანაირი დადგენილება არ მიუღია, შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება მოკასუხისათვის ზიანის ასანაზღაურებლად 234 911 ლარის დაკისრების შესახებ არგუმენტს მოკლებულია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ არის სრულყოფილად დასაბუთებული.

სააპელაციო სასამართლომ მთლიანად ბათილად ცნო ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2004წ. 1 ნოემბრის #61 დადგენილება. აღნიშნული დადგენილება შეეხება ფიზიკური პირების - თ. ს-იას, ნ. -იას, მ. ყ-შვილის, ა. კ-შვილის, ა. ზ-იასათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის ნაწილში ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2002წ. 23 დეკემბრის #57 დადგენილების ნაწილობრივ გაუქმებას. მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული ფიზიკური პირებიდან მოსარჩელეა მხოლოდ თ. ს-ია. თუ რა შემხებლობა აქვთ აღნიშნულ დადგენილებასთან დანარჩენ მოსარჩელებს და რატომ იქნა ბათილად ცნობილი თ. ს-იას გარდა დანარჩენ ნაწილში, სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლოს ასევე არ გამოურკვევია, იყო თუ არა სადავო #61 დადგენილებაში მითითებული თ. ს-იასათვის გადაცემული მიწა საზოგადოებრივი სარგებლობის სანაპირო და მისი კერძო პირისათვის სარგებლობაში გადაცემა საჭიროებდა თუ არა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საქართველოს მთავრობის ნებართვას.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელებისათვის ვადიან სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე აშენებული ნაგებობანი მიღებულია ექსპლუატაციაში უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების მიერ და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ მარინა ბ-შვილის შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი 12 კვ.მ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. დანარჩენ მოსარჩელეთა დანგრეული სავაჭრო ობიექტების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დოკუმენტი საქმეში არ მოიპოვება და, ამდენად, გაურკვეველია, თუ რას ემყარება სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა. გარდა ამისა, საქმეში მოიპოვება ინფორმაცია მხოლოდ თ. ს-იას, ნ. ფ-ას, მ. დ-იას, მ. თ-ას, რ. ქ-იას, ი. ს-იას, მ. ბ-შვილის სავაჭრო ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ,

ხოლო დანარჩენ მოსარჩელეთა - ო. წ-იას, მ. ა-ძის, გ. მ-იას, ვ. ხ-იას, ნ. დ-ძის, თ. პ-იას, ა. კ-იას, გ. ჯ-იას, რ. ჯ-იას, ბ-ია ხ-იას სავაჭრო ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღების დოკუმენტი საქმეში არ არის წარმოდგენილი. სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა გამოარკვიოს, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლით ჰქონდათ აღნიშნულ მოსარჩელებს სავაჭრო ობიექტები აშენებული.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ მოსარჩელე თ. ს-იას მიწის ნაკვეთი, სადაც დანგრეული ობიექტი ჰქონდა აშენებული, გამოეყო მსუბუქი ასაწყობი კონსტრუქციის აღმართვის უფლებით. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოარკვია, თუ დანარჩენ მოსარჩელებს როგორი შენობის აგების უფლებით გადაეცათ მიწის ნაკვეთები - მსუბუქი კონსტრუქციის თუ კაპიტალურის და რის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გამოარკვია, თუ როგორი შენობა-ნაგებობები ჰქონდათ მოსარჩელებს რეალურად აშენებული - მსუბუქი კონსტრუქციის თუ კაპიტალური და მათ მიერ წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვა წარმოადგენდა მსუბუქი კონსტრუქციის თუ კაპიტალური შენობის ხარჯთაღრიცხვას.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა გაარკვიოს, შესრულდა თუ არა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2005წ. 6 აპრილის #122 განკარგულება ზარალის ანაზღაურების შესახებ და კონკრეტულად რომელი მოსარჩელების მიმართ.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს ზემოაღნიშნული გარემოებები და გამოიტანოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ზუგდიდის რაიონის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 23 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მშენებლობის ნებართვის გაცემა

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

#ბს-728-694(კ-07)

12 დეკემბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე(მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

ნ. სხირტლაძე

სარჩელის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2006წ. 6 ივნისს შპს «ატლას ლკ-მ» სარჩელი აღძრა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე ქობულეთის რაიონის გამგეობის გეგმარებითი და სივრცითი მოწყობის სამსახურის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» მიეცემოდა უფლება, ქ. ქობულეთში, ... #63-ში, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განეხორციელებინა მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლიდან 6 თვის განმავლობაში.

მოსარჩელის განმარტებით, ქობულეთის რაიონის გამგეობის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილებამ 2005წ. 16 მარტს გასცა #01/03 მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» მიეცა უფლება, ქ. ქობულეთში, ... #63-ში აეშენებინა მინი ბენზინგასამართი სადგური ქობულეთის რაიონის არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად. მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2005წ. 16 სექტემბერს. მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის წარმოდგენილი იყო ყველა დოკუმენტი, რასაც ითვალისწინებდა «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» საქართველოს კანონი. მოსარჩელემ

მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მიმართა მოპასუხეს, რომელმაც მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა და მისი განხილვა სხვა დროისთვის გადადო. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის გეგმარებითი და სივრცითი მოწყობის სამსახურის მოქმედება არ იყო კანონიერი და მას უნდა დავალებოდა შპს «ატლას ლკ-სთვის» მიეცა მშენებლობის შესაძლებლობა.

სარჩელში მითითებული იყო, რომ მშენებლობის ნებართვის მოპოვების პროცესში მოსარჩელემ მოპასუხეს წარუდგინა ყველა საჭირო დოკუმენტი, რომელიც გათვალისწინებული იყო მოქმედი კანონმდებლობით მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად, რის შემდგომაც გაიცა მშენებლობის ნებართვა 6 თვის ვადით. აღნიშნულ ვადაში მშენებლობის წარმოება ვერ მოესწრო მშენებლობის ადგილზე მცხოვრები პირების მიერ განხორციელებული უკანონო მოქმედების გამო. «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა არ დასრულდებოდა მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში, დამკვეთი ვალდებული იყო, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასაგრძელებლად მიემართა მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის. აქედან გამომდინარე, დამკვეთი არათუ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებული იყო, მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მიემართა მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის, ხოლო ნებართვის გამცემი ორგანო ვალდებული იყო გაეგრძელებინა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა, გარდა ერთი შემთხვევისა - თუ საპროექტო დოკუმენტაციაში შედიოდა ისეთი ცვლილებები, რაც გამოიწვევდა არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებისა და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მშენებლობის წარმოებისათვის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია მზად იყო და არ არსებობდა მშენებლობის შეფერხების კანონმდებლობით დადგენილი რაიმე გარემოება. მოპასუხე ქობულეთის რაიონის გამგეობის გეგმარებითი და სივრცითი მოწყობის სამსახურმა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში წარადგინა შესაგებელი, რომელშიც მიუთითა, რომ ქ. ქობულეთში, ... #63-ში შპს «ატლას ლკ-ზე» გაცემული მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვა შეჩერებულ იქნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის, დ. მ-ძის 2005წ. 13 ივლისის წერილის საფუძველზე, რომელშიც საუბარი იყო რიგ დარღვევებზე, კერძოდ, დარღვეული იყო ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა და «სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ» კანონის მოთხოვნები. საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, არ იყო გათვალისწინებული ბენზინგასამართი სადგურის მიწისქვეშა რეზერვუარებიდან უახლოეს შენობამდე 20-მეტრიანი მანძილის დაცვის შესახებ მოთხოვნა, რითაც დაირღვა საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის 1996წ. 11 მაისის #14/39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალზე და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსების დროებითი ნორმების» მოთხოვნები, რაზედაც მოქალაქე ა. ლ-შვილს 2005წ. 25 აგვისტოს ფოსტით გაეგზავნა #100 წერილი. გარდა ამისა, საპროექტო დოკუმენტაციაში დარღვეული იყო ხსენებული დროებითი ნორმების პირველი პუნქტი, რომლითაც განსაზღვრული იყო, თუ რამდენი სათბობგამანაწილებელი სვეტწერტილის განთავსება იყო შესაძლებელი კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე. წარმოდგენილი საპროექტო და მიწის მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით შპს «ატლას ლკ-ს» ქ. ქობულეთში, ... #63-ში გააჩნდა 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც პროექტით გათვალისწინებული იყო 2 სათბობგამანაწილებელი სვეტწერტილის მოწყობა, რისთვისაც აღნიშნული დროებითი ნორმების პირველი პუნქტის შესაბამისად, საჭირო იყო მინიმუმ 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო შპს «ატლას ლკ-ს» მიწის ნაკვეთში შესაძლებელი იყო სათბობგამანაწილებელი სვეტწერტილის მოწყობა, ვინაიდან 1 სვეტწერტილისათვის მინიმალური ფართი იყო 400 კვ.მ. ქობულეთის რაიონის გამგეობის გეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის სამსახურში 2006წ. 6 მარტს შევიდა შპს «ატლას ლკ-ს» წარმომადგენელ ი. კ-ძის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებას. ი. კ-ძეს 2006წ. 20 მარტის #54 წერილით ეცნობა პასუხი მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებასთან დაკავშირებით. «აჭარის ა/რ შავიზღვისპირა სანაპირო ზოლში ქალაქმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღების შესახებ» აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2006წ. 21 მარტის #16 განკარგულების საფუძველზე ქობულეთის რაიონის გამგეობამ ურბანული განვითარების პროცესების სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიების შენარჩუნება-განვითარების, საზოგადოებრივი და ეკონომიკური ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით, გამოაცხადა შავიზღვისპირა სანაპირო ზოლისთვის ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვები, რომლითაც განისაზღვრა, თუ რა სახის ნებართვების გაცემა იყო შესაძლებელი შეზღუდვის ზონაში მოქცეულ ტერიტორიებზე. ქ. ქობულეთში, ... #63-ში მდებარე შპს «ატლას ლკ-ს» მიწის ნაკვეთი კი შეზღუდულად გამოცხადებულ ზონაში იყო მოქცეული.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს «ატლას ლკ-ს» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვეოდა, 2005წ. 16 მარტს ქობულეთის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილებამ გასცა მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» უფლება მიეცა, აეშენებინა მინი ბენზინგასამართი სადგური ქ. ქობულეთში, ... #63-ში. მოსარჩელემ აღნიშნული ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა ვერ განხორციელა დათქმულ დროსა და ვითარებაში და განაცხადა, რომ მშენებლობის დაწყებაში ხელი შეუშალა სხვადასხვა გარემოებამ, მათ შორის, მშენებლობის ადგილზე მცხოვრები პირების

წინააღმდეგობამ მინი ბენზინგასამართი სადგურის აშენებასთან დაკავშირებით, ასევე მშენებლობის ადგილზე არსებული საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟმა, რასაც გარკვეული დრო დასჭირდა. ამის შემდეგ, 2005წ. 13 ივნისს, აჭარის ა/რ არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციამ მიმართვა გაუზზავნა ქობულეთის რაიონის არქიტექტორს იმის თაობაზე, რომ ზემოთ აღნიშნული მინი ბენზინგასამართი სადგურის პროექტში შეიმჩნეოდა დარღვევები და მათი აღმოფხვრის შემთხვევაში, შესაძლებელი იყო არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემა. აღნიშნულის საფუძველზე, 2005წ. 27 ივლისს შპს «ატლას ლკ-ს» შეუჩერდა მშენებლობის ნებართვის მოქმედება, ვინაიდან შესაბამის პროექტში დაშვებული იყო ზოგიერთი დარღვევები, კერძოდ, მინი ბენზინგასამართ სადგურს, რომელიც ორ სვეტწერტილზე უნდა აშენებულიყო, საქართველოს მიწის გამოყოფისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის 1996წ. 11 მაისის #16/14/39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალზე და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსების დროებითი ნორმების» მიხედვით, ესაჭიროებოდა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მაშინ, როდესაც შპს «ატლას ლკ-ს» საკუთრებაში გააჩნდა 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ მშენებლობის განსახორციელებლად არ შეასრულა აღნიშნული მოთხოვნა. გარდა ამისა, სადაც მოსარჩელე შპს «ატლას ლკ» აპირებდა მშენებლობის დაწყებას, იმ ადგილის მიმდებარე ტერიტორია განეკუთვნებოდა საერთაშორისო მნიშვნელობის მეორე კატეგორიის გზას. საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 15 სექტემბრის #554 ბრძანებულების მიხედვით, მეორე კატეგორიის გზასთან, სადაც იქნებოდა აშენებული ბენზინგასამართი სადგური, სვეტწერტილებიდან გზის ღერძულა ხაზამდე უნდა ყოფილიყო 20 მეტრი, ხოლო შპს «ატლას ლკ-ს» შემთხვევაში იყო 18 მეტრი, რაც აშკარად მიუთითებდა ზემოაღნიშნული ნორმების კიდევ ერთი მოთხოვნის დარღვევაზე. რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაგრძელების თაობაზე მოპასუხემ ვერ დააკმაყოფილა, რადგან «აჭარის შავიზღვისპირა სანაპირო ზოლში ქალაქმშენებლობის რეგულირებისათვის განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღების შესახებ» აჭარის ა/რ მთავრობის 2006წ. 21 მარტის განკარგულებით განსაზღვრული იყო შეზღუდული ტერიტორიის საზღვრები: სამხრეთიდან - საქართველო-თურქეთის სახელმწიფო საზღვარი, ჩრდილოეთიდან - აჭარის ა/რ ადმინისტრაციული საზღვარი, დასავლეთიდან - ზღვის კიდის ხაზი, აღმოსავლეთიდან - სენაკი-სარფის საავტომობილო ღერძიდან 200-მეტრიანი მანძილი აღმოსავლეთით. აღნიშნული მოთხოვნა მიუთითებდა იმაზე, რომ აჭარის ა/რ ტერიტორიაზე მშენებლობის განხორციელება უნდა მომხდარიყო კანონის სრული დაცვით. რაც შეეხებოდა მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ მან მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ დაიწყო მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა, რაც გამოიხატა იმაში, რომ მოახდინა საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი და შესაბამის ტერიტორიას გაუკეთა ღობე, რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა, რადგან სახლის დემონტაჟი და ტერიტორიის ღობით შემოკავება არ ნიშნავდა მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს «ატლას ლკ-ს», ფაქტობრივად, არ დაუწყია მისთვის მიცემული ნებართვით განსაზღვრულ დროში მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა და ამდენად, მშენებლობის გაგრძელების შესახებ მისი მოთხოვნაც იყო გარკვეულად საფუძველს მოკლებული, ვინაიდან «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა არ დასრულდებოდა დადგენილ ვადაში, დამკვეთი ვალდებული იყო, ვადის გასაგრძელებლად მიემართა მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა იყო უსაფუძველო. ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება შპს «ატლას ლკ-მ» სააპელაციო წესით გაასაჩივრა და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 30 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს «ატლას ლკ-ს» სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006წ. 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» სარჩელი დაკმაყოფილდა: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას დაევალა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» მიეცემოდა უფლება, ქ. ქობულეთში, ... #63-ში, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განეხორციელებინა მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლიდან 6 თვის განმავლობაში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005წ. 16 მარტს ქობულეთის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილებამ გასცა მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» უფლება მიეცა აშენებინა მინი ბენზინგასამართი სადგური ქ. ქობულეთში, ... #63-ში. მოსარჩელემ აღნიშნული ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა ვერ განახორციელა დათქმულ დროსა და ვითარებაში. მოსარჩელის განმარტებით, მას აღნიშნულში ხელი შეუშალა სახლის დემონტაჟმა, რასაც გარკვეული დრო დასჭირდა. 2005წ. 13 ივნისს აჭარის ა/რ არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციამ მიმართვა გაუზზავნა ქობულეთის რაიონის არქიტექტორს იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული ბენზინგასამართი სადგურის პროექტში შეიმჩნეოდა დარღვევები და მისი აღმოფხვრის შემთხვევაში შესაძლებელი იყო არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემა. 2005წ. 27 ივლისს შპს «ატლას ლკ-ს» შეუჩერდა მშენებლობის ნებართვა, ვინაიდან ხსენებულ პროექტში დაშვებული იყო

დარღვევები. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნული «საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალზე და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსების დროებითი ნორმების შესახებ» საქართველოს მიწის გამოყოფისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის 1996წ. 11 მაისის #6/14/39 გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა ნორმატიულ აქტს, რადგან აღნიშნული კომისია არ წარმოადგენდა იმ სახელმწიფო ორგანოს, რომელსაც ნორმატიული აქტის გამოცემის უფლება ჰქონდა და ხსენებული გადაწყვეტილება არ იყო რეგისტრირებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში ნორმატიული აქტების რეესტრში და არ ჰქონდა მინიჭებული შესაბამისი სარეგისტრაციო კოდი. სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას საქართველოს მიწის გამოყოფისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის 1996წ. 11 მაისის #6/14/39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ «საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალზე და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსების დროებითი ნორმებთან» დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც, ავტოგასამართი სადგურის სვეტწერტილიდან გზის ღერძულა ხაზამდე უნდა ყოფილიყო 20 მეტრი, რაც შპს «ატლას ლკ-ს» შემთხვევაში 18 მეტრს შეადგენდა. ამასთან, ვინაიდან შპს «ატლას ლკ-ს» საკუთრებაში გააჩნდა 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დასაშვები იყო მხოლოდ ერთი სვეტწერტილის განთავსება. სვეტწერტილების რაოდენობა, აღნიშნული ნორმების მიხედვით, დამოკიდებული იყო მიწის ნაკვეთის ფართობზე. საქართველოს მიწის გამოყოფისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის ზემოხსენებული გადაწყვეტილების მიხედვით, 2 სვეტწერტილის მოწყობა შესაძლებელი იყო არა 600 კვ.მ, არამედ 600 კვ.მ-მდე არსებულ მიწის ნაკვეთზე, შპს «ატლას ლკ-ს» კი საკუთრებაში ჰქონდა 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ნორმები შეთანხმებული იყო, როგორც საპატრულო პოლიციასთან, ისე საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ, მართალია, შპს «ატლას ლკ-ს» საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი შედიოდა «აჭარის ა/რ შავიზღვისპირა სანაპირო ზოლში ქალაქმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღების შესახებ» აჭარის ა/რ მთავრობის 2006წ. 21 მარტის #16 განკარგულებით დადგენილ შეზღუდვის ზონებში, რომლითაც განისაზღვრა იმ ობიექტთა ჩამონათვალი, რომლებზედაც უნდა გაცემულიყო მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო არა მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნა, არამედ ადრე გაცემული მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებულ განკარგულებას არ შეიძლება ჰქონოდა უკუქვევითი ძალა ადრე გაცემულ მშენებლობის ნებართვასთან მიმართებაში და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ამ განკარგულებაზე მითითებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა იყო უსაფუძვლო. სააპელაციო სასამართლო რაიონული სასამართლოს მიერ «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტზე მითითებას არ დაეთანხმა, რადგან შპს «ატლას ლკ-მ» ფაქტობრივად დაიწყო მშენებლობა, რაც გამოიხატა იმაში, რომ მიწის ნაკვეთზე, სადაც უნდა აშენებულიყო ბენზინგასამართი სადგური, განახორციელა საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი, შეასრულა მიწის სამუშაოები, მოასწორა სამშენებლო მოედანი და შემოღობა მიწის ნაკვეთი, რაც უდავოდ მიუთითებდა შპს «ატლას ლკ-ს» მიერ სამშენებლო სამუშაოების დაწყებას. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უნდა დავალებოდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» მიეცემოდა უფლება ქ. ქობულეთში, ... #63-ში მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებინა მინი ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლიდან 6 თვის განმავლობაში. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 30 აპრილის გადაწყვეტილება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ საკასაციო წესით გაასაჩივრა და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, სადავო ობიექტის მშენებლობის #01/03 ნებართვა, რომლის საფუძველზეც შპს «ატლას ლკ-ს» მიეცა უფლება ქ. ქობულეთში, ... #63-ში აშენებინა ბენზინგასამართი სადგური, გაიცა 2005წ. 16 მარტს და მისი მოქმედების ვადა მთავრდებოდა 2005წ. 16 სექტემბერს. ამ პერიოდის განმავლობაში შპს «ატლას ლკ-ს» არ დაუწყია მშენებლობა და ამჟამადც ხსენებული ტერიტორია თავისუფალ მდგომარეობაშია. შპს «ატლას ლკ-მ» მიუთითა და სააპელაციო სასამართლომაც გაიზიარა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე არსებული შენობის დემონტაჟი მშენებლობის დაწყებას ნიშნავდა, რაც არასწორია, ვინაიდან შენობის დემონტაჟი განხორციელდა მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, რაც დასტურდება შპს «ატლას ლკ-ს» საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციით, რომელშიც მითითებულია შესასრულებელი სამუშაოების ჩამონათვალი და ამ ჩამონათვალში არ ფიქსირდება შენობის დემონტაჟი. შპს «ატლას ლკ-ს» საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციაში აღნიშნული სამუშაოები შპს «ატლას ლკ-ს» მშენებლობის ნებართვის გაცემის პერიოდში არ დაუწყია. შპს «ატლას ლკ-ს» დარღვეული აქვს, აგრეთვე, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებასთან დაკავშირებით განცხადების წარდგენის პირობები, კერძოდ, «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თუ მშენებლობის გაგრძელება შეუძლებელია გარკვეული მიზეზებით, ნებართვის მფლობელი უფლებამოსილია, მიმართოს ნებართვის გამცემს შესაბამისი

დასაბუთების მქონე განცხადებით მშენებლობის დამთავრების გადავადების თაობაზე და განცხადებას უნდა დაერთოს მშენებლობის ხანგრძლივობის ვადის ახალი გაანგარიშება. შპს «ატლას ლკ-მ» კი მშენებლობის გაგრძელების შესახებ განცხადება წარადგინა 2006წ. 6 მარტს, ანუ ნებართვის ვადის დასრულებიდან 6 თვის შემდეგ. კასატორი აღნიშნავს, რომ შპს «ატლას ლკ-ს» პროექტი დაშვებულ იქნა მნიშვნელოვანი ხარვეზები, კერძოდ, პროექტი შედგენილია ორ სვეტწერტილზე, რისთვისაც მენაშენეს ესაჭიროება 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის 1996წ. 11 მაისის #6/14/39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალზე და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსების დროებითი ნორმების» მიხედვით, ხოლო შპს «ატლას ლკ-ს» საკუთრებაში გააჩნია 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 2006წ. 15 სექტემბრის #554 ბრძანებულების მიხედვით, აღნიშნული ტერიტორია მიეკუთვნება მე-2 კატეგორიის გზას, სადაც სვეტწერტილებიდან გზის ღერძულა ხაზამდე უნდა არსებობდეს 20-მეტრიანი მანძილი, ხსენებულ პროექტში კი სვეტწერტილებიდან გზის ღერძულა ხაზამდე მანძილი განსაზღვრულია 18 მეტრით. შპს «ატლას ლკ-მ» მიუთითა და სააპელაციო სასამართლომაც გაიზიარა ის გარემოება, რომ საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის 1996წ. 11 მაისის #6/14/39 გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს ნორმატიულ აქტს და არ არის აუცილებელი მასში აღნიშნული ნორმების დაცვა, რაც არასწორია, ვინაიდან დღევანდელი მდგომარეობით საქართველოს ტერიტორიაზე საავტომობილო მაგისტრალებსა და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსება რეგულირდება ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალზე და გზებზე ავტოგასამართი სადგურების განთავსების დროებითი ნორმების» შესაბამისად. ამიტომ, ხსენებული ნორმების უგულვებელყოფა დაუშვებელია. წინააღმდეგ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს უნდა მიეთითებინა აღნიშნული საკითხის მარეგულირებელ სხვა საფუძველზე. კასატორის განმარტებით, «აჭარის შავიზღვისპირა სანაპირო ზოლში ქალაქმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღების შესახებ» აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2006წ. 21 მარტის #16 განკარგულებით განისაზღვრა შეზღუდული ტერიტორიის საზღვრები: სამხრეთიდან - საქართველო-თურქეთის სახელმწიფო საზღვარი, დასავლეთიდან - ზღვის კიდის ხაზი, აღმოსავლეთიდან - «სენაკი-სარფის» საავტომობილო გზის ღერძიდან 200-მეტრიანი მანძილი აღმოსავლეთით. ხსენებულ ტერიტორიაზე დაშვებულია გარკვეული სახის ობიექტების განთავსება, ხოლო შესაბამის ჩამონათვალში ბენზინგასამართი სადგური არ ფიგურირებს, ქ. ქობულეთში, ... #63 კი შეზღუდულ ზონაშია მოხვედრილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან შპს «ატლას ლკ-ს» მშენებლობა არ დაუწყია და რომც დაეწყო, «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ მშენებლობა ვერ დასრულდება მითითებულ ვადაში, შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემა მესამე სტადიით, ანუ მშენებლობის ნებართვის გაგრძელება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არ არის შეცვლილი სანებართვო პირობები, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი საჭიროა ნებართვის გაცემის ახალი პროცედურა, რაც სახეზეა ამ შემთხვევაში. შესაბამისად, შპს «ატლას ლკ-სთვის» მშენებლობის ნებართვის ავტომატურად გაგრძელება ყველანაირად გამორიცხულია, ვინაიდან შეცვლილია სანებართვო პირობები. ამიტომ, უნდა მოხდეს შპს «ატლას ლკ-სთვის» მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის ახალი პროცედურის ჩატარება. კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და გამოიტანა უსაფუძვლო და კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 27 ივლისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007წ. 27 ივლისის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007წ. 17 ოქტომბრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 17 ოქტომბრის განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა 2007წ. 7 ნოემბერს, 11.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრიდან 2004წ. 15 ოქტომბრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... #63-ში

მდებარე 500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს «ატლას ლკ-ს» სახელზე. 2005წ. 16 მარტს ქობულეთის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილებამ 6 თვის ვადით - 2005წ. 16 სექტემბრამდე გასცა #01/03 მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» უფლება მიეცა, აეშენებინა მინი ბენზინგასამართი სადგური ქ. ქობულეთში, ... #63-ში. მოსარჩელემ აღნიშნული ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა ვერ განახორციელა დათქმულ დროსა და ვითარებაში და განაცხადა, რომ მშენებლობის დაწყებაში ხელი შეუშალა სხვადასხვა გარემოებამ, მათ შორის, მშენებლობის ადგილზე მცხოვრები პირების წინააღმდეგობამ მინი ბენზინგასამართი სადგურის აშენებასთან დაკავშირებით, ასევე მშენებლობის ადგილზე არსებული საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟმა, რასაც გარკვეული დრო დასჭირდა. 2004წ. 18 აგვისტოს აჭარის ა/რ ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ ქობულეთის რაიონის მთავარ არქიტექტორს აცნობა, რომ ამ სამინისტროს შესაძლებლად მიაჩნდა ქ. ქობულეთში, ... #63-ში ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა ამავე წერილში მითითებულ კონკრეტულ პირობათა დაკმაყოფილების შემთხვევაში. 2004წ. 28 ოქტომბრის საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის მიხედვით, გრუნტის წყლები მოცემული რეგიონის ფარგლებში ბეტონის კონსტრუქციების მიმართ აგრესიული არ იყო. შპს «ატლას ლკ-ს» ბენზინგასამართი სადგურის სანიტარიული დაცვის ზონის ორგანიზაციისა და კეთილმოწყობის პროექტი გაიცა 2005 წელს. აჭარის ა/რ შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სახელმწიფო სანიტარიული ზედამხედველობის ინსპექციის მიერ შპს «ატლას ლკ-ს» 2005წ. 21 იანვრის წერილით ეცნობა, რომ აღნიშნული ინსპექცია თანახმა იყო ქ. ქობულეთში, ... #63-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ავტოგასამართი სადგურის შპს «ატლას ლკ-ს» მიერ მოწყობაზე. აჭარის ა/რ საავტომობილო გზების დირექციამ 2005წ. 11 თებერვლის წერილით საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს აცნობა, რომ შპს «ატლას ლკ-მ» ამავე დირექციას მიმართა სენაკი-ფოთი-სარფი საავტომობილო გზის 74-ე კმ-ში (ქ. ქობულეთი, ... #63), ამავე გზის მიმდებარედ, თავის კერძო მიწის ნაკვეთში ობიექტის მშენებლობისათვის შეთანხმებაზე. ამავე დირექციის სპეციალისტების მიერ შესწავლილ იქნა ადგილმდებარეობა და ამ დირექციას მიაჩნდა, რომ აღნიშნული ობიექტის განთავსების შემთხვევაში, არ დაირღვეოდა საავტომობილო გზაზე ავტოტრანსპორტის მოძრაობისათვის საჭირო ტექნიკური პირობები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში მოყვანილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: შპს «ატლას ლკ-ს» მინი ბენზინგასამართი სადგურის პროექტზე სახელმწიფო ეკოლოგიური ექსპერტიზის 2005წ. 15 თებერვლის დასკვნის თანახმად, ამ პროექტის მიხედვით საქმიანობის განხორციელება შესაძლებელი იყო. აჭარის ა/რ შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სახელმწიფო სანიტარიული ზედამხედველობის ინსპექციის 2005წ. 21 თებერვლის ჰიგიენური დასკვნის მიხედვით, შპს «ატლას ლკ-ს» მინი ბენზინგასამართი სადგურის პროექტი შეთანხმდა ამავე ინსპექციასთან. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის 2005წ. 16 მარტის წერილის თანახმად, აღნიშნული დეპარტამენტი არ იყო წინააღმდეგი სენაკი-ფოთი-სარფის საავტომობილო გზის 74-ე კმ-ში, მარჯვენა მხარეს კერძო მფლობელობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, გზის ღერმიდან პირველ სვეტწერტილამდე 18 მეტრის დაშორებით ბენზინგასამართი სადგურის მოწყობაზე კონკრეტული პირობების დაცვით. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის 2005წ. 21 მარტის წერილის მიხედვით, აღნიშნული დეპარტამენტი არ იყო წინააღმდეგი სენაკი-ფოთი-სარფი საავტომობილო გზის 74-ე კმ-ში, მარჯვენა მხარეს კერძო მფლობელობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, გზის ღერმიდან პირველ სვეტწერტილამდე 18 მეტრის დაშორებით ბენზინგასამართი სადგურის მოწყობაზე კონკრეტული პირობების დაცვით. 2006წ. 6 მარტს შპს «ატლას ლკ-ს» წარმომადგენელმა ი. კ-მემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილებას «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის ვადის 6 თვით გაგრძელების შესახებ. 2006წ. 20 მარტის წერილით ი. კ-მეს ეცნობა, რომ ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა შეჩერდა 2005წ. 27 ივლისს აჭარის ა/რ არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის, დ. მ-მის წერილში აღნიშნულ კანონდარღვევათა გამოსწორების მიზნით. ამასთან, ქობულეთის რაიონის გამგეობაში მიმდინარეობდა ქ. ქობულეთის საკურორტო ზონის განვითარების გეგმის დამუშავება-განხილვა, რომელიც ერთი თვის ვადაში უნდა დამტკიცებულიყო და მხოლოდ ამ გეგმის დამტკიცების შემდეგ გახდებოდა შესაძლებელი, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ბენზინგასამართი სადგურის მოწყობის შესაძლებლობის განსაზღვრა. 2006წ. 31 მარტს ი. კ-მემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონის შინაგან საქმეთა განყოფილებას და აცნობა, რომ ქ. ქობულეთში, ... #63-ში ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის მიზნით, მან მიწის ნაკვეთი შემოღობა ხის მესრით, რომელიც მონაგრის იმავე გამზირზე მცხოვრებმა მისმა მეზობლებმა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-7 მუხლზე, რომლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული მშენებლობის დასრულებისათვის საჭირო ვადით. თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა არ დასრულდა მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში, დამკვეთი ვალდებულია, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასაგრძელებლად მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. საპროექტო დოკუმენტაციაში

ისეთი ცვლილებების შეტანა, რომლებიც იწვევს არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებისა და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას, საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სადავო ობიექტის მშენებლობის #01/03 ნებართვის ვადის განმავლობაში - 2005წ. 16 სექტემბრამდე შპს «ატლას ლკ-ს» ქ. ქობულეთში, ... #63-ში არ დაუწყია ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია შპს «ატლას ლკ-ს» მიერ ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის დაწყების ფაქტი, რაც საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 7 ნოემბრის სხდომაზე დაადასტურა მოწინააღმდეგე მხარე შპს «ატლას ლკ-ს» წარმომადგენელმა ი. კ-მემ, კერძოდ, მან აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ მშენებლობა არ დაწყებულა, ყოველგვარ საფუძველს არის მოკლებული და აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილია. ასევე, საქმეში მოიპოვება ქობულეთის პოლიციისადმი გაგზავნილი წერილობითი მიმართვები, რომლებიც ცალსახად ადასტურებს მშენებლობის დაწყების პროცესის დროს გაკეთებული ხის ღობისა და იქ მდებარე სხვა ნივთების დატაცებისა და განადგურების ფაქტს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს - ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას საკასაციო სასამართლოში არ წამოუყენებია აღნიშნულის საწინააღმდეგო რაიმე დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია (შედავება).

კასატორი მიუთითებს, რომ შპს «ატლას ლკ-ს» დარღვეული აქვს, აგრეთვე, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებასთან დაკავშირებით განცხადების წარდგენის პირობები, კერძოდ, «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თუ მშენებლობის გაგრძელება შეუძლებელია გარკვეული მიზეზებით, ნებართვის მფლობელი უფლებამოსილია, მიმართოს ნებართვის გამცემს შესაბამისი დასაბუთების მქონე განცხადებით მშენებლობის დამთავრების გადავადების თაობაზე და განცხადებას უნდა დაერთოს მშენებლობის ხანგრძლივობის ვადის ახალი გაანგარიშება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქობულეთის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების მიერ #01/03 მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» უფლება მიეცა, აეშენებინა მინი ბენზინგასამართი სადგური ქ. ქობულეთში, ... #63-ში, გაიცა 2005წ. 16 მარტს 6 თვის ვადით - 2005წ. 16 სექტემბრამდე და ამ ნებართვის სამართლებრივ საფუძველად მიეთითა «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» საქართველოს 2004წ. 25 ივნისის კანონზე. აღნიშნულის შემდეგ, საქართველოს მთავრობის მიერ 2005წ. 11 აგვისტოს მიღებულ იქნა #140 დადგენილება «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ», რომელიც არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესს, მათ შორის, ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემას, ხოლო ამ დადგენილების მიზანია მისი რეგულირების სფეროში «ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ» კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზრუნველყოფა (მუხლი 1).

«მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლი შეეხება ნებართვის მოქმედების ვადას. ამ მუხლის თანახმად, ნებართვა გაიცემა საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული მშენებლობის დასრულებისათვის საჭირო ვადით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ორგანიზების პროექტით, ხოლო თუ მშენებლობა არ დასრულდა ნებართვით დადგენილ ვადაში, ნებართვის მფლობელს შეუძლია მიიღოს ახალი ნებართვა იმავე შენობა-ნაგებობის მშენებლობაზე. საპროექტო დოკუმენტაციაში ისეთი ცვლილებების შეტანა, რომლებიც იწვევს ქალაქმშენებლობითი პირობებისა და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას, საჭიროებს ახალ ნებართვას. აღნიშნული დადგენილების 22-ე მუხლით განსაზღვრულია ამ დადგენილების მოქმედება დროში, კერძოდ, ხსენებული მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, თუ ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე მოქმედი კანონმდებლობით ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიაზე გარკვეული დოკუმენტის წარდგენა სხვაგვარად რეგულირდებოდა და ამ დადგენილებით მშენებლობის ნებართვის მისაღებად მისი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი წარდგენა სავალდებულოა რომელიმე ეტაპზე, ასეთი დოკუმენტი უნდა წარედგინოს ნებართვის გამცემს ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარე სტადიაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილება, რომელიც შეიცავს სპეციალურ პროცედურულ ნორმებს მშენებლობის სფეროში ნებართვის გაცემის თაობაზე, ცალსახად არ ითვალისწინებს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებას და პირდაპირ მიუთითებს ნებართვით დადგენილ ვადაში მშენებლობის დაუსრულებლობის შემთხვევაში, ნებართვის მფლობელის მიერ ახალი ნებართვის მიღებაზე.

საკასაციო სასამართლოს 2007წ. 7 ნოემბრის სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარე შპს «ატლას ლკ-ს» წარმომადგენელმა ი. კ-მემ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ერთი მხრივ, დროებით ნორმებზე მითითება, როგორც სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის საფუძველი, დაუსაბუთებელია და ამავე დროს, ყველა დოკუმენტი არსებობს იმასთან დაკავშირებით, რომ 18-მეტრიან მონაკვეთში განთავსებულიყო ორი სვეტწერტილი და აღნიშნული ნორმატივი იყო დამაკმაყოფილებელი თავის დროზე არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახურისათვის. იმავე სხდომაზე ი. კ-მემ აღნიშნა, რომ არქმენინსპექციის მიერ წამოყენებულ იქნა დამატებითი მოთხოვნები, რომლებიც უკავშირდებოდა სარეზერვუარო ავზების

სხვა ადგილზე გადატანას და პროექტში ცვლილებების შეტანას, რაც მოსარჩელემ განახორციელა და შეიტანა ცვლილებები პროექტში არქმშენისპექციის მითითების შესაბამისად, კერძოდ, დაიცვა ქუჩიდან და დასახლებული საცხოვრებელი ადგილიდან 20-მეტრიანი დაშორება. რეალურად, აღნიშნულ ცვლილებებს შესაბამისი დრო დასჭირდა, რასაც მოჰყვა სარეკომენდაციო წერილების მიწერა, რომლებიც წყლის მიღების გადატანას ეხებოდა, პროექტში ცვლილებები შეტანილ იქნა ოფიციალურად და ხსენებული ცვლილებები დამტკიცდა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ» საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ მშენებლობა ვერ დასრულდება მითითებულ ვადაში, შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემა მესამე სტადიით, ანუ მშენებლობის ნებართვის გაგრძელება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არ არის შეცვლილი სანებართვო პირობები, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი საჭიროა ნებართვის გაცემის ახალი პროცედურა, რაც სახეზეა ამ შემთხვევაში და შესაბამისად, შპს «ატლას ლკ-სთვის» მშენებლობის ნებართვის ავტომატურად გაგრძელება გამორიცხულია, ვინაიდან შეცვლილია სანებართვო პირობები, ამიტომ, უნდა მოხდეს შპს «ატლას ლკ-სთვის» მშენებლობის ნებართვის გაცემა ახალი პირობებით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, ვინაიდან ქობულეთის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების მიერ შპს «ატლას ლკ-სთვის» #01/03 მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ მიღებულ იქნა ახალი ნორმატიული აქტი - საქართველოს მთავრობის 2005წ. 11 აგვისტოს #140 დადგენილება «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ», რომელიც ახლებურად არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესსა და კონკრეტულ პროცედურებს, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა შპს «ატლას ლკ-სთვის» ქ. ქობულეთში, ... #63-ში მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, მით უმეტეს, რომ შპს «ატლას ლკ-ს» წარმომადგენლის მტკიცებით, მან არქმშენისპექციის მიერ წამოყენებული დამატებითი მოთხოვნების შესაბამისად, მინი ბენზინგასამართი სადგურის პროექტში ცვლილებები შეიტანა, რაც დამტკიცდა კიდევ, ამ გარემოებასთან დაკავშირებით კი, კასატორს საკასაციო სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია რაიმე დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია (შედავება).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 22 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს «ატლას ლკ-ს» სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა შპს «ატლას ლკ-სთვის» ქ. ქობულეთში, ... #63-ში მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემის თაობაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007წ. 22 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს «ატლას ლკ-ს» სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. დაევალოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შპს «ატლას ლკ-სთვის» ქ. ქობულეთში, ... #63-ში, მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემის თაობაზე;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

5. დესტინატერის სტატუსის მინიჭება

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

#ბს-343-325(კ-07)

10 ოქტომბერი, 2007 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
ნ. სხირტლაძე

სარჩელის საგანი: დესტინატურის სტატუსის მინიჭება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2005წ. 5 აპრილს ე. ლ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის - 2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის მიმართ.

სარჩელში აღნიშნული იყო, რომ 2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად ე. ლ-მეს დაენგრა სახლი ... ქუჩის #17-ში, რის შედეგადაც ხსენებული სახლი საცხოვრებლად გახდა უვარგისი და მოსარჩელე ღია ცის ქვეშ დარჩა. მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ღონისძიებების განხორციელების მიზნით, 2002წ. 4 მაისს დაფუძნდა მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდი, რომელსაც დაევალა მიწისძვრით დაზარალებულ პირთათვის ბინების შეძენა და მათი იქ შესახლება.

მოსარჩელის განმარტებით, ე. ლ-მეს სპეციალურად შექმნილმა კომისიამ გამოუყო ბინა და შესახლა ... #13 კორპუსის #28 ბინაში.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2003წ. 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც მიწისძვრით დაზარალებულ მოქალაქეებს ის ბინები, რომლებშიც იყვნენ შესახლებულები, გადაეცემოდათ საკუთრების უფლებით. აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცდა საკუთრების გადაცემის წესი. სპეციალური კომისიის მიერ ე. ლ-მე შესახლებულ იქნა ზემოხსენებულ ბინაში. აღნიშნული ფონდის ხელმძღვანელობამ მას გარკვეული ვადა მისცა შესაბამისი დოკუმენტების წარმოსადგენად, დროებით სარგებლობაში გადაცემული ბინის საკუთრების უფლებით გაფორმებისთვის.

მოსარჩელის განმარტებით, როგორც მარტოხელა და ავადმყოფმა პენსიონერმა, ვერ შეძლო ზემოხსენებული დოკუმენტების შეგროვება, თუმცა ზემოაღნიშნულ ფონდს მისთვის რაიმე ვადა იმავე დოკუმენტების წარდგენისთვის არ განუსაზღვრია, ხოლო ამ დოკუმენტების ერთობლიობაში წარდგენის შემთხვევაში, ფონდი მათ წარმდგენ პირს ანიჭებდა დესტინატურის სტატუსს.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ 2005წ. 9 მარტს განცხადება და ყველა დოკუმენტი წარადგინა ფონდში და მოითხოვა დესტინატურის სტატუსის მინიჭება, თუმცა უშედეგოდ, ამასთან, დასახელებულ ფონდს სარჩელი ჰქონდა აღმრული მის მიმართ და მოითხოვდა ბინიდან ე. ლ-მის გამოსახლებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ე. ლ-მემ მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება, მისთვის დესტინატურის სტატუსის მინიჭების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2005წ. 26 ივლისის გადაწყვეტილებით ე. ლ-მეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ე. ლ-მემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 19 დეკემბრის განჩინებით ე. ლ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2005წ. 26 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ქ. თბილისის მთავრობის 2003წ. 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, დესტინატურად ცნობისათვის დადგენილ მოთხოვნას წარმოადგენდა ის პირობა, რომ დაინტერესებულ პირს, სხვა რეკვიზიტებთან ერთად, ფონდში უნდა წარედგინა დანგრეულ და დანგრევას დაქვემდებარებულ სახლზე (ბინაზე) მისი საკუთრების დამადასტურებელი ოფიციალური დოკუმენტი - ცნობა საჯარო რეესტრიდან ან ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან. ამ დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ ფონდის მიერ აღნიშნული პირისათვის მინიჭებული იქნებოდა დესტინატურის სტატუსი.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ ე. ლ-მის მიერ ფონდში წარდგენილ იქნა ზემოთ მითითებული დადგენილებით განსაზღვრული, დესტინატურის სტატუსის მინიჭებისათვის აუცილებელი დოკუმენტაცია.

სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ე. ლ-მეს ნება დაერთო, დროებითი თავშესაფრის სახით, შესულიყო სადავო ბინაში, ხოლო ე. ლ-მის მიერ 2004 წელს ... ქუჩის #17-ში მდებარე სახლის საკუთრების უფლებით აღრიცხვა (ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე), ქ. თბილისის მთავრობის 2003წ. 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილების თანახმად, არ წარმოადგენდა დესტინატურად მისი ცნობის საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლომ, ამასთან, აღნიშნა, რომ არსებობდა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება სადავო ბინიდან ე. ლ-მის გამოსახლების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 19 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. ლ-მემ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონის დარღვევითაა მიღებული და სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესი», როდესაც მიუთითა, რომ პირს სხვა რეკვიზიტებთან ერთად, ფონდში უნდა წარედგინა დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებულ საცხოვრებელ სახლზე მისი საკუთრების დამადასტურებელი ოფიციალური დოკუმენტი - ცნობა საჯარო რეესტრიდან ან ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან.

კასატორის განმარტებით, ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის თანახმად, დესტინატერს წარმოადგენს მობინადრე, რომელსაც გააჩნია მიწისძვრის შედეგად დაზარეული ან დაზარეულს დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლი ქ. თბილისში და აკმაყოფილებს ამ წესით დადგენილ მოთხოვნებს, ხოლო დესტინატერს არ მიეკუთვნება მობინადრე, რომელსაც გააჩნია მიწისძვრის შედეგად დაზარეული ან დაზარეულს დაქვემდებარებული სახლი, მაგრამ წარმოადგენს ამ სახლის: ა) მესაკუთრეს, რომელიც აღნიშნულ სახლს თვითონ არ იყენებს საცხოვრებლად და ცხოვრობს სხვა მისამართზე და ბ) დროებით დამქირავებელს, რომელსაც შეუძლია იქირავოს სხვა სახლი ქალაქ თბილისში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა ზემოხსენებული წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტის შესახებ, რომელიც შესაძლებლად მიიჩნევდა ზემოთ მითითებული დოკუმენტების წარუდგენლობის შემთხვევაშიც, პირზე დესტინატერის სტატუსის გავრცელებას, თუ დაზარეული ან დაზარეულს დაქვემდებარებული სახლი წარმოადგენდა კონკრეტული დესტინატერის ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს ქალაქ თბილისში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2003წ. 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილების მიღებამდე, პირველ ეტაპზე დროებითი თავშესაფრის სახით გადაეცა ბინა შესაბამისი კომისიის გადაწყვეტილებით. ე. ლ-მე 2004 წელს აღირიცხა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში და «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, მას საკუთრების უფლება ჰქონდა მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე, რომელიც მის ერთადერთ საცხოვრებელს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ამასთან, ფაქტობრივად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე და იმავდროულად იგი რეგისტრირებული იყო იმავე მისამართზე.

კასატორის განმარტებით, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი აკმაყოფილებს დესტინატერის სტატუსის მისაღებად დადგენილ მოთხოვნებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 30 აპრილის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. ლ-მის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007წ. 30 აპრილის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007წ. 27 ივნისამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007წ. 27 ივნისის განჩინებით ე. ლ-მის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით დაინიშნა 2007წ. 26 სექტემბერს, 11.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ე. ლ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლომ მოცემული საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ გაცემული 2002წ. 3 ივნისის გამოკვლევის შესახებ #2886 ბარათის თანახმად, საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქუჩის #17-ში, მწვავე ავარიული და საცხოვრებლად უვარგისია. ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის შპს «საბინაო-კომუნალური გაერთიანების» ფილიალის - #93 «მომსახურების სერვისული ცენტრის» 2002წ. 4 ივლისის #706 ცნობის მიხედვით, ე. ლ-მე დაზარებულია 1937 წელს და არის პენსიონერი. საინფორმაციო-სამისამართო განყოფილების მონაცემების შესახებ 2004წ. 1 ოქტომბრის ცნობის თანახმად, ე. ლ-მე რეგისტრირებულია შემდეგ მისამართზე - ქ. თბილისი, ... ქუჩა, #17-ში. მოქალაქის პირადობის მოწმობის მიხედვით, ე. ლ-მის მისამართია - ქ. თბილისი, ... ქუჩის #17. მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის 2004წ. 5 ოქტომბრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #17-სა და #20-ში არსებული შენობა-

ნაგებობანი და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს გ. ა-შვილისა და ე. ლ-ძის საერთო საკუთრებას, რის საფუძველსაც წარმოადგენს სანოტარო წესით დამოწმებული 2004წ. 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ისანი-სამგორის რაიონის მიწისძვრის ფონდის რაიონული კომისიის სხდომის 2002წ. 13 ივლისის #2 ოქმით დამტკიცდა დაზარალებულ მოქალაქეთაგან პირველ რიგში დასაკმაყოფილებელი 50-ოჯახიანი სია, დამტკიცებული სიიდან გამოიყო და დამტკიცდა 11-ოჯახიანი სია, რომელთაც უპირველესად უნდა მისცემოდათ დროებითი ბინები, ხოლო აღნიშნულ 11-ოჯახიან სიაში შეყვანილ იქნა ე. ლ-ძე. 2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალურმა ფონდმა 2005წ. 23 მარტს ე. ლ-ძეს აცნობა, რომ ხსენებული ფონდი მის მიერ დაკავებულ ფონდის კუთვნილ ბინაზე ე. ლ-ძის დესტინატურად ცნობის თაობაზე განცხადების განხილვას დაუბრუნდებოდა სასამართლოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2003წ. 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილებით (დანართი #1) დამტკიცდა «2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესი». აღნიშნული წესის პირველი მუხლის მიხედვით, იგი არეგულირებს მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, ფონდის მიერ შექმნილი ბინების მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების (ბინების) მქონე მოსახლეობისათვის (დესტინატერი) საკუთრებაში გადაცემის პრობემს, პროცედურებსა და მასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს. იმავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია პირის დესტინატურად ცნობის პრობემა, კერძოდ, მასში მითითებულია, რომ ამ წესის მიზნებისათვის დესტინატერს წარმოადგენს მობინადრე (ოჯახი), რომელსაც გააჩნია მიწისძვრის შედეგად დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) ქალაქ თბილისში და აკმაყოფილებს ამ წესით დადგენილ მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების (ბინების) მქონე პირისათვის ფონდის მიერ შექმნილი ბინის საკუთრებაში გადაცემისათვის აუცილებელია, რომ პირი აკმაყოფილებდეს «2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესის» მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნებს და მას მინიჭებული ჰქონდეს დესტინატერის სტატუსი.

ზემოაღნიშნული წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ფონდის პირველი რიგის განსახორციელებელ ღონისძიებას განეკუთვნება დესტინატერზე დროებითი თავშესაფრის სახით, ფონდის მიერ შექმნილი ბინის სარგებლობის უფლებით გადაცემა და ამის დამადასტურებელი ხელშეკრულების, მიღება-გადაცემის აქტის გაფორმება, თუ დაინტერესებული პირი ფონდში წარმოადგენს: განცხადებას; საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ოფიციალურად დამოწმებულ დასკვნას, რომლითაც მის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლს (ბინას) მინიჭებული ექნება - დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული კატეგორია; დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებულ სახლზე (ბინაზე) მისი საკუთრების დამადასტურებელ ოფიციალურ დოკუმენტს (ცნობა საჯარო რეესტრიდან ან ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან) და სულადობის განმსაზღვრელ ფორმა #1-ს. იმავე პუნქტის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, ამ პუნქტის «გ» ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტის წარმოდგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში - სასამართლო წესით დადასტურებულ ფაქტს, რომ დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული სახლი (ბინა) წარმოადგენს ამ კონკრეტული დესტინატერის ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს ქალაქ თბილისში. ხსენებული მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების მიხედვით კი, ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტები ფონდში წარმოდგენილ უნდა იქნეს ერთობლიობაში (პაკეტში), რომლის საფუძველზეც ფონდი აღნიშნულ პირს ანიჭებს დესტინატერის სტატუსს, ხოლო ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტებიდან ერთ-ერთის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, პირი ვერ იძენს დესტინატერის სტატუსს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალურმა ფონდმა თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონულ სასამართლოში აღძრა სამოქალაქო სარჩელი ე. ლ-ძის მიმართ და მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ-ის მე-5 კვარტალში, #13 კორპუსის #28 ბინა მიწისძვრით დაზარალებულთათვის დროებითი თავშესაფრის მიზნით, შეისყიდა სალიკვიდაციო ფონდმა, რომელშიც თვითნებურად შეიჭრა ე. ლ-ძე. იგი არ წარმოადგენდა ფონდის დესტინატერს, ხოლო ფონდი ახორციელებდა ფონდის დესტინატერებისათვის დროებით სარგებლობაში ბინის გადაცემა-რეგისტრაციას, ე. ლ-ძის ბინაში შეჭრით კი ვერ ხერხდებოდა სადავო ბინის დესტინატერისათვის გადაცემა. მოსარჩელემ მოითხოვა ე. ლ-ძის გამოსახლება სადავო ბინიდან. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005წ. 14 სექტემბრის განჩინებით ე. ლ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005წ. 4 თებერვლის განჩინება, რომლითაც, თავის მხრივ, ე. ლ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2004წ. 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის

სარჩელი დაკმაყოფილდა და ე. ლ-მე გამოსახლდა სადავო - ქ. თბილისში, ... #13 კორპუსის #28 ბინიდან, ხოლო აღნიშნული გადაწყვეტილება დაექვემდებარა დაუყოვნებლივ აღსრულებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005წ. 14 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ დესტინატერის სტატუსის მოსაპოვებლად მან წარადგინა ის საბუთები, რაც მითითებულია ქალაქ თბილისის მთავრობის 2003წ. 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილებით დამტკიცებული «2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესის» მე-3 მუხლში, იყო უსაფუძვლო, რადგან საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ ე. ლ-მემ ფონდში წარადგინა აღნიშნული წესის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტები, კერძოდ: განცხადება, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ოფიციალურად დამოწმებული დასკვნა, რომლითაც მის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლს (ბინას) მინიჭებული ექნებოდა - დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული კატეგორია, დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებულ სახლზე (ბინაზე) მისი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და სულადობის განმსაზღვრელი ფორმა #1.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005წ. 14 სექტემბრის კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით უდავოდ დადგენილად არის მიჩნეული, რომ ე. ლ-მეს ზემოხსენებულ ფონდში არ წარუდგენია ზემოთ დასახელებული წესის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტები.

სსკ-ის 106-ე მუხლის (ფაქტები, რომლებიც არ საჭიროებენ მტკიცებას) «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია - ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ. იმავე კოდექსის 266-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, ვინაიდან მოცემულ საქმეში იგივე მხარეები მონაწილეობენ, რომლებიც ზემოაღნიშნულ სამოქალაქო საქმეში იღებდნენ მონაწილეობას, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005წ. 14 სექტემბრის განჩინებას ამავე განჩინებით დადგენილი ფაქტებისა და სამართლებრივი ურთიერთობების კუთხით გააჩნია პრეიუდიციული მნიშვნელობა მოცემულ საქმესთან მიმართებაში.

«2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესის» მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თუ ამ წესის ძალაში შესვლამდე, ფონდის მიერ შექმნილ ბინაში ცხოვრობს პირი (ოჯახი) და ის ფონდში წარმოადგენს ამ წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ დოკუმენტებს, ის შეიძენს დესტინატერის სტატუსს და ამ ბინასთან მიმართებაში მასზე გავრცელდება ამ წესის მე-4 მუხლით (საკუთრების უფლების შექმნა ფონდის მიერ გადაცემულ ბინაზე) დადგენილი პირობები. იმავე წესის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, თუ ამ წესის ძალაში შესვლამდე, ფონდის მიერ შექმნილ ბინაში ცხოვრობს პირი (ოჯახი) და ის ფონდში ვერ წარმოადგენს ამ წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ დოკუმენტებს, ფონდი აღნიშნულ პირთან აფორმებს ამ ბინით ექვსი თვით სარგებლობის ხელშეკრულებას, რომლის გასვლის შემდეგაც, აღნიშნული პირი ფონდს, როგორც მესაკუთრეს, სავალდებულო წესით უთავისუფლებს ამ ბინას, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბინის გამოთავისუფლება მოხდება სასამართლო წესით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონის დარღვევითაა მიღებული და სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა «2002წ. 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესი».

სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიუთითა, რომ ზემოხსენებული წესის მე-3 მუხლის თანახმად, დესტინატერად ცნობისათვის დადგენილ მოთხოვნას წარმოადგენდა ის პირობა, რომ დაინტერესებულ პირს ფონდში აუცილებლად უნდა წარედგინა დანგრეულ და დანგრევას დაქვემდებარებულ სახლზე (ბინაზე) მისი საკუთრების დამადასტურებელი ოფიციალური დოკუმენტი - ცნობა საჯარო რეესტრიდან ან ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, ხოლო ამ დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ ფონდის მიერ აღნიშნული პირისათვის მინიჭებული იქნებოდა დესტინატერის სტატუსი.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 2002წ. 23 აპრილის მდგომარეობით ქ. თბილისში, ... ქუჩის #17-ში მდებარე ბინა ე. ლ-მის სახელზე საკუთრების უფლებით არ

ირიცხებოდა და ხსენებული ბინა მის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2004წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

კასატორი საკასაციო საჩივრის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა ზემოხსენებული წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტზე, რომელიც შესაძლებლად მიიჩნევს ზემოთ მითითებული დოკუმენტების წარუდგენლობის შემთხვევაშიც, პირზე დესტინატერის სტატუსის გავრცელებას, თუ დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული სახლი წარმოადგენს კონკრეტული დესტინატერის ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს ქალაქ თბილისში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «2002წ. 25 აპრილსქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესის» მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტის რეალიზებისათვის არ არის საკმარისი მხოლოდ მოსარჩელის განცხადება, რომ დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული სახლი წარმოადგენდეს პირის ერთადერთ საცხოვრებელს ქ. თბილისში, არამედ, ამისათვის აუცილებელია აღნიშნულის თაობაზე სასამართლო წესით დადასტურებული ფაქტი. მოცემული საქმის მასალებით კი არ დასტურდება ე. ლ-ძის სახელზე ამის შესახებ სასამართლო წესით დადასტურებული ფაქტის არსებობა. შესაბამისად, ე. ლ-ძე ვერ აკმაყოფილებს დესტინატერის სტატუსის მისაღებად დადგენილ მოთხოვნებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ე. ლ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006წ. 19 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.