

# საკუთრება

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

# 1. საკუთრება საცხოვრებელ ფართზე

## ბანძინება

№ბს-246-243(კ-14)

23 სექტემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დავალდებულება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელე:** ო. ბ-ე

**მოპასუხეები:** 1. ქ. ბათუმის მერია;

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი:** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“;

**თავმჯდომარე:** მ. გ-ი

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და 23-ე მუხლის საფუძველზე ქმედების განხორციელების დავალდებულება.

**სარჩელის საგანი:**

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 თებერვლის №882013047131 გადაწყვეტილების ქ. ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 18,70 კვ.მ. ფართის (საკადასტრო კოდი №...) რეგისტრაციის შესახებ, ბათილად ცნობა;

2. თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 15 მარტის №02/158 ბრძანების ნაწილობრივ, კერძოდ, 18,70 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობა (დაზუსტდა 2013 წლის 12 ნოემბრის სხდომაზე);

3. ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №25-04/228

მიმართვის ბათილად ცნობა (ამ ნაწილში მოთხოვნა დაზუსტდა და სარჩელის ტრანსფორმაცია მოხდა სასამართლო სხდომაზე; 2013 წლის 17 სექტემბერი, 2013 წლის 12 ნოემბრის სხდომის ოქმები);

4. თვითმიმართველ ქ. ბათუმის მერიას დაევალოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ო. ბ-ის სახელზე სადავო ფართის პრივატიზაცია (უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ).

#### **სარჩელის საფუძველი:**

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მოსარჩელის მითითებით, ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანების საფუძველზე გ. ა-ას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107 სახლში 18,70 კვ.მ. ფართის №10 ოთახი.

მოსარჩელის მტკიცებით, 1994 წლიდან ზემოაღნიშნული ოთახით თავად სარგებლობდა, რის გამოც ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანება გაასაჩივრა სასამართლოში. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანება, აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ 2011 წლის 2 მაისის №02/148 ბრძანებით ნაწილობრივ გაუქმდა ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანება და გ. ა-ას უარი ეთქვა საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ გადაცემაზე, რაც გ. ა-ამ გაასაჩივრა, თუმცა არც ეს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით, მან არაერთხელ მიმართა ქ. ბათუმის მერიას დაკავებული ფართის პრივატიზაციის თაობაზე, მაგრამ საკითხის გადაწყვეტა ქ. ბათუმის მერიის მხრიდან გაჭიანურდა. ... ქ. №107 სახლში შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“, რომელმაც 2010 წლის 30 ივნისს ქ. ბათუმის მერიისგან მიიღო ნებართვა და საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა სახლის ქვეშ არსებული და კანონით განსაზღვრულ მიმდებარე ტერიტორიაზე 2546 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი. სახლისა და მიწის სრულუფლებიანი მესაკუთრე გახდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“, ამიტომ 2012 წლის ივლისში მოსარჩელემ და მისმა ოჯახმა ნებართვის თაობაზე მიმართეს ამხანაგობას, მათ სარგებლობაში არსებული 28,62 კვ.მ. ფართის, მათ შორის, №10 ოთახის, ინდივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ. ამხანაგობის 2012 წლის 22 ივლისს №6 საოქმო გადაწყვეტილებით დაუდასტურეს მოთხოვნილი ფართით სარგებლო-

ბის ფაქტი და უფლება მისცეს იგი ბ-ეების საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო.

2012 წლის 26 სექტემბერს ო. ბ-ემ, ფ. ბ-ემ და მ. ბ-ემ განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მერიას და მოითხოვეს ქ. ბათუმში, ... ქუჩის №107 სახლში მათ სარგებლობაში არსებული ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

2012 წლის 12 თებერვალს ქ. ბათუმის მერიამ საკუთრებაში დაირეგისტრირა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის №107 სახლში მდებარე №10 ოთახი, 18,70 კვ.მ.

თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 15 მარტის №02/158 ბრძანებით უარი ეთქვათ ო, ფ. და მ. ბ-ეებს ქ. ბათუმში, ... ქუჩის №107 სახლში, №10 ოთახის 18,70 კვ.მ. ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე.

**სამართლებრივი:** მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები: საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლი, „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის განჩინებით ო. ბ-ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ქ. ბათუმის მერიას აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №107, ფართი: 18,70 კვ.მ. ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; მიწის (უძრავი ქონების), საკადასტრო კოდი: ... გასხვისება.

**მოპასუხის შესაგებელი:** ქ. ბათუმის მერიამ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, მოპასუხის მითითებით, სარჩელი დაუსაბუთებელია და იგი არ არის დამყარებული სამართლებრივ საფუძველზე.

მესამე პირის შესაგებელი – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ სარჩელი ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილება, შესაგებელში სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებული არ არის.

მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძვლით:

**ფაქტობრივი:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 6 თებერვალს ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ იქნა №882013047131 სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №107. განაცხადს ერთვოდა ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №25-04/228 მიმართვა, აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 25 მარტის №15/655/10-9 წერილი. ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 20 თებერვლის №2-26-402 მიმართვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსადმი, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 9 მარტის №15/121/7-9 წერილი, სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2008 წლის 31 დეკემბრის წერილი, სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2008 წლის 22 დეკემბრის №1-3/561 ბრძანება, ხ. კ-ის პირადობის მონუმობის ასლი. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 12 თებერვლის №882013047131-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. ბათუმის მერიის განცხადება და თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერია აღირიცხა უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. ბათუმი, ... ქ. №107 ფართის 18,70 კვ/მ მესაკუთრედ. მოპასუხის განმარტებით, უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია 2013 წლის 12 თებერვალს, გადაწყვეტილება კი რეგისტრაციის შესახებ, სასამართლო წესით, შეიძლება გასაჩივრდეს გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, ამდენად, მოთხოვნის ხანდაზმულობის გამო გასულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადა.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8, მე-9, 21-ე და 23-ე, 29-ე მუხლები.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების/სარეზოლუციო ნაწილის/ შინაარსი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ო. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; ასევე გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე.

### **სასამართლოს მიერ დადგენილი უდავო ფაქტები:**

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე უძრავი ქონება, სართული მე-2, ფართი: 50.26 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: №..., თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია ო. ბ-ის, ფ. ბ-ის და მ. ბ-ის სახელზე.

ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანებით გ. ა-ას საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 18,70 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, შესაბამისად, გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მონმოზა №1354 და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულ იქნა გ. ა-ას სახელზე.

ო. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების: ქ. ბათუმის მერიის, გ. ა-ს მიმართ და მოითხოვა გ. ა-ასათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 18,70 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის ნაწილში ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანების ბათილად ცნობა და მის საფუძველზე გაცემელი საკუთრების უფლების №1354 მონმოზ-ბის ბათილად ცნობა. ასევე, მოითხოვა ო. ბ-ე აღიარებულ იქნეს ფართის კანონიერ მოსარგებლედ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-თა კოლეგიის 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილებით ო. ბ-ის სარჩელი ქ. ბათუმის მერიის და გ. ა-ს მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, დავის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის 2009 წლის 4 აგვისტოს №583 ბრძანება არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე გ. ა-ს ნაწილში და მოპასუხეს დაევალა საკითხის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლების, შეფასებისა და განხილვის შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ხოლო საქმის წარმოება ქ.ბათუმში, ... ქ. №107, ოთახი №10-ში მდებარე ქონების კანონიერ მოსარგებლედ აღიარების ნაწილში შეწყდა.

საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2010 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით, რომლითაც ირკვევა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 18.70 კვ.მ ფართზე, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №... რეგისტრაცია გაუქმებულია; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: საალსრულებო ფურცელი №3-344/09, დამონების თარიღი: 13/10/2010, ქ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო, განჩინება, ქ. ქუთაისის

სააპელაციო სასამართლო.

თვითმმართველი ქალაქის-ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 2 მაისის №02/148 ბრძანებით გ. ა-ს უარი ეთქვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე №10 ოთახში არსებულ 18.17 კვ.მ ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე.

გ. ა-მ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მიმართ და მოითხოვა ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 2 მაისის №02/148 ბრძანების ბათილად ცნობა და ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე №10 ოთახში არსებული 18.7 კვ.მ ფართის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ა-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც გ. ა-მ სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით გ. ა-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ა-მ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 აპრილის განჩინებით გ. ა-ს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინება.

2010 წლის 1 აპრილს ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“, რომელმაც 2010 წლის 21 ივლისს საკუთრებაში დაირეგისტრირა სახლის ქვეშ მდებარე და ეზოს მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 2546 კვ.მ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №....

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2012 წლის 22 ივლისის საერთო კრების №6 ოქმის თანახმად, დადასტურდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრების ფ. ბ-ის, მ. ბ-ის, ო. ბ-ის მიერ 38.62 (3.84 საცხოვრებელ ბინაზე მიმენებული ფართი 34.78 კვ.მ საერთო სარგებლობის) კვ.მ სარგებლობის ფართების ფლო-

ბის ფაქტი. ამავე კრების ოქმის თანახმად ფ. ბ-ეს, მ. ბ-ეს და ო. ბ-ეს უფლება მიეცათ, რომ კრებაზე წარმოდგენილი ნახაზების შესაბამისად ინდივიდუალურ საკუთრებად დაირეგისტრირონ მათ სარგებლობაში არსებული 38.62 კვ.მ ფართი.

ქ. ბათუმის მერიამ 2013 წლის 6 თებერვალს განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, სახელმწიფო საბინაო ფონდში შემავალი ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე არსებული 18.70 კვ.მ არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საჯარო რეესტრში თვითმმართველ ქ.ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 თებერვალს მიღებული გადაწყვეტილებით №882013047131-03 რეგისტრაციის შესახებ და ქ. ბათუმში, ... ქ. №107, ფართით: 18.70 კვ.მ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №... საკუთრების უფლებებით აღირიცხა თვითმმართველი ქ.ბათუმის მერიის სახელზე.

2013 წლის 5 მარტს ო. ბ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 38,62 კვ.მ ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემა.

აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს-საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 15 მარტის №02/158 ბრძანებით ო. ბ-ეს, ფ. ბ-ეს და მ. ბ-ეს ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 38.62 კვ.მ საცხოვრებელი და საერთო სარგებლობის ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე ეთქვათ უარი.

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება:

კანონიერი სარგებლობის დასადასტურებლად ო. ბ-ემ წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2012 წლის 22 ივლისის საერთო კრების ოქმი №6, რომელიც ვერ იქნება მიჩნეული უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის საფუძველად, მით უფრო მაშინ, როდესაც უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა საბინაო ფონდში არსებული ქონება, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ კი არ არის უფლებამოსილი ორგანო მიიღოს გადაწყვეტილება სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული ფართების განკარგვის თაობაზე. საქალაქო სასამართლოს



განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად, საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მისაღებად გადამწყვეტია არა ფაქტობრივი სარგებლობა, არამედ ფართით სარგებლობის კანონიერი საფუძველი საცხოვრებელი ბინის ორდერი, ან უფლებების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი, მათ შორის ბინის პირადი ბარათიც. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ იგი წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე №10 ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, შესაბამისად თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 15 მარტის №02/158 ბრძანება კანონიერია და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №25/04/228 მიმართვისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 თებერვლის №882013047131-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, აღნიშნულთან მიმართებით, საქალაქო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-8 და 27-ე მუხლების საფუძველზე განმარტა, რომ ქ. ბათუმის მერიის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ის დოკუმენტაცია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კი სწორედ დასახელებული დოკუმენტების საფუძველზე განხორციელდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე უძრავი ქონების, ფართით: 18.70 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: №..., ქ.ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

**სასამართლოს დასკვნები:** საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ო. ბ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა.

#### **სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

საქალაქო სასამართლომ გადანყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადა-

ცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით (კონკრეტულ ნორმებზე მითითებული არ არის).

**აპელანტი:** ო. ბ-ე;

**მონინალმდგევე მხარეები:** 1. ქ. ბათუმის მერია;

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური.

**მესამე პირი:** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“;

**თავმჯდომარე:** მ. გ-ი;

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტმა მიუთითა, რომ ო. ბ-ე წარმოადგენს №10 ოთახის კანონიერ მოსარგებლეს, რადგან საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესში“ ჩამოთვლილი დოკუმენტები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ ო. ბ-ესა (მოსარგებლე) და შპს „...“ (მესაკუთრეს) შორის არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომელიც დგინდებოდა სასამართლოში წარდგენილი გადახდის ქვითრებითა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილებით. ამასთან, მერიამ გ. ა-ას თავის დროზე სადავო ფართი გადასცა მხოლოდ ჩანაწერის საფუძველზე, ხოლო ო. ბ-ეს, რომელიც შრომით ურთიერთობაში იყო სანაოსნოსთან და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, უარს ეუბნებოდა საკუთრებაში №10 ოთახის გადაცემაზე.

**სააპელაციო სასამართლოს განჩინება /სარეზოლუციო/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 თებერვლის განჩინებით ო. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 19 ნოემბრის გა-

დანყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა: სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს. აღნიშნული დებულება განსაზღვრავს ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს მონაწილე მხარეებსა და მათ უფლება-მოვალეობებს.

„კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მეოთხე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივ თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში.

ზემოაღნიშნული დებულების მეორე მუხლი შეიცავს ამ დებულებაში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებას. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე ეს არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

სააპელაციო პალატის მსჯელობით ამავე წესის თანახმად,

სახელმწიფო საბინაო ფონდში რიცხულ ფართს წარმოადგენს ის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობი, რომლებიც ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მონაცემებით წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის (აღმასრულებელი და წარმომადგენლობითი) ორგანოების საკუთრებაში რიცხულ ფართს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, პრეზიდენტის განკარგულება მოითხოვს კუმულაციურად რამოდენიმე პირობის – ერთდროულად არსებობას, კერძოდ, პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და სახეზე უნდა იყოს ამ დოკუმენტის საფუძველზე ფართით კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, ამასთან სადავო ფართი უნდა წარმოადგენდეს ადგილობრივი თვითმმართველობის (აღმასრულებელი და წარმომადგენლობითი) ორგანოების საკუთრებაში რიცხულ ფართს.

ამავე ბრძანებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამისი ადგილობრივ თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ბ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დ) ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებ-

ლევების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ.

ამავე წესის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარმოდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები არ ადასტურებენ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე განმცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო, ხსენებული წესის თანახმად, იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სსკ-ის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით: თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით, მოცემულ შემთხვევაში საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება, კერძოდ, ო. ბ-ის კანონიერი სარგებლობა უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის წერილობითი მტკიცებულებით – საცხოვრებელი ბინის ორდერით, ბინის პირადი სააღრიცხვო ბარათით, ან მოწმეთა ჩვენებით, ან მხარეთა განმარტებებით. აპელანტის მიერ წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2012 წლის 22 ივლისის საერთო კრების №6 ოქმი ვერ იქნება მიჩნეული უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის საფუძველად მაშინ, როდესაც უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა საბინაო ფონდში არსებული ქონება, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ კი არ არის უფლებამოსილი ორგანო მიიღოს გადაწყვეტილება სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული ფართების განკარგვის თაობაზე.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად, საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში მისაღებად გადამწყვეტია არა ფაქტობრივი სარგებლობა, არამედ ფართით სარგებლობის კანონიერი საფუძველი საცხოვრებელი ბინის ორდერი ან უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი, მათ შორის, ბინის პირადი ბარათიც. კანონიერი მოსარგებლის იმ მომენტისათვის

საცხოვრებელ ბინაში უშუალოდ ცხოვრების ან/და ბინაში არ ცხოვრების ფაქტი ვერ იქნება გადამწყვეტი იმის დადგენისა და შეფასებისათვის, ესა თუ ის პირი წარმოადგენს თუ არა კანონიერ მოსარგებლეს.

**კასატორი:** ო. ბ-ე;

**მონინალმდევე მხარეები:** 1. ქ. ბათუმის მერია;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი:** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“; თავმჯდომარე – მ. გ-ი;

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**კასაციის მოტივები:**

**პროცესუალური:** კასატორის მითითებით, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

**მატერიალური:** კასატორის განმარტებით, 1994 წლიდან სადავო ფართი დაიკავა მან და მას შემდეგ ის იხდის კომუნალურ გადასახადებსა და გარდა კომუნალური გადასახადისა, ფართის მეპატრონეს ანუ შპს „...“ უხდის ქირას. მესაკუთრეს ამ ხნის განმავლობაში ო. ბ-ის მიმართ ფართის განთავისუფლებასთან დაკავშირებით დავა არ ჰქონია, რაც ნიშნავს იმას, რომ 1994 წლიდან იგი წარმოადგენს ფართის დამქირავებელს, რაც სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტია, რადგან სასამართლოში წარდგენილი ქვითრები წარმოადგენენ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტს, მით უფრო მაშინ, როდესაც ქ. ბათუმის მერია 2009 წლის 31 ივლისის ოქმში აღნიშნავს, რომ პრეზიდენტის ბრძანებულებით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, ასეთად ჩაითვლება ქირავნობის ხელშეკრულება და სააღრიცხვო ბარათი. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადასტურებულია სადავო ფართზე ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობა, მაგრამ ამ ფაქტებს სააპელაციო სასამართლომ მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება.

**სამართლებრივი:** გასაჩივრებული ბრძანების მიღებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის

მისაღებად არ მიუწვევია მაშინ, როდესაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 და 98-ე მუხლების შესაბამისად, სავალდებულო იყო მისი მოწვევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

კასატორის განმარტებით, ასევე, არასწორია სასამართლოს მითითება საბინაო კოდექსზე მაშინ, როცა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი ფართობით. კასატორის მტკიცებით, კონკრეტულ შემთხვევაში მისი გადახდის ქვითრები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ საქართველოს საზღვაო სანაოსნოსა და ო. ბ-ეს შორის არსებობდა ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება, ეს საბუთები გაცემული იყო უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და წარმოადგენდნენ სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს, რაზედაც სასამართლოს არ უმსჯელია.

კასატორის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას ბმა „...“ და მან წარადგინეს მტკიცებულებები იმის შესახებ, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №107 სახლში, იმავე ფართზე და მთლიანად სახლშიც, მერიამ საკუთრებაში მეზობლებს გადასცა ოთახები, რომლებითაც ისინი არ სარგებლობდნენ, ხოლო მას უარი ეთქვა №10 ოთახის პრივატიზებაზე, მაშინ როცა იყო ამ ფართის დამქირავებელი, ე.ი. ადგილი აქვს დისკრიმინაციას. კასატორის მითითებით, ქ. ბათუმის მერიის მიერ დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 და მე-14 მუხლები და ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-14 მუხლით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე“, ხოლო ამ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, „საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადანყვეტილების მიღება“. ამასთან, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია თავისი უფლებამოსილება განახორციელოს მიუკერძოებლად. კონკრეტულ შემთხვევაში კი მას, რომელიც მუშაობდა საქართველოს სანაოსნოში, იყო სადავო ოთახის დამქირავებელი, მერია არ აძლევს საკუთრების უფლებას, როცა გ. ა-ას, რომელიც სანაოსნოში არ მუშაობდა, არც მეზღვაურთა სასტუმროში ცხოვრობდა ანუ საწარმოსთან არ ჰქონდა არავითარი კავშირი, 2009 წელს გადაეცა №10 ოთახი საკუთრებაში. 2013 წელს ო. ბ-ეს კვლავ უარი ეთქვა სადავო ფართის №10 ოთახის საკუთრებაში გადაცემაზე. 2013 წელს კი, სადავო ფართის პრივატიზაციაზე, როცა მის მეზობლებს საკუთრებაში გადაეცათ ოთახები, რომლითაც ისინი არ სარგებლობდნენ. მართალია, საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლეზე საკუთრებაში გადაცემა წარმოადგენს მერიის დისკრეციულ უფლებამოსილებას, მაგრამ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „თუ ადმინისტრაციული ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში“.

კასატორის განმარტებით, ასევე, უკანონოა საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება სადავო ფართის მერიის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ პირველი მუხლის მე-4 პუნქტის ნაწილით „სახელმწიფო საბინაო ფონდის, მათ შორის, საბინაო ფონდში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების და მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთების პრივატიზება ხორციელდება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები: საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის მიხედვით და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც აბსოლუტური კასაცია.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მო-



საზრებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოითხოვა ო. ბ-ის საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრებით ო. ბ-ემ მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დასაშვებლად ცნობა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-განალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები. სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალური თეორიას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან. აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული აპელაციის მოტივები.

### **კასაციის დაშვების წანამძღვრის განმარტება კონკრეტულ საქმეზე:**

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საკასაციო საჩივრის მოტივი განსახილველ საქმეში, რამაც შექმნა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული აბსოლუტური კასაციის წანამძღვრები, არის საგულისხმო და განსაკუთრებული სამართლებრივი თვალსაზრისით, რამაც მოცემულ საქმეს მიანიჭა სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის მნიშვნელოვანი საქმის სტატუსი.

კერძოდ, სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია

საკასაციო სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება მისცეს:

1. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპების დაცვის უზრუნველყოფის ხარისხს, კონკრეტულად მმართველობითი საქმიანობის განხორციელებისას კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპის გამოყენებას, რაც თავის მხრივ, პირდაპირ განაპირობებს ადმინისტრაციული წარმოების მხარის კანონიერ მოლოდინს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღებისას ხელმძღვანელობს სწორედ სამართლით აღიარებული და კანონით განმტკიცებული პრინციპებით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მმართველობითი სამართლის ამ უმნიშვნელოვანესი პრინციპის გამოყენებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები სასარგებლო და სახელმძღვანელო იქნება, ერთი მხრივ, ქვეყნის ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის, მეორე მხრივ, სასამართლო ორგანოებისათვის ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის დამკვიდრების მიზნის მისაღწევად.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მმართველობის კანონიერება კომპლექსურად მოიცავს, როგორც საჯარო ინტერესების, ასევე, ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების (კერძო ინტერესის) და კანონის უზრუნველყოფის დაცვას. სწორედ აღნიშნულის უზრუნველსაყოფად არის დადგენილი სამართლის პრინციპებისა და მათი უზრუნველყოფი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურების ზედმიწევნით დაცვის ვალდებულება, რაც მინიმუმამდე ამცირებს კანონსაწინააღმდეგო და დაუსაბუთებელი ადმინისტრაციული აქტების გამოცემის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თანასწორობის პრინციპის დარღვევასთან დაკავშირებით ეყრდნობა მითითებული პრინციპის არსთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 ნოემბრის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №319-315(2კ-12) ი. გ-ის სარჩელისა გამო თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიმართ ჩამოყალიბებულ მსჯელობებსა და დასკვნებს, კერძოდ:

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით აღიარებული კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციის მე-14 მუხლით აღიარებული ყველა ადამიანის დაბადებით თავისუფლებისა და კა-

ნონის წინაშე თანასწორობის პრინციპიდან. კანონის წინაშე თანასწორობა, ერთი მხრივ, საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული კონკრეტული უფლებათა, ხოლო მეორე მხრივ, ფუნდამენტური სამართლებრივი პრინციპია, რომელიც განსაზღვრავს ძირითადი უფლებებით სარგებლობის ზოგად წესს, უზრუნველყოფს უფლება-თავისუფლებათა განხორციელებას დისკრიმინაციის გარეშე და იცავს ადამიანს უთანასწორო მოპყრობისაგან. კანონის წინაშე თანასწორობის ეს ზოგადი დებულება გულისხმობს სახელმწიფო აპარატის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, დაუშვებელია ადმინისტრაციული პროცესის მონაწილე პირთა, იქნება ეს ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანო, კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. დისკრიმინაციის აკრძალვას ითვალისწინებს აგრეთვე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-14 მუხლიც.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, განსხვავებული საკანონმდებლო რეგულირება, რა თქმა უნდა, ყველა შემთხვევაში არ ჩაითვლება კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევად, ამ მოთხოვნის დარღვევა სახეზეა მაშინ, როდესაც არ იკვეთება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარის შეზღუდვის ან მისთვის უპირატესობის მინიჭების გონივრული, საქმის არსიდან გამომდინარე საფუძველი, არამედ აშკარაა შეუსაბამობა განხორციელებულ ლონისძიებასა და საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს შორის“.

„მართალია, კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი არ გულისხმობს, ფაქტებისადმი დიფერენციული მიდგომის აკრძალვას და არ ნიშნავს იმას, რომ ყველაფერი ერთგვარად უნდა შეფასდეს, მაგრამ თანასწორობის პრინციპის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ არსებითად ერთნაირი საქმის გარემოებების შემთხვევაში მიღებულ იქნეს ერთნაირი გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თანასწორობის პრინციპიდან გამომდინარე, არამართებულია ი. გ-ის მიერ ნაწარმოები მიშენების კანონიერების დამადასტურებელ დოკუმენტებად იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არმიჩნევა, რომელიც მისი მეზობლის შემთხვევაში მიჩნეული იყო მშენებლობის ნებართვად, მაშინ როცა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხაზგასმით და მკაფიოდ არ არის დადასტურებული ის იურიდიული

და ფაქტობრივი საფუძვლები, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევდა შესაძლებლობას მიეღო განსხვავებული გადაწყვეტილებები.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის შინაარსი იმაში მდგომარეობს, რომ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს ყველა იმ ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების თანაბარ აღიარებას, რომლებიც იმყოფებიან თანაბარ პირობებში, ხოლო მმართველობის კანონიერება გულისხმობს, რომ თანაბარ გარემოებებში მყოფი ადამიანებისათვის მოხდეს თანაბარი პრივილეგიების მინიჭება და შესაბამისად, თანაბარი პასუხისმგებლობის დაკისრება“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს: კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას და არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას.

ასევე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 4 თებერვლის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-368-357(კ-13) ა. თ-ის სარჩელის გამო მოპასუხის, თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ, პალატამ მიუთითა:

„საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ა. თ-ი არ აკმაყოფილებდა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

კასატორის მიერ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოში მტკიცებულების სახით დართული მასალებიდან დასტურდება, რომ თ. პ-ი, რომელსაც თელავის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2012 წლის 3 ოქტომბრის №7/2-323 ბრძანების შესაბამისად, საკუთრებაში გადაეცა ქ. თელავში, ... ქ. („...“) №20, ბინა №10-ში საცხოვრებელი ფართი – 46,8 კვ.მ. აღნიშნული ბინით სარგებლობდა სულ და საცხოვრებლად სხვა ადგილას არ გადასულა, ასევეა გ. წ-ის შემთხვევაშიც, რაც შეეხება ვ. პ-ს, დადგენილია, რომ მისი საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობას-

თან დაკავშირებით, სასამართლო წარმოებაშია დავა, როგორც თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელმა განმარტა აღნიშნულზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ჯერ მიღებული არ არის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ა. თ-ის მიმართ თანასწორობის პრინციპის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, კასატორის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან არ დასტურდება სხვადასხვა პირების მიმართ განხილულ საქმეებზე ფაქტების იდენტურობა, შესაბამისად, კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის არსი, რომ არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების შემთხვევაში მიღებულ უნდა იქნეს ერთნაირი გადაწყვეტილება, დარღვეული არ არის. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში ერთი პირის მიმართ უკანონო გადაწყვეტილების მიღება არ წარმოშობს მეორე პირის უფლებას იმავე სახის გადაწყვეტილებაზე, რამდენადაც „არ არსებობს თანასწორობა უკანონობაში“. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული პირების მიმართ მიღებული უკანონო გადაწყვეტილების შემთხვევაზე, ვერ გახდება წინამდებარე სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი“.

საკასაციო სასამართლოს ო. ბ-ის საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას დაშვებულია იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელმაც გამოიწვია საქმეზე იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, კასაციის წარმოდგენილი მოტივები ქმნის გასაჩივრებული განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების არსი, ამოცანა და მისი როლი სახელმწიფოში კანონიერი საჯარო მმართველობის დამკვიდრებაში, კერძოდ:

„სასამართლო ხელისუფლება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით თავისი არსით ორ უმნიშვნელოვანეს კონსტიტუციურ ფუნქციას ახორციელებს:

1. კონფლიქტის (დავის) მოგვარება/გადაწყვეტა კანონიერად და სამართლიანად;

2. სასამართლო კონტროლის განხორციელება მმართველობითი ორგანოების გადაწყვეტილებებსა და მოქმედებებზე, რაც თავის მხრივ, ემსახურება სამართლებრივი და დემოკრატიული სახელმწიფოს, კანონიერი საჯარო მმართველობის ფუნქციონირების უზრუნველყოფას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს 1995 წლის კონსტიტუციით დადგენილი ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის რეალიზაცია მნიშვნელოვნად არის განპირობებული სასამართლო ხელისუფლების როლით, სასამართლოს მიერ ობიექტური, მიუკერძოებელი და კვალიფიციური მართლმსაჯულების განხორციელებით, ვინაიდან სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ ფუნქციას – მართლმსაჯულებას, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ეს მოიცავს არა მხოლოდ კონკრეტული კონფლიქტების (დავების) გადაწყვეტას, არამედ – სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოთა საქმიანობაზე სასამართლო კონტროლის განხორციელებას.

მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების /მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დოქტრინის მიხედვით ყოველი პროცესუალური კანონმდებლობა აირეკლავს და ითვალისწინებს შესაბამისი დარგის მატერიალური კანონმდებლობის ინსტიტუტებს, პრინციპებს, მიზანს. ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავის სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამონებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას.

ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძ-

ველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააკაცაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას საერთოდ არ იმსჯელა აპელანტი ო. ბ-ის ძირითად მოტივზე – მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან თანასწორობის პრინციპის დარღვევასთან დაკავშირებით, ამ კუთხით საქმის მასალები საერთოდ არ არის გამოკვლეული და შეფასებული, რის გამოც, აპელაციის უმნიშვნელოვანესი მოტივი გაქარწყლებული არ არის, შედეგად, საქმეზე დადგენილი გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში, ასევე, არაერთგზის განმარტა:

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ:

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

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

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სა-

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

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა პირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების გაცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავენ მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა მაშინ, როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია.

ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდე-



ბულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადანყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა.

ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს – მიღებული გადანყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას – ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადანყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადანყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს სასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადანყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადანყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღა-

ლია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას.

საქმის მასალებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დასტურდება: ქ. ბათუმი, ... ქ. №107-ში მდებარე უძრავი ქონება, სართული მე-2, ფართი: 50.26 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: №..., თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია ო. ბ-ის, ფ. ბ-ის და მ. ბ-ის სახელზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით გ. ა-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა გ. ა-ამ სარჩელი მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მიმართ, ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 2 მაისის №02/148 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე №10 ოთახში არსებული 18.7 კვ.მ ფართის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინებაზე გ. ა-ას საკასაციო საჩივარი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 აპრილის განჩინებით მიჩნეული იქნა დაუშვებლად, შესაბამისად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

2010 წლის 1 აპრილს ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“, რომელმაც 2010 წლის 21 ივლისს საკუთრებაში დაირეგისტრირა სახლის ქვეშ მდებარე და ეზოს მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 2546 კვ. მეტრი. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №...

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ 2012 წლის 22 ივლისის საერთო კრების №ნ ოქმის თანახმად დადასტურდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრების – ფ. ბ-ის, მ. ბ-ის, ო. ბ-ის მიერ 38.62 (3.84 საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ფართი 34.78 კვ.მ საერთო სარგებლობის) კვ.მ სარგებლობის ფართების ფლობის ფაქტი. ამავე კრების ოქმის თანახმად ფ. ბ-ეს, მ. ბ-ეს და ო. ბ-ეს უფლება მიეცათ, რომ კრებაზე წარმოდგენილი ნახაზების შესაბამისად ინდივიდუალურ საკუთრებად დაირეგისტრირონ მათ სარგებლობაში არსებული 38.62 კვ.მ ფართი.

ქ. ბათუმის მერიამ 2013 წლის 6 თებერვლის განცხადების – შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, სახელმწიფო საბინაო ფონდში შემავალი ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე არსებული 18.70 კვ.მ არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საჯარო რეესტრში თვითმმართველ ქ.ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 თებერვალს მიღებული გადაწყვეტილებით №882013047131-03 რეგისტრაციის შესახებ და ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №107, ფართით: 18.70 კვ.მ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №... საკუთრების უფლებით აღირიცხა თვითმმართველი ქ.ბათუმის მერიის სახელზე.

2013 წლის 5 მარტს ო. ბ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 38,62 კვ.მ ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემა.

აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს-საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 15 მარტის №02/158 ბრძანებით ო. ბ-ეს, ფ. ბ-ეს და მ. ბ-ეს ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 38.62 კვ.მ საცხოვრებელი და საერთო სარგებლობის ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე ეთქვათ უარი.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, კასატორის ორი არგუმენტი, ქ. ბათუმის მერიამ ... ქ. სახლი №107 სხვა მეზობლებს გადასცა საკუთრებაში ოთახები, რომლებითაც ისინი არ სარგებლობდნენ და მას, მიუხედავად იმისა, რომ ჰქონდა გადახდის ქვითრები და სარგებლობდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე, №10 ოთახით, უარი უთხრეს პრივატიზაციაზე, რითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია თანასწორობის პრინციპი, ასევე, ის პრეიუდიციული ფაქტი, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით (საქმეზე, ო. ბ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხეების, ბათუმის მერიისა და გ. ა-ას მიმართ), იქნა დადგენილი – „ქ. ბათუმი, ... ქ. №107, ოთახი №10, 1994 წლიდან დაიკავა ო. ბ-ემ, მას შემდეგ იხდის კომუნალურ გადასახადებსა და გარდა ამისა, ფართის მეპატრონეს ანუ „...“ უხდის ქირის შესაბამის გადასახადს. მესაკუთრეს ამ ხნის განმავლობაში ო. ბ-ის მიმართ ფართის გამოთავისუფლებასთან დაკავშირებით დავა არ ჰქონია, რაც იმას ნიშნავს, რომ 1994 წლიდან ფართის დამქირავებელი

ო. ბ-ე გახდა“, არ არის გამოკვლეული და შეფასებული არც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს და არც ქვემდგომი სასამართლოების მიერ, რის გარეშეც, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, განსახილველი სამართალურთიერთობის სამართლიანი გადაწყვეტა შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ უდავოდ, სააპელაციო სასამართლომ სწორად განმარტა „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების ნორმები, კერძოდ, აღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ხდება მხოლოდ ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის, ამავე ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესისა და კანონმდებლობის შესაბამისად. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება.

ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კი კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ანუ იმისათვის, რომ პირი მიჩნეულ იქნეს კანონიერ მოსარგებლედ, მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული რაიმე სახის იურიდიული დოკუმენტი იმისა, რომ იგი მართლზო-

მიერად ფლობს ფართს და წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს.

ამავე ბრძანებულების მე-4 მუხლში ჩამოთვლილია კანონიერი მოსარგებლის განცხადებისთვის – არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, თანდასართავი დოკუმენტები (მე-3 პუნქტი), მათ შორის, დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ამ დებულების ამოქმედებამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი („ვ“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო სასამართლო იზიარებს დასკვნას, რომ პირს, მოთხოვნილი ფართის ფლობასთან ერთად, ასევე, აუცილებელია გააჩნდეს ფართის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა, ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე ამ ბრძანებულების შესრულება სპეციფიკურ ხასიათს ატარებს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

კასატორის მიერ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილია ქ. ბათუმის მერიის ქ. ბათუმში მდებარე არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის საკითხის განმხილველი კომისიის 2009 წლის 31 ივლისის №9 ოქმის ასლი, რომლის მიხედვით ფ. ბ-ის, მ. ბ-ის და ო. ბ-ის ქ. ბათუმში, ... ქ. №107 -ში მდებარე 29,39 კვ.მ. ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე მსჯელობისას მითითებულია, რომ ქ. ბათუმის მერიის მიერ 2007 წლის 10 აგვისტოს №396 ბრძანებით დამტკიცდა ქ. ბათუმში მდებარე არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის საკითხის განმხილველი კომისიისა და ამავე კომისიის საქმიანობის ხელშემწყობი ჯგუფის შექმნისა და მათი საქმიანობის წესის შესახებ ინსტრუქცია, რომელშიც განისაზღვრა იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართვე-

ლოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, წარმოადგენდა მოთხოვნილი ფართის კანონიერად სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, კერძოდ, მე-5 მუხლით დადგენილია განცხადების შეტანის წესი – არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია პირის წერილობითი განცხადება, რასაც თან უნდა დაერთოს: „ა“, „ე“ ქვეპუნქტებში ჩამოთვლილი დოკუმენტები, ხოლო, ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით: ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა, ესენია:

ა) უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე მოთხოვნილ არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ორდერი;

ბ) უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე მოთხოვნილ არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

გ) უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე მოთხოვნილი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საბინაო წიგნი;

დ) უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე მოთხოვნილი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო (პირადი) ბარათი, რომლის დედან (ორიგინალ) პირზე დასმული უნდა იყოს მისი შევსების დროისათვის უფლებამოსილი ორგანოს (თანამდებობის პირის) ხელმოწერა და ბეჭედი ან მისი შევსების დროისათვის გამცემი ორგანიზაციის მიერ დასმული შტამპი, რომელიც იძლევა გამცემი ორგანიზაციის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

ე) უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე მოთხოვნილი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებულ (18.70 მ<sup>2</sup> ფართის გადაცემაზე უარის თქმის ნაწილში) ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის საფუძველად მითითებულია: 1. მოთხოვნილი ფართი, 2013 წლის 12 თებერვლის საკადასტრო კოდი №..., ამონაწერის თანახმად რეგისტრირებულია თვითმმართველი ქა-

ლაქის ბათუმის საკუთრებაში მაშინ, როცა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად მოთხოვნილი ფართი საჯარო რეესტრში არ უნდა ირიცხებოდეს არც სხვა პირების, ასევე, არც სახელმწიფო, აჭარის ა/რ და არც თვითმმართველი ქალაქის სახელზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი სასამართლოების გამოკვლევისა და შეფასების მიღმა დარჩა ო. ბ-ის მიერ სარჩელშივე მითითებული გარემოება, რომ მისი ოჯახის განცხადება ამ ფართის მოთხოვნით ჯერ კიდევ 2012 წლის 26 სექტემბერს არის წარდგენილი ბათუმის მერიაში, რა დროსაც სადავო ფართი არავის სახელზე არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რომ მერიამ გააჭიანურა განცხადების განხილვა და 2012 წლის 12 თებერვალს, დაირეგისტრირა რა ეს ფართი საჯარო რეესტრში, 2013 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით (უკვე 5 მარტის განცხადებაზე) უარი უთხრა მის გადაცემაზე. აღნიშნული გარემოება საჭიროებს გამოკვლევას და 2012 წლის 26 სექტემბერს განცხადების შეტანის ფაქტის დადასტურების პირობებში, ადმინისტრაციული ორგანოსაგან სათანადო განმარტებასა და ადეკვატურ დასაბუთებას მოითხოვს, რათა სარწმუნოდ დადგინდეს, ბათუმის მერიის მიერ თვითმმართველობის მიუკერძოებლობის პრინციპით განხორციელება, სზაკ-ის მე-8 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. გასაჩივრებულ აქტში საერთოდ არ არის გამოყენებული ქ. ბათუმის მერიის მიერ 2007 წლის 10 აგვისტოს №396 ბრძანებით დამტკიცებული ქ. ბათუმში მდებარე არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის საკითხის განმხილველი კომისიისა და ამავე კომისიის საქმიანობის ხელშემწყობი ჯგუფის შექმნისა და მათი საქმიანობის წესის შესახებ ინსტრუქციის ნორმები, კერძოდ, გადაწყვეტილებაში არ არის გადმოცემული მსჯელობა, აკმაყოფილებდა თუ არა ო. ბ-ის განცხადება, ინსტრუქციის მე-5 მუხლის მე-8 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას – უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემაზე მოთხოვნილი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს აკმაყოფილებდა თუ არა ო. ბ-ე ზემომითითებულ დანაწესს, იმის გათვალისწინებით, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ „1994 წლიდან ფართის დამქირავებელი ო. ბ-ე გახდა“, სააპელაციო სასამარ-

თლოს არ უმსჯელია, სახეზე იყო თუ არა სსსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შემთხვევა, კერძოდ, იმგვარი ფაქტი, რომელიც დამტკიცებას არ საჭიროებს. ბათუმის მერიას სადავო აქტში ო. ბ-ის არგუმენტები არც ამ ნაწილში გაუქარწყლებია, ასევე, გაურკვეველია, სხვა პირების მიმართ გამოცემულ აქტებში გამოიყენებოდა თუ არა მითითებული ინსტრუქციის ნორმები, რასაც არც ქვემდგომი სასამართლოების მხრიდან არ მისცემია სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების – ოფიციალობის პრინციპის საფუძველზე მოიპოვოს საქმის კანონიერად გადასაწყვეტად აუცილებელი მტკიცებულებები, გამოიკვლიოს და სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით, აგრეთვე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საერთოდ გამოუკვლეველია ფაქტობრივი გარემოებები სამართალწარმოების ყველა სტადიაზე მოსარჩელის ძირითად მოტივზე – თანასწორობის პრინციპის დარღვევასთან დაკავშირებით, საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით ბათუმის მერიას მიღებული აქვს პოზიტიური გადაწყვეტილებები სხვადასხვა პირების მიმართ, მაგ.: პ. ჭ-ის განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე კომისიის გადაწყვეტილება; ვ. ბ-ესა და ა. მ-ზე 2011 წელს 14 სექტემბერს განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან უძრავ ნივთზე, მდებარე ... ქ. №107 ბინა №9 42,74 კვ.მ. ფართი, უფლების დამდგენ დოკუმენტად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ საერთო კრების ოქმის №10 საფუძველზე, აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა 2011 წელს, ამ დროს კი რეგისტრირებული ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ბმა „...“, ფართი ირიცხებოდა მის საკუთრებად, თუმცა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების – ბათუმის მერიაში ო. ბ-ის განცხადების ჯერ კიდევ, იმ პერიოდში წარდგენის, ვიდრე ის ბათუმის მერიის სახელზე აღირიცხებოდა, დადგენა-შეფასების გარეშე, გაურკვეველია ამ პირებისა და ო. ბ-ის საქმის გარემოებები იყო თუ არა იდენტური. საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გადაამოწმოს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები იდენტურ საქმეებზე, რომელმაც უნდა დაასაბუთოს, ერთგვაროვანი კანონიერი გადაწყვეტილებების მიღების პრაქტიკა, რასაც სააპელაციო სასამართლომ უნდა მისცეს სათანადო სამართლებრივი შეფასება.



საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 4.3. მუხლით დადგენილი აკრძალვის – იდენტურ გარემოებებში სხვადასხვა პირების მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, უგულებელმყოფი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ეწინააღმდეგება არა მხოლოდ აქტის გამოცემის კანონით დადგენილ წესს, არამედ საჯარო მმართველობის კანონიერებისა და მიუკერძოებლად განხორციელების, კეთილსინდისიერი ადმინისტრირების სტანდარტს, ამდენად, სრულფასოვანი, ობიექტური და ეფექტიანი სასამართლო კონტროლი დარღვეული საჯარო წესრიგის აღდგენისთვის სასამართლო ხელისუფლების კონსტიტუციურ ამოცანას წარმოადგენს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაშიც კი, ერთი პირის მიმართ უკანონო გადაწყვეტილების მიღება არ წარმოშობს მეორე პირის უფლებას იმავე სახის გადაწყვეტილებაზე, რამდენადაც „არ არსებობს თანასწორობა უკანონოაში“, რაც საქმის მასალების ობიექტური გამოკვლევით უნდა დადგინდეს.

აგრეთვე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია მოსარჩელის სხვა მოთხოვნებზე – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 თებერვლის №882013047131 გადაწყვეტილების ქ. ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №107-ში მდებარე 18,70 კვ.მ. ფართის (საკადასტრო კოდი №...) რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, ასევე, ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №25-04/228 მიმართვის ბათილად ცნობის (ამ ნაწილში მოთხოვნა დააზუსტა და სარჩელის ტრანსფორმაცია მოხდა სასამართლო სხდომაზე; 2013 წლის 17 სექტემბრისა და 2013 წლის 12 ნოემბრის სხდომის ოქმები) შესახებ, ამ მოთხოვნებზე სასამართლო დასკვნა საერთოდ არ არის ჩამოყალიბებული, რაც უხეშად ეწინააღმდეგება საქმის განხილვა-გადაწყვეტის საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილ იმპერატიულ წესებს.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის ამ მოთხოვნების საფუძვლიანობის შემოწმება უნდა დააფუძნოს ო. ბ-ის მიერ 2012 წლის 26 სექტემბერს განცხადების ბათუმის მერიაში შეტანის ფაქტის დადასტურების/არდადასტურების შედეგს და შესაბამისად, იმსჯელოს, თუ მოთხოვნის მომენტში საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულების შესაბამისად მოთხოვნილი ფართი საჯარო რეესტრში არ ირიც-

ხებოდა არც სხვა პირების, ასევე არც სახელმწიფო, აჭარის ა/რ და არც თვითმმართველი ქალაქის სახელზე, განცხადება უნდა განხილულიყო იმ დროისთვის არსებული ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, ამავე კონტექსტში უნდა შემოწმდეს საჯარო რეესტრისადმი ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №25-04/228 მიმართვის კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო კეთილსინდისიერი ადმინისტრირების სტანდარტის საფუძველზე განმარტავს, რომ პირი აღჭურვილია რა კანონიერი ნდობის უფლებით, ადმინისტრაციულ ორგანოში მისი განცხადების დარეგისტრირება (ასეთის უდავოდ დადგენის შემთხვევაში) იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულების – განცხადების კანონით დადგენილ ვადაში განხილვა-გადაწყვეტის წარმოშობას, რის მიმართაც პირის კანონიერი მოლოდინი პატივსაა და სამართლებრივი დაცვის ღირსია. სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეამომწმოს ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №25-04/228 მიმართვა საჯარო რეესტრში ფართის დარეგისტრირების მოთხოვნით იყო თუ არა განპირობებული ო. ბ-ის განცხადების დაკმაყოფილების გამომრიცხავი საფუძვლის – ფაქტობრივი გარემოების შექმნის განზრახვით, რაც პირდაპირ ეწინააღმდეგება სზაკ-ის 1.2. მუხლით დეკლარირებულ საჯარო მმართველობის მიზანს – ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა უზრუნველყონ ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, კანონის უზენაესობისა და საჯარო ინტერესების დაცვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 4 თებერვლის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-368-357(კ-13) ა. თ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის, თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ, პალატამ მიუთითა:

„საკასაციო სასამართლო აუცილებლად მიიჩნევს სამართლებრივი შეფასება მისცეს თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის უმოქმედობას, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ რეაგირების გარეშე დატოვა ა. თ-ის განცხადება და მიიჩნევს, რომ დემოკრატიულ საზოგადოებაში პირის საჯაროსამართლებრივი ვალდებულების განსაზღვრა შეუძლებელია, დამოკიდებული იყოს საჯარო მოხელეების განწყობასა და შეხედულებებთან, ასეთ პირობებში არ იარსებებს სამართლებრივი სახელმწიფოს განცდა და აზრი ეკარგება პირის კანონიერი ნდობის უფლების ინსტიტუტს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ“.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო, ასევე, ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 მაისის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-

122-115 (2კ-13) შპს „...“ სარჩელისა გამო თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიმართ ჩამოყალიბებულ მსჯელობებსა და დასკვნებს, კერძოდ:

„საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირის უფლება – მიმართოს სახელმწიფოს ნებისმიერ საჯარო დაწესებულებას მისი ინტერესების დასაცავად, განეკუთვნება კონსტიტუციურ უფლებათა სისტემას. ადამიანის უფლებები იყოფა ორ ჯგუფად: მატერიალური და პროცედურული უფლებები. პირის პროცედურულ უფლებათა რიგს მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის უფლება, შუამდგომლობათა აღძვრის უფლება, მტკიცებულებათა წარდგენის უფლება, სხდომაზე დასწრების და მონაწილეობის უფლება, მოსაზრებათა წარდგენის უფლება, გასაჩივრების უფლება და ა.შ. სწორედ, პროცედურული უფლებების კანონით დადგენილი ფორმებით რეალიზაცია აძლევს პირს შესაძლებლობას, დაიცვას ან აღიდგინოს თავისი მატერიალური უფლებები. სამართლებრივი სახელმწიფოს ფუნქციონირების პრინციპი გულისხმობს პროცედურული უფლებების შეუფერხებლად და დაუბრკოლებლად განხორციელებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საფრთხე ექმნება მატერიალური უფლებების ჯეროვან რეალიზაციასა და დაცვას.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, რომელიც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეთა პროცედურული უფლება-მოვალეობების საზოგადო წესებს დეტალურად განსაზღვრავს, მიზნად ისახავს ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვის უზრუნველყოფას.

ზემომოთხატებულ კონსტიტუციურ პრინციპს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის სპეციალური მუხლი ეძღვნება, კერძოდ, მუხლი 12. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის უფლება, რომლის მიხედვით გარანტირებულია:

1. ნებისმიერი პირის უფლება – მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს;

2. ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება – განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

აღნიშნული ნორმის სტრუქტურული შინაარსი გულისხმობს, რომ პირის უფლების დადგენა მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას – განახორციელოს რეალიზებული საპ-

როცესო უფლების კანონით რეგლამენტირებული, ადეკვატური პროცედურული ხასიათის მოქმედება“.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს ო. ბ-ის პროცედურული უფლების რეალიზაციის თარიღი და უტყუარად დაადგინოს იგი, შესაბამისად, შედეგის მიხედვით შეაფასოს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს საპროცესო მოქმედებათა და მათ შედეგად მიღებული გადაწყვეტილების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით იურიდიულად დასაბუთებულია, შესაბამისად, ქვემდგომი სასამართლოების სამართლებრივი შეფასებები არასწორია და არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპებისა და კონკრეტული ნორმების სწორი გამოყენება – განმარტებიდან, სსსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დადგენილი ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებიდან, რის გამოც მოცემული დავა ექვემდებარება ხელახლა განხილვას მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით სახეზეა საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# საკუთრება საცხოვრებელ ფართზე

## ბანჩინება

№ბს-48-47(კ-14)

18 ნოემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად  
ცნობა, მატერიალური ზიანის ანაზღაურება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელე** – ა. შ-ი;

**მოპასუხე** – ქალაქ თბილისის ჩუღურეთის რაიონის გამგეო-  
ბა;

**მესამე პირები** – დ. ლ-ა, კ. ლ-ა,

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-  
ცესო კოდექსის 25-ე პრიმა მუხლით გათვალისწინებული სარ-  
ჩელი.

**სარჩელის საგანი:**

1. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმარ-  
თველობასა და დ. ლ-ას შორის 1994 წლის 26 თებერვლის პრივა-  
ტიზაციის ხელშეკრულების, საერთო სარგებლობის დამხმარე  
ოთახის – 15 კვ.მ. ნაწილში, ბათილად ცნობა;

2. კ. ლ-ას ცნობა აღნიშნული სადავო ფართის არაკეთილსინ-  
დისიერ შემძენად;

3. მოპასუხისათვის მორალური და მატერიალური ზიანის, სა-  
ადვოკატო ხარჯების – 300 ლ. და სახელმწიფო ბაჟის – 100 ლა-  
რის ანაზღაურების დაკისრება.

**სარჩელის საფუძველი:** ფართზე სარგებლობის უფლების  
შელახვა.

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მოსარჩელის განმარტებით, დი-  
დუბე-ჩუღურეთის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის გადაწყვე-  
ტილებით, ... ქ. №4-ში კ-ას სახელზე რიცხული, ერთი ოთახი – 15  
კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ფონდიდან ჩამოიწერა და საერ-  
თო სარგებლობაში გადაეცათ მოქალაქეების – ც-ე-შ-ის, ფ-ისა  
და ნ-ის ოჯახებს. 1993 წელს ქ. შ-სა და ფ-ს შორის დაიდო ზეპი-  
რი შეთანხმება საცხოვრებელი ფართების ურთიერთგამიჯვნი-

სა (იზოლირების) და აღნიშნული სახლის მე-3 სართულზე მდებარე საერთო სარგებლობის აივნების გაყოფა-გამიჯვნის შესახებ. გარიგების პირობების შესაბამისად, მათი ოჯახების სახსრებით განხორციელდა შ-ების აივნის გვერდის ავლით, მ. ნ-ისა და ლ. ფ-ის საცხოვრებელი ბინებთან პირდაპირი მისასვლელი ღია აივნის მიშენება, ამ შეთანხმებით მ. ნ-მა, თ. და ქ. შ-ებმა მიიერთეს მათი ოთახების მიმდებარე აივნები, ხოლო კ. ფ-ს დაუთმეს (სარგებლობაში გადასცეს) მათ საერთო სარგებლობაში არსებული 15 კვ. მ ფართის ოთახი (მათ, ასევე, აუშენეს მისი ბინის კარებთან პირდაპირი მისასვლელი, ამით ლ. ფ-ს მიემატა 15 კვ.მ. საერთო ფართიდან).

ლ. ფ-ის მემკვიდრემ დ. ლ-ამ, მოტყუების გზით, 1994 წელს, მათი თანხმობის გარეშე მოახდინა სადავო ოთახის პრივატიზება.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ფართზე მისი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტებია – 1998 წლის ხელშეკრულება ქ. შ-ის მიერ ფართის პრივატიზების შესახებ, დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება.

დ. ლ-ამ თვალთმაქცური გარიგებით, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით გადააფორმა თავის მეუღლეზე, კ. ლ-აზე. აღნიშნულზე, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნით სარჩელი აღძრეს სასამართლოში. მოსამზადებელ სხდომაზე გაირკვა, რომ სადავო ოთახი 1994 წლის პრივატიზებულ იქნა დ. ლ-ას მიერ.

**სამართლებრივი:** მოსარჩელემ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა, 61-ე, 62-ე, 67-ე, 70-ე და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-14, 22-ე, 28-ე, 31-ე, 32-ე, 33-ე და 33-ე პრიმა მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 81-ე, 83-ე, 173-ე და 187-ე მუხლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 5 მარტის განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, ჩაებნენ დ. ლ-ა და კ. ლ-ა.

**მოპასუხის შესაგებელი** – ჩუღურეთის გამგეობამ სარჩელი არ ცნო, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძველით:

**ფაქტობრივი** – მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრამდე მიმართა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობას და ითხოვდა 1994 წლის 26 თებერვალს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად ცნობას. გამგეობა მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს, ბათილად ეცნო სანოტარო წესით დამონმებული ხელშეკრულება და შესაბამისად, უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

**მესამე პირების** – დ. ლ-ას და კ. ლ-ას შესაგებელი:

**ფაქტობრივი:** მესამე პირებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მტკიცება სადავო ფართზე შეთანხმების არსებობის შესახებ, როდესაც მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი გამომდინარეობს 1994 წლის 26 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებიდან, ასეთი ხელშეკრულების არსებობის პირობებში, ასევე, არამართებულია მოსარჩელის მითითება მათ მიერ ლ. ფ-ის (მათი მამკვიდრებელი) ღია აივნის საკუთარი სახსრებით მიშენების თაობაზე, ვინაიდან ამგვარი ღია აივნის შესახებ პირდაპირაა მითითებული სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში. ასევე, იქვე არაორაზროვნადაა განსაზღვრული საერთო სარგებლობის დახურული აივნის და სამეურნეო თუ სხვა დანიშნულების სათავსოების /ფართების შესახებ. მესამე პირების განმარტებით, ასევე, არასწორია მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ მისთვის სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესახებ ცნობილი გახდა მხოლოდ 2010 წელს.

**საქმის გარემოებები:**

ამერიკის შეერთებული შტატების მოქალაქე ა. შ-ს ქ. თბილისში, კერძო საკუთრებაში გააჩნია ქ. და თ. შ-ებისაგან მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება, მდებარე ... (ყოფილი ...) ქ. №4. ამის გარდა, მას, ასევე, საკუთრებაში ერიცხება ბინის მიმდებარე საერთო სარგებლობის ფართი (დერეფანი), შემინული აივანი, სააბაზანო, საპირფარეშო და ღია აივანი, ასევე, დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობის 20.05.1992 წლის ... ქ. №4-ში კ-ას სახელზე რიცხული ერთი ოთახი, ფართით – 15 კვ.მ. საცხოვრებელი ფონდიდან ჩამონერის და მოქ. ც-ე-შ-ის, ფ-ისა და ნ-ის ოჯახებზე საერთო სარგებლობაში მშრალი სამზარეულოს მოწყობის თაობაზე გადაცემის გადაწყვეტილებით, საერთო სარგებლობაში გადაცემული 15 კვ.მ. ფართის დამხმარე ოთახი. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის მე-3 სართულის მცხოვრებლებმა მ. ნ-მა (დღეს ფართის მესაკუთრეა მ. კ-ე) თ. და ქ. შ-ებმა (დღეს ფართის მესაკუთრეა ა. შ-ი) და ლ. ფ-მა (დღეს მესაკუთრეა კ. ლ-ა) 1993 წელს ურთიერთშორის დადეს ზეპირი ხელშეკ-

რულება (შეთანხმება), საცხოვრებელი ფართების ურთიერთგამიჯვნისა (იზოლირების) და აღნიშნული სახლის მე-3 სართულზე მდებარე საერთო სარგებლობის აივნების გაყოფა-გამიჯვნის შესახებ. გარიგების პირობების შესაბამისად, მათი ოჯახების სახსრებით განხორციელდა შ-ების აივნის გვერდის ავლით, მ. ნ-ისა და ლ. ფ-ის საცხოვრებელ ბინებთან პირდაპირი მისასვლელი ღია აივნის მიშენება, ამ შეთანხმებით მ. ნ-მა, თ. და ქ. შ-ებმა მიიერთეს მათი ოთახების მიმდებარე აივნები, ხოლო კ. ფ-ს დაუთმეს (სარგებლობაში გადასცეს) მათ საერთო სარგებლობაში არსებული 15 კვ. მ ფართის ოთახი (მათ, ასევე, აუშენეს მისი ბინის კარებთან პირდაპირი მისასვლელი და ამით ლ. ფ-ს მიემატა 15 კვ.მ. საერთო ფართიდან). მ. ნ-მა მიიერთა და საკუთრებად დაიკანონა შეთანხმებული ფართი, ხოლო შ-ების ოჯახმა სხვადასხვა ობიექტური თუ სუბიექტური მიზეზების გამო, მართალია, 2010 წლამდე სარგებლობდნენ შეთანხმებული ფართით (დერეფნით), მაგრამ საკუთრებაში არ დაიკანონა ის (დერეფანი). მოსარჩელის განმარტებით, როდესაც 2010 წელს ამერიკიდან ჩამოსულმა ა. შ-მა გადაწყვიტა თავისი საკუთრების დაკანონება, ლ. ფ-ის მემკვიდრე დ. ლ-ამ, როდესაც შეიტყო მათ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დერეფნის პრივატიზების სურვილის შესახებ, უარი განაცხადა თავისი დედის – ლ. ფ-ის მიერ ადრე დადებული ხელშეკრულების შესრულებაზე და ამასთან, უარი განაცხადა დროებით სარგებლობის უფლებით ქ. შ-ის მიერ ლ. ფ-ისათვის დათმობილი 15 კვ.მ. ფართის ოთახის დაბრუნებაზე ან ა. შ-ის მიერ ამ ფართით სარგებლობის შესაძლებლობის დაშვებაზე.

#### **საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით ა. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 25-ე პრიმა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით.

#### **სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები:**

ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის №9.100.8 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში მდებარე კ-ას სახელზე რიცხული 1 ოთახის ფართი 15 კვ.მ ჩამოინერა საცხოვრებელი ფონდიდან და საერთო სარგებლობის მშრალი სამ-



ზარეულოს მოწყობის მიზნით გადაეცა იმავე სართულზე მცხოვრებ მოქალაქეებს ც-ე-შ-ს, ფ-ისა და ნ-ის ოჯახებს.

1994 წლის 26 თებერვალს თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობასა და დ. ლ-ას შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც დ. ლ-ას, ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში, საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, კერძოდ, ორი ოთახი, საერთო ფართი – 77,98 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 57 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 20,98 კვ.მ, ხოლო საერთო სარგებლობით გადაეცა ღია აივანი, შემინული აივანი, საპირფარეშო და სააბაზანო.

1998 წლის 13 მაისს თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობასა და ქ. შ-ს შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. შ-ს ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში, საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, კერძოდ, ოთხი ოთახი, საერთო ფართი – 73,7 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 68 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 5,7 კვ.მ, სარდაფი – 4,8 კვ.მ, ხოლო საერთო სარგებლობით გადაეცა ღია აივანი, შემინული აივანი, საპირფარეშო და სააბაზანო.

1998 წლის 30 მაისს ქ. შ-მა შეადგინა ანდერძი, რომლითაც მთელი თავისი ქონება, მათ შორის, საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №4-ში, თანაბარნილად უანდერძა თ. შ-ს და ა. შ-ს.

2003 წლის 3 აპრილის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, თ. შ-მა ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში მდებარე თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება აჩუქა თავის შვილს – ა. შ-ს.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კ. ლ-ას სახელზე რეგისტრირებულია 77,98 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №4.

საქმეში წარმოდგენილი რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებისა და ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე, ა. შ-ის სახელზე რეგისტრირებულია 73,70 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №4.

#### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

1994 წლის 26 თებერვალს თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობასა და დ. ლ-ას შორის დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერება დ. ლ-ას საკუთრებაში ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში მდებარე კ-ას სახელზე რიცხული 1 ოთახის – 15 კვ.მ გადაცემის ნაწილში.

**სასამართლოს დასკვნები** – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. შ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:**

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობასა და დ. ლ-ას შორის პრივატიზაციის ხელშეკრულება გაფორმდა 1994 წლის 26 თებერვალს და დ. ლ-ას საკუთრებაში გადაეცა თბილისში, ... ქ. №4-ში მდებარე ორი ოთახი 57,0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 20,98 კვ.მ. დამხმარე ფართი, რაც საერთო ჯამში შეადგენს 77,98 კვ.მეტრს. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო პრივატიზების ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 15 კვ.მ. ფართი, რომელიც თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით მშრალი სამზარეულოს მოსაწყობად გადაეცა იმავე მისამართზე მცხოვრებ სამ ოჯახს საერთო სარგებლობის უფლებით. ამასთან, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 1998 წლის 13 მაისს ქ. შ-სა და №41 საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით ცალსახად განისაზღვრა, რომ სამზარეულო, ღია აივანი, სააბაზანო, საპირფარეშო და შემინული აივანი წარმოადგენს საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს.

რაც შეეხება მორალური ზიანის ანაზღაურებას, საქალაქო სასამართლოს მითითებით პირადი არაქონებრივი (მორალური) ზიანის ანაზღაურებას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის მე-18 მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს იმ საფუძვლებს, რომლის ხელყოფის დროსაც პირს უფლება აქვს მოითხოვოს მორალური ზიანის ანაზღაურება. კერძოდ კი, მითითებული მუხლით დაცულ სიკეთეს მიეკუთვნება პირის სახელი, პატივი, ღირსება, პირადი ცხოვრების საიდუმლოება, პირადი ხელშეუხებლობა, საქმიანი რეპუტაცია და გამოსახულება. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის მიერ ვერ მიუთითა ზემოაღნიშნული მუხლით გათვალისწინებულ მორალური ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმოშობის ვერც ერთი საფუძველი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 413-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი იმპერატიულად ადგენს, რომ არაქონებრივი ზიანისათვის ფულადი ანაზღაურება შეიძლება მოთ-

ხოვნილ იქნეს მხოლოდ კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში გონივრული და სამართლიანი ანაზღაურების სახით. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა, როგორც მატერიალური, ისე მორალური ზიანის ანაზღაურების ნაწილშიც უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ადვოკატის ხარჯის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო აკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა. სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის შედეგად არ არსებობს ა. შ-ის ადვოკატის ხარჯის ანაზღაურების საფუძველი.

#### **სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებით, ასევე, სსკ-ს მე-18, 183-ე, 413-ე, სსსკ-ის 102-ე, 53-ე, სასკ-ის მე-17 მუხლებით.

**აპელანტი:** ა. შ-ი;

**მონინალმდევე მხარე** (მოპასუხე) – ქალაქ თბილისის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობა;

**მესამე პირები** – დ. ლ-ა, კ. ლ-ა;

#### **აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

#### **აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** გასაჩივრებულ პრივატიზების ხელშეკრულებაში მითითებულია სადავო ფართი, მაგრამ როგორც 20 კვ.მ. და არა 15 კვ.მ. დ. ლ-ას მიერ სასამართლო სხდომებზე წარმოდგენილ დაზუსტებულ ნახაზებში პრივატიზებულად ჩანს 15 კვ.მ. ფართის სადავო ოთახი, ხოლო 20 კვ.მ. ოთახი საერთოდ არ არის აღნიშნული. სადავო 15კვ.მ. ფართის ოთახით ლ-ების (თანამოსარგებლე ა.შ-ი მუდმივად ცხოვრობს აშშ-ში) ოჯახი წლების განმავლობაში სარგებლობდა ერთპიროვნულად, იყენებდა, როგორც თავის საკუთრებას და არ აძლევდა საშუალებას შ-ის წარმომადგენლებს ესარგებლათ მისით. აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქართველოს მი-

ნისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107-ე დადგენილების მე-2 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნა, რამდენადაც საერთო სარგებლობის 15 კვ.მ ფართი შედის დ. ლ-ას მიერ პრივატიზირებულ 78.2 კვ.მ ფართში.

**სამართლებრივი:** აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ მტკიცების ტვირთი მთლიანად დააკისრა მოსარჩელეს, მაგრამ არ მიუთითა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილზე; საქალაქო სასამართლოს არ უმსჯელია, თუ სად წავიდა 1992 წელს გამგეობის გადაწყვეტილებით სამი ოჯახისათვის მშრალი სამზარეულოს მოსაწყობად გადაცემული კ-ას სარგებლობაში არსებული 15 კვ.მ. ფართის ოთახი, რადგანაც სწორედ აღნიშნული ფართი 1992 წლის გამგეობის გადაწყვეტილებით თანასარგებლობაში გადაეცა ნ-ების, შ-ებისა და ფ-ის (მემკვიდრე ლ-ა) ოჯახებს. აპელანტის განმარტებით, ნ-ების ოჯახს ამ ოთახის სანაცვლოდ დაეთმო მისი ბინის მიმდებარე საერთო დერეფანი, რის შემდეგაც აღნიშნული ფართი 15 კვ.მ. დარჩა შ-ისა და ფ-ის მემკვიდრე დ. ლ-ას თანასარგებლობაში; სადავო ფართი დ. ლ-ამ მოაქცია თავისი კუთვნილი ფართის შემადგენლობაში და მიიჩნია თავის საკუთრებად, აღნიშნულით საქალაქო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი, რომლის შესაბამისად სასამართლომ, მართალია, მტკიცებულებები შეაფასა თავისი შინაგანი რწმენით, მაგრამ იგი არ ემყარება მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგად გამოიტანა არასწორი დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაზე.

**მონინალმდგვის შეპასუხება** – გამგეობას მიაჩნია, რომ ა. შ-ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

**მოტივები:** საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 15 კვ.მ. ფართი, რომელიც თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით მშრალი სამზარეულოს მოსაწყობად გადაეცა იმავე მისამართზე მცხოვრებ სამ ოჯახს საერთო სარგებლობის უფლებით.

**სააპელაციო სასამართლოს განჩინება /სარეზოლუციო/:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 15 ნოემბრის განჩინებით ა. შ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები და დამატებით მიუთითა:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს დაინტერესებული პირის მიმართვის საფუძველზე სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შესაბამისად. სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია კი იმავე კანონის საფუძველზე განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ა. შ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების აღრიცხვა მომხდარია მის მიერვე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომლის სისწორეც მას დღემდე სადავოდ არ გაუხდია.

ამასთან, მიუხედავად დ. ლ-ას სახელზე განხორციელებული სადავო პრივატიზაციის წინსწრების ფაქტისა (პრივატიზაციის ხელშეკრულება დათარიღებულია 1994 წლის 26 თებერვლით) ა. შ-ის მამკვიდრებელს ქ. შ-ს სადავოდ არ გაუხდია დ. ლ-ას სახელზე განხორციელებული პრივატიზაცია, მას, ასევე, სადავოდ არ გაუხდია ფართის გამიჯვნის კანონიერება და ეჭვქვეშ არ დაუყენებია მისთვის, პრივატიზაციის საფუძველზე, გაცემული ფართის ოდენობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც ის იყო მამკვიდრებლის საკუთრებაში. მოსარჩელე ა. შ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებულ რეგისტრაციას საფუძველად უდევს 2002 წლის 28 მარტის ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონაწილეობა და 2003 წლის 3 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულება. მან ქონება მიიღო ზუსტად იმ სახით, რა სახითაც ქონება იმყოფებოდა მამკვიდრებლის საკუთრებაში. არც მამკვიდრებელს და არც მემკვიდრეს უძრავი ნივთის რეგისტრაციის პროცესში ფართის ოდენობასთან დაკავშირებით პრეტენზია არ განუცხადებიათ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ სადავოდ არ მიიჩნია ის გარემოება, რომ დ. ლ-ამ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზა-

ციის დროს მოახდინა, ასევე, კ-ას სახელზე რიცხული ერთი ოთხის – 15 კვ.მ. ფართის პრივატიზაცია.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს, რომ სადავო 15 კვ/მ ფართი ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძვლით ირიცხებოდა მისი მამკვიდრებლის სახელზე. ასევე, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმავე ხელშეკრულების გაფორმების თარიღისა და ქონების რეგისტრაციის ფაქტის გათვალისწინებით მოთხოვნა უსაფუძვლობასთან ერთად ხანდაზმულიც არის, მიაჩნია, რომ მოსარჩელის (აპელანტის) მხრიდან გაშვებულია არა მხოლოდ პრივატიზაციის კანონიერების შემონღმებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა, არამედ ხანდაზმულობის საერთო 10-წლიანი ვადა, რაც, ასევე, ქმნის სარჩელის უარყოფის დამატებით სამართლებრივ საფუძველს.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას მორალური ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს მორალური ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი საფუძვლების არარსებობის თაობაზე.

**კასატორი:** ა. შ-ი;

**მონინალმდევე მხარე** (მოპასუხე) – ქალაქ თბილისის ჩუ-ლურეთის რაიონის გამგეობა;

**მესამე პირები** – დ. ლ-ა, კ. ლ-ა;

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 15 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ამყარებდა ძირითადად იმავე საფუძვლებზე, რაზეც მიუთითებდა სარჩელში და სააპელაციო საჩივარში, დამატებით მითითებულია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ შეისწავლა და არ გაითვალისწინა საქმის გარემოებები, ფაქტობრივი გარემოებების ჩამონათვალში გააყალბა სარჩელში წარდგენილი მტკიცებულებები.

**კასაციის მოტივები:**

**პროცესუალურ-სამართლებრივი:** კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელმაც არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რადგან მის მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილება არ ემყარებოდა მტკიცებულებების სრულ, ყოველმხრივ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგად მან გამოიტანა არასწორი დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გა-

რემოებების არსებობა-არარსებობის შესახებ, ასევე, აღნიშნული გადაწყვეტილება გამოიტანა კანონის დარღვევით, რადგან მან არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. კასატორი აღნიშნავს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და დაარღვია საპროცესო სამართლის ნორმები. ამასთანავე, კასატორი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ სრულად იქნა იგნორირებული სასკ-ის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო სასამართლომ მტკიცების ტვირთი ერთმნიშვნელოვნად დააკისრა მოსარჩელე მხარეს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო ისეთი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, როგორებიცაა, ქ. შ-სა და თბილისის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობას შორის დადებული 1998 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებაში სადავო ფართის – სამზარეულოს არსებობა, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.05.2013 წლის №91426 პასუხი, რომლის მიხედვით შპს „...“ 23.01.2013 წელს დამზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებული 15.53 კვ.მ. შედის თბილისი, ... 24/ ქ. თბილისი, ქ. ..., №4-ში (საკადასტრო კოდი: ....) მდებარე 78.2 კვ.მ. ფართში, რომელზეც რეგისტრირებულია კ. ლ-ას საკუთრების უფლება.

კასატორის მტკიცებით, სასამართლოს არც ერთ სხდომაზე არ გამოუკვლევია სარჩელის ხანდაზმულობის საკითხი, ისე დაადგინა გადაწყვეტილებით როგორც 3-წლიანი, ასევე საერთო ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა გასულად, ამასთან არ გამოუკვლევია სარჩელის ვადაში აღძვრის დამადასტურებელი გარემოებები, შესაბამისად, არც უმსჯელია მოთხოვნის წარმოშობის მომენტზე, არ შეუფასებია საქალაქო სასამართლოში აღნიშნულის შესახებ მტკიცება, რომ მოსარჩელემ მისი დარღვეული უფლების შესახებ შეიტყო მხოლოდ 2011 წლის სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში სადავო ფართის გამოთხოვის შესახებ სამოქალაქო სარჩელის განხილვისას.

აგრეთვე, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მორალური ზიანის ანაზღაურების ნაწილში სარჩელის მოთხოვნაზე, მაშინ როცა ეს მოთხოვნა მათ მიერ მოთხოვნილ იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოში.

#### **მატერიალურ-სამართლებრივი:**

მონინაალმდეგე მხარემ – ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობამ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავ-

შირებით წერილობით მოსაზრებაში არ ცნო კასაცია და მოითხოვა მისი დაუშვებლად ცნობა, შემდეგი მოტივაციით:

1998 წლის 13 მაისს ქ. შ-სა და №41 საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციას შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით ცალსახად განისაზღვრა, რომ სამზარეულო, ღია აივანი, სააბაზანო, საპირფარეშო და შემინული აივანი წარმოადგენს საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს, ამ დროისათვის მას უნდა სცოდნოდა სადავო ფართის პრივატიზებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.

კასატორმა წერილობითი მოსაზრებით მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა, ამასთან, არ გაიზიარა მონინალმდევე მხარის – ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის შეპასუხების არგუმენტები.

მესამე პირს – კ. ლ-ას წერილობითი შეპასუხება არ წარმოდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:**

საკასაციო სასამართლომ 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინებით მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სსსკ-ის 218-ე მუხლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკასაციო სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების თაობაზე უშედეგო აღმოჩნდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. შ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები,



კერძოდ, სსსკ-ის 393.2 მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები. საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები, რითაც დარღვეულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალურთიერთობას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან. აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული აპელაციის მოტივები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებების დადგენასა და შეფასებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია დასაბუთებული პრეტენზია, რის გამოც მისი საპროცესო კანონმდებლობასთან შესაბამისობა ექვემდებარება საკასაციო სასამართლოს მიერ შეფასებას.

**საქმის მასალების შესაბამისად:** ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის №9.100.8 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში მდებარე კ-ას სახელზე რიცხული 1 ოთახის ფართი 15 კვ.მ ჩამოინერა საცხოვრებელი ფონდიდან და საერთო სარგებლობის მშრალი სამზარეულოს მოწყობის მიზნით გადაეცა იმავე სართულზე მცხოვრებ მოქალაქეებს – ც-ე-შ-ს, ფ-ისა და ნ-ის ოჯახებს.

1994 წლის 26 თებერვალს თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობასა და დ. ლ-ას შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც დ. ლ-ას, ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში, საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, კერძოდ, ორი ოთახი, საერთო ფართი – 77,98 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 57 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 20,98 კვ.მ, ხოლო საერთო სარგებლობით გადაეცა ღია აივანი, შემინული აივანი, საპირფარეშო და სააბაზანო.

1998 წლის 13 მაისს თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობასა და ქ. შ-ს შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. შ-ს ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში, საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, კერძოდ, ოთხი ოთახი, საერთო ფართი – 73,7 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 68 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 5,7 კვ.მ, სარდაფი – 4,8 კვ.მ, ხოლო საერთო სარგებლობით გადაეცა შემინული აივანი, სამზარეულო, სააბაზანო, საპირფარეშო და ღია აივანი.

1998 წლის 30 მაისს ქ. შ-მა შეადგინა ანდერძი, რომლითაც მთელი თავისი ქონება, მათ შორის, საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №4-ში, თანაბარწილად უანდერძა თ. შ-ს და ა. შ-ს.

2003 წლის 3 აპრილის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, თ. შ-მა ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში მდებარე თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება აჩუქა თავის შვილს – ა. შ-ს.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კ. ლ-ას სახელზე რეგისტრირებულია 77,98 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №4.

საქმეში წარმოდგენილი რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებისა და ანდერძისმიერი სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე, ა. შ-ის სახელზე რეგისტრირებულია 73,70 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №4.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 31 მაისის პასუხით დასტურდება, რომ შპს „...“ 23.01.2013 წელს დამზადებულ შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებული 15.53 კვ.მ. შედის ქ. თბილისი, ... 24/ ქ. თბილისი, ..., №4-ში (საკადასტრო კოდი: ....) მდებარე 78.2 კვ.მ. ფართში, რომელზეც რეგისტრირებულია კ. ლ-ას საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო წინააღმდეგობრივად აფასებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რამდენადაც ერთ შემთხვევაში სასამართლო მიუთითებს, რომ 1998 წლის 13 მაისის ქ. შ-ის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. შ-ს ქ. თბილისში, ... ქ. №4-ში საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, კერძოდ, ოთხი ოთახი, საერთო ფართი – 73, 7 მ<sup>2</sup>, საცხოვრებელი ფართი – 68 მ<sup>2</sup>, დამხმარე – 5,7 მ<sup>2</sup>, სარდაფი – 4,8 მ<sup>2</sup>, ხოლო საერთო სარგებლობით გადაეცა ღია აივანი, შემინული აივანი, საპირფარეშო და სააბაზანო, ხოლო გადაწყვეტილების მე-8 გვერდზე სასამართლო უთითებს, რომ ა. შ-ის ბებიის – ქ. შ-ის სახელზე პრივატიზაცია განხორციელებულია ფართების გამიჯვნის შემდგომ – 1998 წელს. პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე ან გარდაცვლილ ქ. შ-ს საკუთრებაში გადაეცა ოთხი ოთახი, საცხოვრებელი ფართი – 68 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 5,7 კვ.მ, საერთო ფართი – 73,7 კვ.მ, სარდაფი – 4,8 კვ.მ, შემინული აივანი, სამზარეულო, სააბაზანო, საფირფარეშო და ღია აივანი დარჩა საერთო სარგებლობაში.

ამდენად, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლომ რა ფართი მიიჩნია ქ. შ-ის თანასარგებლობის უფლების ობიექტად, სამზარეულოთი თუ სამზარეულოს გარეშე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და შეფასებას, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო პრივატიზების საგანს წარმოადგენს ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით მშრალი სამზარეულოს მოსაწყობად გადაცემული 15 კვ.მ. ფართი მაშინ, როცა საქმის მასალებში არის მტკიცებულება, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 31 მაისის პასუხი, რომლის მიხედვით აღნიშნული სადავო 15 კვ.მ. ფართი შედის 1994 წელს დ. ლ-ასა და ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობას შორის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართში, რომელიც მან საკუთრებაში დაიკანონა, რასაც ობიექტური შეფასება არ მისცა სააპელაციო სასამართლომ.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით საგულისხმოა სააპელაციო სასამართლოს მითითება მხარეთა მიერ ფართების გამიჯვნის შესახებ, თუმცა სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია, რეალურად ვინ ფლობდა სადავო 15 კვ.მ. ფართს გამიჯვნის შემდგომ; თუ 1994 წელს პრივატიზების ხელშეკრულებით აღნიშნული სადავო ფართი დ. ლ-ამ საკუთრებაში დაიკანონა და ფლობდა მას, როგორც საკუთარს, რეალურად უნდა მომხდარიყო გადატიხვრა და ამ ფართის ცალკე გამოყოფა. სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია და დაედგინა, გადატიხვრა თუ არა ლ-ამ ეს ფართი ან სარგებლობდა თუ არა ამ ფართით ქ. შ-ი. ასევე, თუკი მოხდა ამ ფართის გამოყოფა ლებისთვის და ქ. შ-ი შეთანხმების საფუძველზე აღარ სარგებლობდა ამ ოთახით, როგორც ეს მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი ნახაზების საფუძველზე, აისახა თუ არა რაიმე ოფიციალურ დოკუმენტში მხარეთა შეთანხმება ფართების ზუსტი გამიჯვნის შესახებ, ასევე, მხარეთა შორის ფართების გამიჯვნის შესახებ ზეპირი შეთანხმების ფაქტის დადგენა არსებით გავლენას ახდენს განსახილველი დავის სასამართლიან და კანონიერ გადაწყვეტაზე, რაც უტყუარად უნდა დადგინდეს ყველა სახის მტკიცებულებათა გამოკვლევისა და შეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ მნიშვნელოვანია დადგინდეს, თუ რატომ ჩაინერა ქ. შ-სა და ჩუღურეთის რაიონის გამგეობას შორის დადებულ 1998 წლის პრივატიზების

ხელშეკრულებაში საერთო სარგებლობის სამზარეულო, თუკი ის უკვე საკუთრებაში დაკანონებული ჰქონდა დ. ლ-ას 1994 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებით. როდის შეიტყო ამ ხელშეკრულების დადების შესახებ ლ-ამ და გახდა თუ არა სადავო სასამართლო წესით ან განაცხადა თუ არა პრეტენზია უკვე მის საკუთრებაში არსებული ფართის საერთო სარგებლობის ობიექტის სტატუსით გაფორმებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს ასევე უნდა გამოეკვლია, ფლობს თუ არა ვინმე ... ქ. №4-ში მდებარე ა. შ-ის საკუთრებაში მქონე ფართს. თუ ფლობს, სარგებლობდა თუ არა სადავო ფართით და ამის შესახებ თუ იყო ინფორმირებული ა. შ-ი, ვინაიდან საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ შ-ის ბინაში წლებია თავად ცხოვრობს. დადგენას საჭიროებს ფაქტი, ასეთ შემთხვევაში, მოსარგებლე პირმა როდის აცნობა მესაკუთრეს უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ ქ. შ-მა იცოდა 1994 წლის პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესახებ და მის მიერ პრეტენზიის განუცხადებლობა ნიშნავს იმას, რომ იგი ეთანხმებოდა მას, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მითითება სსკ-ის 1328-ე მუხლზე და ამ საფუძვლით ა. შ-ის აპელაციის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა საკმარისია, რადგან ქ. შ-ის მიერ დადებულ 1998 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებაში სადავო ფართი ჩანერილია, როგორც საერთო სარგებლობაში მყოფი სამზარეულო.

საკასაციო სასამართლო იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებლად მიაჩნია სასამართლოს დასკვნა სარჩელის 10-წლიანი ხანდაზმულობის საერთო ვადის გაშვების თაობაზე და განმარტავს, რომ სსსკ-ის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამდენად, ხანდაზმულობის ვადის დენას კანონმდებელი უკავშირებს მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს. საკასაციო სასამართლო სრულიად დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სარჩელის ხანდაზმულად ცნობას იმ პირობებში, როცა გამოკვლეული არ არის დრო, როცა მოსარჩელემ შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. აღნიშნულის დასადგენად, სასამართლომ სასკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული ოფიციალობის პრინციპის მეშვეობით მოიპოვოს მასალები, ა. შ-ისთვის ან მის ბინაში მცხოვრები პირებისთვის როდის გახდა ცნობილი ან როდის შე-

ედლოთ შეეტყვოთ სადავო ფართის ლ-ას საკუთრებაში ყოფნის ფაქტის შესახებ. საქალაქო სასამართლოში სარჩელის ხანდაზმულობის ვადაში შეტანის შესახებ მოსარჩელის არგუმენტაცია, რომ უფლების დარღვევის შესახებ შეიტყო სამოქალაქო სარჩელის განხილვისას 2011 წელს, საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევა-დადგენა-შეფასებიდან, რაც კანონიერი სამართალწარმოების აუცილებელ საპროცესო სტანდარტს წარმოადგენს.

აგრეთვე, საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლოდ მიჩნევის თაობაზე, რამდენადაც იგი ასევე არ ემყარება საქმის მასალების ყოველმხრივ და ობიექტურ გამოკვლევა-დადგენა-შეფასების საპროცესო ვალდებულების კანონიერ შესრულებას, შესაბამისად, სახეზეა არსებითი ხასიათის პროცესუალური დარღვევა, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ობიექტური სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს, თუ რამდენად კანონშესაბამისად დაიდო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება დ. ლ-ასა და თბილისის ჩუღურეთის რაიონის №41 საბინაო სახლმმართველობას შორის, რის გამოსარკვევად სასამართლომ ზუსტად უნდა შეისწავლოს ფართების განლაგება, რომელი მეზობლის საკუთრებაში რომელი ფართია და რომელი განეკუთვნება თანასარგებლობის უფლების საგანს, საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოტივს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში სარჩელის მორალურ ზიანში დაუკმაყოფილებლობის თაობაზე, ვინაიდან აპელაციის მიხედვით, მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალური თვალსაზრისით გასაჩივრდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მისი გაუქმების მოთხოვნით, ამ ნაწილში გასაჩივრებული არ არის, რამდენადაც აპელაცია არ შეიცავს კრიტიკას მორალური ზიანის ანაზღაურების ნაწილში სასამართლო დასკვნის დაუსაბუთებლობის ან კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, იგი სასამართლო მსჯელობის საგანი არც უნდა ყოფილიყო. საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ ზუსტად განსაზღვროს აპელაციის საგანი და სსსკ-ის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, გასაჩივრებუ-

ლი გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა შეამოწმოს სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით სახეზეა კასაციის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების და სსსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების პროცესუალური საფუძველები.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა. შ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# საკუთრება საცხოვრებელ ფართზე

## განჩინება

№ბს-52-51(კ-14)

9 დეკემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაუქმება;

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელე:** ნ. თ-ა;

**მოპასუხე:** ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობა;

**სარჩელის სახე:** ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე, მოქმედების განხორციელების და-ვალება.

**სარჩელის საგანი:** დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობას დაევალოს, თბილისში, ..., მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, ბინა №82-ის ა. ა-ას სახელზე გაფორმებული პრივატიზების ხელშეკრულების გაუქმება.

**სარჩელის საფუძველი:**

**ფაქტობრივი:** ქ. თბილისში, ... 3 მ/რ, კორპ. 19, ბინა №82, 1992 წლის 8 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესაბამისად, ტექნიურის არქივში საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ა. ა-ას სახელზე. აღნიშნული ბინა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

მოსარჩელის მტკიცებით, 1996 წელს ა. ა-ამ ზემოაღნიშნული ბინა თავისი ნებით დაუბრუნა ჩუღურეთის გამგეობას, რომლის 1996 წლის 5 ივნისის №9.80.4 გადაწყვეტილებით ბინა გამოეყო ე. ჩ-ას. ამავე გადაწყვეტილების შესაბამისად, გამგეობას უნდა გაეუქმებინა ა. ა-ას ძველ მისამართზე ჩანერა და მასთან დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

მოსარჩელემ, როგორც აფხაზეთიდან დევნილმა დაიკავა აღნიშნული ბინა და იმის გამო, რომ იგი გამოყოფილი ჰქონდა ე. ჩ-ას, გამგეობამ სარჩელი შეიტანა სასამართლოში მოსარჩელის გამოსახლების თაობაზე.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12

დეკემბრის განჩინებით დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას და ნ., ბ., მ. და ბ. თ-ებს შორის დამტკიცდა მორიგება, რომლის თანახმად თ-ებს უფლება მიეცათ ... მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №82-ში მდებარე ბინის ფლობაზე, მათ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას აფხაზეთში საქართველოს კანონის „იძულებით გადაადგილებულ პირთა შესახებ“ გათვალისწინებულ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე რეაბილიტაციის სახელმწიფო გარანტიების განხორციელებამდე.

მოსარჩელის მტკიცებით, დღეის მდგომარეობით, ჩუღურეთის გამგეობის მიერ 1996 წლის 5 ივნისის №9.80.4 გადაწყვეტილება შესრულებულია ნაწილობრივ; კერძოდ, ა. ა-ა ჩანერილია ძველ მისამართზე, მაგრამ 1992 წლის 8 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება გაუქმებული არ არის.

მოსარჩელის მიმართვაზე, დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას აღსრულებაში მოეყვანა ჩუღურეთის გამგეობის 1996 წლის №9.80.4 გადაწყვეტილება პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების ნაწილში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობამ 2012 წლის 5 სექტემბრის №12/130639-22 ნერილით უთხრა უარი. მოსარჩელის მოსაზრებით, პრივატიზაციის გაუქმების შედეგად მას მიეცემა უფლება დააყენოს საკითხი ბინის მის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

**სამართლებრივი:** ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლი.

**მოპასუხე** – დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობამ სარჩელი არ ცნო, შემდეგი საფუძვლით:

**ფაქტობრივი:** ქ. თბილისში, ..., მე-3 მ/რ, კორპ. 19, ბინა №82, ა. ა-ამ თავისი ნებით დაუბრუნა ჩუღურეთის გამგეობას, მაგრამ არასწორია ის გარემოება, თითქოს გამგეობამ თავის თავზე აიღო პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმება. ა. ა-ას სახელზე პრივატიზაციის გაუქმება 1996წ. №25.06 განკარგულებით ეთხოვა სანოტარო ბიუროს და ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს.

**სამართლებრივი:** მოპასუხის მოსაზრებით, სარჩელი დაუშვებელია და საქმეზე ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა შეწყდეს წარმოება, ვინაიდან ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნაზე გამგეობის უარს მოსარჩელის კანონიერ უფლების ან ინტერესისთვის უშუალო და პირდაპირი ზიანი არ გამოუწვევია, ვინაიდან მოსარჩელის ნ. თ-ას კანონიერ უფლებას წარმოადგენს სადავო ბინაში მისი ცხოვრება აფხაზეთში საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე, რაც გასაჩივრებული დოკუმენტით არ შელახულა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-



მეთა კოლეგიის 2012 წლის 19 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ა. ა-ა.

#### **საქმის გარემოებები:**

მოსარჩელე ნ. თ-ა არის დევნილი, სოხუმიდან, წლების წინ, ბინა, მდებარე, თბილისში, ... მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №50 (უნდა ეწეროს №82) გადაცემული ჰქონდა მოქალაქე ა. ა-ას და დღეის მდგომარეობით, ტექტიუროს არქივში იგი ირიცხება ბინის მესაკუთრედ 1992 წლის 8 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, თუმცა, ბინა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

1996 წელს ზემოაღნიშნული ბინა ა. ა-ამ თავისი ნებით ჩააბარა ჩუღურეთის გამგეობას და საცხოვრებლად გადავიდა ძველ მისამართზე – თბილისი, ... №2. ამის გამო, 1996 წლის 5 ივნისის №9.80.4 გადაწყვეტილებით ბინა გამოეყო მოქალაქე ე. ჩ-ას. ამავე გადაწყვეტილების შესაბამისად, გამგეობას უნდა გაეუქმებინა ზემოაღნიშნული პრივატიზაციის ხელშეკრულება. გამგეობამ უზრუნველყო ა. ა-ას ძველ მისამართზე ჩანერა, მაგრამ არ გააუქმა პრივატიზაციის ხელშეკრულება და იგი დღემდე ძალაშია.

#### **რაიონული/საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/ სარეზოლუციო:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით ნ. თ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

#### **სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

ქ.თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობამ 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით მოქალაქე ე.ჩ-ას, ერთ სულს, როგორც გამონაკლისი, გამოუყო 18.6კვ.მ ფართის ერთოთახიანი პრივატიზებული ბინა №82, მდებარე ... მე-3 მ/რ, კორპუსი №19-ში. აღნიშნული ბინის პრივატიზაცია განხორციელებული იყო ა.ა-ას მიერ. ამავე გადაწყვეტილებით, ჩუღურეთის რაიონის პოლიციის სამმართველოს დაევალა ა.ა-ას და მისი მეუღლის ძველ მისამართზე, ... №2-ში ჩანერა. საბურთალოს რაიონის სანოტარო კანტორას და ქალაქის ტექნივენტარიაზაციის ბიუროს ეთხოვა ა.ა-ას სახელზე რიცხული ბინის პრივატიზაციის გაუქმება.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას და ნ., ბ., მ. და ბ. თ-ებს შორის დამტკიცდა მორიგება, რომლის თანახმად თ-ებს უფლება მიეცათ ..., მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №82-ში

მდებარე ბინის ფლობის, მათ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას აფხაზეთში, საქართველოს კანონის ნორმებით „იძულებით გადაადგილებულ პირთა შესახებ“ გათვალისწინებული მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე რეაბილიტაციის სახელმწიფო გარანტიების განხორციელებამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ.თბილისი, ..., მე-3მ/რ, კორპუსი №19, ბინა №82-ზე აღრიცხულია მოქ. ა. ა-ას საკუთრების უფლება. დასახელებულ ბინაზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

1992 წლის 8 სექტემბერს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №125-ე საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელმა ა. ა-ას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა ქ.თბილისში, ..., მე-3მ/რ, მე-19 კორპუსი, ბინა №82.

#### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

ა. ა-ას მესაკუთრეობის სტატუსი ქ. თბილისში, ... 3 მ/რ. კორპ. 19, ბინა №82 ბინაზე.

**სასამართლოს დასკვნები** – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“. სასამართლოს შეფასებით, 1992 წლის 8 სექტემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №125-ე საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელსა და ა. ა-ას შორის გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება ადმინისტრაციული ხელშეკრულებაა.

საქალაქო სასამართლოს გაანმარტებით, 1992 წლის 8 სექტემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №125-ე საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელსა და ა. ა-ას შორის გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება სრულ შესაბამისობაშია ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოქმედ კანონმდებლობასთან.

ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სადავო ბინას აბარებდა რეკონსტრუქციის ზონიდან ... 2-დან გაყვანილი ა.ა-ას ორსულიანი

ოჯახი (თვითონ, მეუღლე) და ითხოვდა ძველ მისამართზე ჩაწერას.

სასამართლოს შეფასებით, სადავო ხელშეკრულებით ა. ა-ას წარმოემვა საკუთრების უფლება ბინაზე. როგორც 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით დგინდება, ა. ა-ას სურდა ... 2-ში გადასვლა და შესაბამისად, სადავო ბინის ჩაბარება, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და სასამართლო განხილვისას ვერ დადგინდა ის ფაქტი, რომ ა. ა-ამ თანხმობა განაცხადა პრივატიზაციის გაუქმებაზე იმ მოტივით, რომ სარგებლობის უფლებით სხვა ქონება გადაეცა.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც სადავო ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

**აპელანტი:** ნ. თ-ა;

**მონინალმდგევე მხარე:** დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობა;

**მესამე პირი – ა. ა-ა;**

**აპელაციის საგანი და მოცულობა:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ შეცვალა სასარჩელო მოთხოვნა, კერძოდ, მოთხოვნა გამგეობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებაში მოყვანას ითვალისწინებდა და არა საკუთრების უფლების ჩამორთმევას.

აპელანტის მითითებით, მეორე უსწორობა გამომდინარეობდა ისევე პირველი უსწორობიდან, ანუ საკუთრების ჩამორთმევიდან, რა დროსაც სასამართლო ადგენს, რომ თითქოს მოსარჩელემ ვერ წარადგინა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მესაკუთრემ თავისი განცხადებით თვითონ მიატოვა საკუთრება. აღნიშნული უსწორობა კი დასტურდებოდა იმით, რომ სასარჩელო მოთხოვნა იყო გამგეობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებაში მოყვანა. გადაწყვეტილების მიღებას კი საფუძველად დაედო თვით მესაკუთრის განცხადება, რომლითაც მან ჩააბარა თავისი ბინა, რომელიც შემდგომ განაწილებულ იქნა სხვა პირზე, კერძოდ, მოქალაქე – ჩ-ზე.

**სამართლებრივი:** სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, ვინაიდან დავის საგანი იყო არა საკუთრების უფლების გა-

უქმება, არამედ – გამგეობის გადაწყვეტილების აღსრულებაში მოყვანა. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლი.

**მონინალმდევის შეპასუხება** – ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობამ არ ცნო აპელაცია და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივებით:

**ფაქტობრივი:** 1992 წ. პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ა. ა-ას წარმოემვა საკუთრების უფლება ბინაზე. 1996 წ. 5 ივნისის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ, მართალია, ა. ა-ას სურდა ... №2-ში გადასვლა და შესაბამისად, სადავო ბინის ჩაბარება, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და სასამართლო განხილვისას ვერ დადგინდა ის ფაქტი, რომ ა. ა-ამ თანხმობა განაცხადა პრივატიზაციის გაუქმებაზე იმ მოტივით, რომ სარგებლობის უფლებით მას სხვა ქონება გადაეცა.

**სამართლებრივი:** ქ. თბილისის ჩუღურეთის გამგეობა მიიჩნევს, რომ ნ. თ-ას სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. სადავო ხელშეკრულების გაუქმებით სასამართლო ავტომატურად შეეხებოდა ა. ა-ას საკუთრების უფლებას და ლახავდა მას.

**სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით ნ. თ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება 1992 წლის 8 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმებაზე ა. ა-ას ნების გამოვლენის ფაქტი. საქმეზე არ წარმოდგენილა სანოტარო წესით დამონმებული ასეთი სახის მხარეთა შორის მიღწეული შეთანხმება და აღნიშნულზე მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოვლენა, რომელიც ასახულია ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაში, ვერ გახდება 1992 წლის 8 სექტემბრის სადავო ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, საჩივრის ავტორი აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების შემთხვევაში, ნ. თ-ას მიეცემა უფლება, როგორც მართლზომიერ მფლობელს, დააყენოს საკითხი მისთვის ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტად მიუთითებს, ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებაზე, რომლითაც დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის სარჩელზე, ბ., ნ., მ. და ბ. თ-ების მიმართ, უკანონოდ დაკავებული ფართის გამოსახლებასთან დაკავშირებით, დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას და ნ., ბ., მ. და ბ. თ-ებს შორის დამტკიცდა მორიგება. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მიერ მითითებული არგუმენტი და განმარტა, რომ ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით, აპელანტს და მის ოჯახს მიენიჭა მხოლოდ ფართით სარგებლობის უფლება მათ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე დაბრუნებამდე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან რაიმე მოქმედებისაგან თავის შეკავება პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, მართებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები, რომ აპელანტმა ვერ წარმოადგინა უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოზე ქმედების განხორციელების დავალების საფუძველი შეიძლება გახდეს, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა.

**კასატორი:** ნ. თ-ა;

**მონინალმდგევე მხარე:** ჩუღურეთის რაიონის გამგეობა;

**მესამე პირი** – ა. ა-ა;

**კასაციის საგანი და მოცულობა:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 ოქტომბრის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

**კასაციის მოტივები/სამართლებრივი/:**

**პროცესუალური:** გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ამასთან, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და არასწორად განმარტა კანონი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

**მატერიალური:** კასატორის განმარტებით, დავის საგანი არის არა საკუთრების ჩამორთმევა, არამედ გამგეობის გადაწყვეტილების აღსრულებაში მოყვანა, საკუთრების მიტოვების ფაქტი დადგენილია თვით გადაწყვეტილების დასაბუთებით და ფაქტობრივი გარემოებებით, ა. ა-ა დღემდე არც ფართს ფლობს და არც გადაწყვეტილება არც ერთ ნაწილში არ გაუსაჩივრებია.

**სამართლებრივი:** კასატორის მტკიცებით, არასწორია სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ თუ პრივატიზაციის ხელშეკრულება იქნება გაუქმებული, ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინება არ წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობის საფუძველს, რადგან მას არასდროს არ დაუყენებია საკითხი იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული განჩინება წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ საფუძველს.

კასატორის განმარტებით, პირს ბინა გადაეცემა მხოლოდ ორდერის საფუძველზე, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო გადაწყვეტილებით ბინა განაწილებულია ჩ-აზე – მასზე ორდერი გადაცემული არ არის, პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების შემთხვევაში ბინა გადაეცემა სახელმწიფოს საკუთრებაში. სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ბინაზე კი დევნილს გააჩნია უფლება დააყენოს საკითხი პრეზიდენტის (დღეისათვის მთავრობის) წინაშე სიმბოლურ ფასად ბინის პირდაპირი შესყიდვით გადაცემის შესახებ.

კასატორის განმარტებით, მას ზიანი ადგება იმით, რომ ერთმევა უფლება საქართველოს მთავრობას მიმართოს განცხადებით პირდაპირი შესყიდვით ბინის გადაცემის შესახებ მოთხოვნით.

მოპასუხის შეპასუხება – ჩუღურეთის რაიონის გამგეობამ არ ცნო კასაცია და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**პროცესუალური:** ნ. თ-ას წარმომადგენლის მ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა იქნეს დაშვებული, რადგან არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე

მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის წინაპირობა.

**მატერიალური:** 1992 წლის 8 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, ა. ა-ას წარმოეშვა საკუთრების უფლება ბინაზე, რომლის დათმობის ფაქტი საქმეში წარმოდგენილი მასალებით ვერ მტკიცდება. ვერ დგინდება ფაქტი, რომ მან თანხმობა განაცხადა პრივატიზაციის გაუქმებაზე იმ მოტივით, რომ მას სარგებლობის უფლებით სხვა ქონება გადაეცა. არსებობს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოვლენა, რომელიც ასახულია ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაში, რომელიც ვერ გახდება 1992 წლის 8 სექტემბრის სადავო ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

მოწინააღმდეგე მხარე მიიჩნევს, რომ სასამართლო ხელმძღვანელობდა მოქმედი კანონმდებლობით, რომლის თანახმადაც დევნილებზე პირდაპირი მიყიდვის წესი არ მოქმედებს.

ნ. თ-ას მიმართ არ დასტურდება სადავო აქტით უშუალო და პირდაპირი ზიანის მიყენების ფაქტი, რადგან მის კანონიერ უფლებას წარმოადგენს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აღიარებული საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლება აფხაზეთში საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მიღებული უარით ნ. თ-ას კანონიერი ინტერესი არ შეზღუდულა. თუ კასატორი მიუთითებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებაზე, აღნიშნული სამართლებრივი აქტით (დღეის მდგომარეობით ძალადაკარგულია) კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი არ ვრცელდება იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიერ დროებით დაკავებული ფართების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე.

კასატორის მოთხოვნა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა შემდეგი საფუძველით: 1) დავის საგანს წარმოადგენს არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა თუ ჩამორთმევა, არამედ გამგეობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესრულება (აღსრულებაში მოყვანა). შესაბამისად, სასამართლო ვასცდა მხარის მოთხოვნასა და მოტივაციას, რითაც დარღვეულია შეჯიბრობითობის პრინციპი.

2) სასამართლოს დასკვნა, რომ საქმეზე არ არსებობს ა. ა-ას განცხადება საკუთრების მიტოვების შესახებ უსაფუძვლოა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა) დავის საგანს წარმოადგენს, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონ-

ნის გამგეობის გადანყვეტილების აღსრულებაში მოყვანა. ამავე გადანყვეტილებით აღნიშნული ქონება განაწილებულიც კი არის მოქალაქე ჩ-ზე და თვითონ გადანყვეტილებიდან გამომდინარეობს ა-ას მიერ საკუთრების უფლების მიტოვების ფაქტი;

ბ) არც ერთ მხარეს გამგეობის 1996 წ. გადანყვეტილება არ გაუსაჩივრებია, რაც ადასტურებს, რომ ყველა მხარე ეთანხმება სადავო გადანყვეტილებას.

გ) 12.12.2003 წ. განჩინება მხარეთა მორიგების შესახებ ადგენს შემდეგ გარემოებას – სადავო ბინა მოქ. ნ. თ-ას გადაეცა ფლობის უფლებით აფხაზეთში საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე. საქმეში მესამე პირად ჩართულ ა-ას მხრიდან არც ეს გადანყვეტილება ყოფილა გასაჩივრებული და იგი შესულია კანონიერ ძალაში.

ყოველივე კიდევ ერთხელ ადასტურებს ა-ას მიერ საკუთრების მიტოვების ფაქტს.

3) სასამართლოს დასკვნა, რომ მხარეს არ წარმოუდგენია ა. ა-ას ნოტარიულად დამონმებული განცხადება საკუთრების მიტოვების შესახებ. ეს საკითხი სასამართლოში არასოდეს დასმულა და არც სასამართლოს მოუთხოვია, შესაბამისად, სასამართლო ემყარება ისეთ მტკიცებულებას, რომელიც სასამართლოში საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული. ამით სასამართლო საერთოდ არღვევს პროცესუალურ ნორმებს.

4) სასამართლოს მიერ ასეთი განცხადების წარმოდგენის მოთხოვნის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება იქნებოდა გამოთხოვილი არქივიდან.

სასამართლო პრაქტიკით – საქმის სიძველის გამო განცხადების არ არსებობა თუ ვერ მოპოვება არ იწვევს ამ განცხადების საფუძველზე გამოცემული ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის ბათილობას.

ამრიგად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ამ ნაწილში განსხვავდება სასამართლოს პრაქტიკისაგან.

ყოველივე აღნიშნულიდან დგინდება, რომ საქმე განხილულია სააპელაციო სასამართლოს მიერ კანონის მნიშვნელოვანი დარღვევით, ამასთან, მისი განჩინება ეწინააღმდეგება სასამართლოს პრაქტიკას.

**საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:**

საკასაციო სასამართლომ 2014 წლის 1 აპრილის განჩინებით მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სა-



კასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სსსკ-ის 218-ე მუხლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკასაციო სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების თაობაზე უშედეგო აღმოჩნდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. შ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2 მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები; საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები, რითაც დარღვეულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალურთიერთობას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან. აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული აპელაციის მოტივები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასა და შეფასებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია დასაბუთებული პრეტენზია, რის გამოც მისი საპროცესო კანონმდებლობასთან შესაბამისობა ექვემდებარება საკასაციო სასამართლოს მიერ შეფასებას.

### **საქმის მასალების შესაბამისად:**

1992 წლის 8 სექტემბერს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №125-ე საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელმა ა. ა-ას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა ქ.

თბილისში, ..., მე-3 მ/რ, მე-19 კორპუსი, ბინა №82.

ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით მოქალაქე ე. ჩ-ას, ერთ სულს, როგორც გამონაკლისი, გამოუყო 18.6კვ.მ ფართის ერთთახიანი პრივატიზებული ბინა №82, მდებარე ... მე-3 მ/რ, კორპუსი №19-ში. როგორც მითითებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან ირკვევა, აღნიშნული ბინა პრივატიზებული იყო ა. ა-ას მიერ, რომელიც გამგეობას ჩააბარა რეკონსტრუქციის ზონიდან ... 2-დან გაყვანილი მოქალაქის ა.გ. ა-ის ორსულიანმა ოჯახმა (თვითონ, მეუღლე) და მოითხოვა ძველ მისამართზე ჩაწერა. ამავე გადაწყვეტილებით, ჩუღურეთის რაიონის პოლიციის სამმართველოს დაევალა ა. ა-ას და მისი მეუღლის ძველ მისამართზე, ... №2-ში ჩაწერა. საბურთალოს რაიონის სანოტარო კანტორას და ქალაქის ტექნიკური ინჟინერიზაციის ბიუროს ეთხოვა ა. ა-ას სახელზე რიცხული ბინის პრივატიზაციის გაუქმება.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება ა.ა-ას სახელზე რიცხული ბინის პრივატიზაციის გაუქმების ნაწილში ფორმალური თვალსაზრისით აღსრულებული არ არის, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილების მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისი, ..., მე-3მ/რ, კორპუსი №19, ბინა №82-ზე აღრიცხულია მოქ. ა. ა-ას საკუთრების უფლება, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება აღნიშნულ ბინაზე რეგისტრირებული არ არის.

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას და ნ., ბ., მ. და ბ. თ-ებს შორის დამტკიცდა მორიგება, რომლის თანახმად თ-ებს უფლება მიეცათ ..., მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №82-ში მდებარე ბინის ფლობის, მათ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას აფხაზეთში, საქართველოს კანონის „იძულებით გადაადგილებულ პირთა შესახებ“ ნორმებით გათვალისწინებული მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე რეაბილიტაციის სახელმწიფო გარანტიების განხორციელებამდე.

საქმის მასალების მიხედვით, თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის წარმომადგენელმა წერილობით შესაგებელში ნაწილობრივ გაიზიარა მოსარჩელის მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, ა. ა-ამ ..., მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №82-ში მდებარე ბინა

თავისი ნებით დაუბრუნა ჩუღურეთის გამგეობას.

დადგენილია, რომ მოქალაქე ა. ა-ას სასამართლო უწყებები არც ერთი ინსტანციის სასამართლოში მისი მისამართის მიხედვით არ ჩაბარებია, უცნობია მისი ადგილსამყოფელი, რასთან დაკავშირებითაც მესამე პირის მეზობლები სასამართლო კურიერს აწვდიან სხვადასხვა ინფორმაციას.

დადგენილია, რომ ა. ა-ას ან მის ოჯახს აღნიშნული ბინით არ უსარგებლიათ, ან რაიმე პრეტენზია /საჩივარი/სარჩელი რომელიმე სახელმწიფო, ან მუნიციპალურ ორგანოში არ წარუდგენიათ, ასეთი საქმის მასალებში არ მოიპოვება.

საკაცაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას: „საქმის მასალებით არ დასტურდება 1992 წლის 8 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმებაზე ა. ა-ას ნების გამოვლენის ფაქტი. საქმეზე არ წარმოდგენილა სანოტარო წესით დამონებული ასეთი სახის მხარეთა შორის მიღწეული შეთანხმება და აღნიშნულზე მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოვლენა, რომელიც ასახულია ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაში, ვერ გახდება 1992 წლის 8 სექტემბრის სადავო ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი“, როგორც დაუსაბუთებელს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსსკ-ის 105.2. მუხლის მოთხოვნები, რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

ზემომოთხილული სასამართლო დასკვნა არ ემყარება საქმის მასალების ობიექტურ, სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას, კერძოდ, ქვემდგომმა სასამართლოებმა საერთოდ არ იმსჯელეს ისეთ მნიშვნელოვან გარემოებებზე, როგორცაა, ა. ა-ას მიერ ჩუღურეთის გამგეობისთვის ბინის ჩაბარება, რის საწევლოდ, მას გამოეყო სხვა ფართი, ასევე, შეცვლილ იქნა მი-

სი რეგისტრაციის მისამართი (ჩანწერა). ის, რომ ქ.თბილისის მე-რიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებაში აისახა ა. ა-ას ნების გამოვლენა სადავო ბინის ჩაბარებასთან დაკავშირებით, თავად სადავოდ არ გაუხდია ბინის მესაკუთრეს, ორი ათეული წლის განმავლობაში ა. ა-ას არ გაუსაჩივრებია მითითებული გადანყვეტილება, არ ფლობდა ბინას, დღეისათვის არ ფიქსირდება მოცემული დავისადმი რაიმე სამართლებრივი ინტერესი, სასამართლო შეფასების მიღმა დარჩა.

საკასაციო სასამართლო ასევე კანონშეუსაბამოდ მიიჩნევს, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ „ადგილი არა აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოქმედებისაგან თავის შეკავების საფუძვლით, მოსარჩელის კანონიერი უფლების შელახვის ან უშუალო და პირდაპირი ზიანის მიყენების ფაქტს“, რამდენადაც აღნიშნული საკითხი განეკუთვნება არა სარჩელის უსაფუძვლობის, არამედ დასაშვებობის კრიტერიუმს, რომლის შემოწმება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup>-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი წესით უნდა მოხდეს.

საკასაციო სასამართლოს მიჩნევით, მოსარჩელემ უფლების რეალიზაციის მიზნით გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სარჩელის სახე, რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან რაიმე მოქმედებისაგან თავის შეკავება პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვა 2 პროცესუალური სტადიის მეშვეობით ხორციელდება: 1. სარჩელის დასაშვებობა და 2. სარჩელის დასაბუთებულობა.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმები ზღუდავს რეალაქტის მიმართ არასათანადო მოსარჩელეთა მიერ მოთხოვნის შესაძლებლობის რეალიზაციას. ამავდროულად, სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმების სტადიაზეც სასამართლო კვლავ მსჯელობს სადა-

ვო რეალაქტის შედეგების გავლენაზე მოსარჩელის უფლებისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ან კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტზე, რომლის არდადასტურების პირობებში გამოირიცხება რეალაქტის განხორციელების ან მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup>-ე მუხლის მე-2 ნაწილით სასამართლო განჩინებით შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ იგი არ აკმაყოფილებს ამ კოდექსის 22-25-ე მუხლებით დადგენილ დასაშვებობის მოთხოვნებს. პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას სასამართლო აღნიშნული საფუძვლით შეწყვეტს საქმის წარმოებას პროცესის ნებისმიერ სტადიაზე, ხოლო მე-5 ნაწილის მიხედვით ამგვარი კომპეტენცია გააჩნია სააპელაციო სასამართლოსაც.

საკასაციო სასამართლომ თავის გადანყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა, რომ რეალაქტი (დე ფაქტო მოქმედება, რეალური მოქმედება) არის ადმინისტრაციული ორგანოს ისეთი სასამართლებრივი ღონისძიება, რომელიც მიმართულია არააქტიური ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, არამედ ფაქტობრივი შედეგების დადგომისაკენ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რეალური მოქმედებისაგან პირის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის სამართლებრივ საშუალებას, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ქმედების განხორციელების ან მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რეალაქტის ცნების ქვეშ იგულისხმება ყველა ის მმართველობითი ღონისძიება, რომელიც მიმართულია არა სამართლებრივი, არამედ ფაქტობრივი შედეგის დადგომისაკენ (წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ). სწორედ ეს ნიშანი განასხვავებს ამ ინსტიტუტს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სხვა სამართლებრივი ფორმებისაგან, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმის სწორი კვალიფიკაცია პროცესუალური თვალსაზრისით წარმოადგენს აუცილებელ წინაპირობას სარჩელის სწორი ფორმის განსაზღვრისთვის, ხოლო ადმინისტრაციული სასამართლოს მეშვეობით უფლების დაცვა არ შემოიფარგლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით, არამედ ის, ასევე მო-

იცავს ადმინისტრაციულ რეალაქტსაც.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, იმ შემთხვევაში, თუ სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სუბიექტური უფლების ან ინტერესისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი არ დასტურდება, გაუგებარია სარჩელის არსებითად განხილვის პროცესუალური საჭიროება.

ამავე გარემოებაზე – სარჩელის დაუშვებლობის საფუძველზე დაყრდნობით, სასამართლომ დაადგინა, რომ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 281-ე მუხლით დადგენილი სარჩელის ტრანსფორმაციის ინსტიტუტის გამოყენება.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული დასკვნების გადმოცემისას სააპელაციო სასამართლოს მიერ აღრეულია სარჩელის დასაშვებობისა და სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისა და შეფასების საპროცესო კანონით განსაზღვრული კრიტერიუმები, რაც საპროცესო წესების დარღვევას წარმოადგენს.

გარდა საპროცესო ინსტიტუტების აღრევისა, საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს ზემომითითებული დასკვნების საფუძვლიანობასაც, რადგან მოსარჩელის არგუმენტაცია მის კანონიერი ინტერესთან დაკავშირებით დავის საგნისადმი ეფუძნება შემდეგს: პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების შემთხვევაში, ნ. თ-ას მიეცემა უფლება, როგორც მართლზომიერ მფლობელს, დააყენოს საკითხი მისთვის ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტად მიუთითებს, ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებაზე, რომლითაც დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის სარჩელზე, ბ., ნ., მ. და ბ. თ-ების მიმართ, უკანონოდ დაკავებული ფართის გამოსახლებასთან დაკავშირებით, დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას და ნ., ბ., მ. და ბ. თ-ებს შორის დამტკიცდა მორიგება, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა იმ საფუძველით, რომ ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით, აპელანტს და მის ოჯახს მიენიჭა მხოლოდ ფართით სარგებლობის უფლება მათ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე დაბრუნებამდე, მისი იურიდიული დაუსაბუთებლობის გამო, კერძოდ:

1. იმ შემთხვევაში, თუ დღეის მდგომარეობით არსებული სარეგისტრაციო მონაცემებით ..., მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №82-ში მდებარე ბინის მესაკუთრე ა. ა-აა, გაურკვეველია, როგორ შეიძლება თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამარ-

თლოს 2003 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობას და ნ., ბ., მ. და ბ. თ-ებს შორის დამტკიცებულიყო მორიგება, სხვის კერძო საკუთრებაზე. აღნიშნული მორიგება ადასტურებს, რომ გამგეობა სადავო ფართს მიიჩნევდა საბინაო ფონდის ობიექტად და მის განკარგვაზე უფლებამოსილ პირად;

2. მითითებული განჩინების თანახმად თ-ებს უფლება მიეცათ ..., მე-3 მ/რ, კორპუსი 19, №82-ში მდებარე ბინის ფლობის, მათ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას აფხაზეთში, საქართველოს კანონის „იძულებით გადაადგილებულ პირთა შესახებ“ ნორმებით გათვალისწინებულ მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე რეაბილიტაციის სახელმწიფო გარანტიების განხორციელებამდე;

3. 2014 წლის 6 თებერვლის საქართველოს კანონის „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტით ტერმინი „მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობი“ დეფინირებულია – საცხოვრებელი ფართობი, სადაც დევნილი/დევნილი ოჯახი მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, მონაცემთა ბაზის მიხედვით რეგისტრირებულია ან რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობს, ხოლო მე-13 და მე-14 მუხლების დანაწესებით განსაზღვრულია დევნილის საბინაო უფლებების დაცვის სტანდარტი.

სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მითითებული კანონის საფუძველზე მოსარჩელე წარმოადგენს თუ არა მართლზომიერ მფლობელს, ამ სტატუსიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობების კონტექსტში.

სააპელაციო სასამართლოს დავის გადაწყვეტისას საერთოდ არ გამოუყენებია საკანონმდებლო ნორმები, რის გამოც უხეშად არის დარღვეული სსსკ-ის 249-ე მუხლის მე-3 ნაწილის – გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების, მტკიცებულებების, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებების, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, ასევე მე-4 ნაწილის – გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სამართლებრივი შეფასებებისა და კანონების მითითების ვალდებულებასთან დაკავშირებული იმპერატიული მოთხოვნა.

გასაჩივრებულ განჩინებაში ერთადერთი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტია მითითებული, კერძოდ, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“, ციტირებულია

1-ლი, მე-2, მე-6 და მე-7 პუნქტების შინაარსი, თუმცა, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ პრაქტიკულად ციტირებულია რამდენიმე ნორმა, რაც საკასაციო სასამართლომ თავის გადანწყვეტილებებში არაერთგზის შეაფასა, როგორც არასაკმარისი, რომ ნორმის ციტირება არ გულისხმობს სადავო სამართალურ-თიერთობისთვის სამართლის ნორმის შეფარდების დადგენილი სტანდარტის დაცვას, სასამართლო ვალდებულია სამართლის ნორმა მიუსადაგოს კონკრეტულ სამართალურთიერთობას და დაასაბუთოს, რაში მდგომარეობს სადავო შემთხვევისთვის ამ ნორმის მისადაგების ლოგიკა. ამდენად, სამართლის ნორმის მხოლოდ ციტირება ვერ ჩანანაცვლებს სამართალშეფარდების პროცესს და ამგვარი გადანწყვეტილება ვერ მიიჩნევა უურიდიული თვალსაზრისით დასაბუთებულად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ობიექტის, მისი დადების წესების ციტირება, იმ პირობებში, როცა დავის საგანს ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ მიღებული გადანწყვეტილების აღსრულება წარმოადგენს, სამართლებრივ ლოგიკას არ ექვემდებარება და ეწინააღმდეგება სასამართლო დავების განხილვა – გადანწყვეტის საპროცესო კანონით დადგენილ სტანდარტს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ამოქმედებული სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების ცნებას, წესს და შედეგებს (მუხლი 184.), რასაც არ ითვალისწინებდა ამავე კოდექსის 1505-ე მუხლის თანახმად 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალადაკარგულად გამოცხადებული არც 1964 წლის 26 დეკემბრის „საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის“ და არც 1983 წლის 4 ივნისის „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის“ ნორმები.

ქვემდგომ სასამართლოებს ასევე არ უმსჯელიათ სადავო ურთიერთობის 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადებული 1993 წლის 15 ივლისის საქართველოს რესპუბლიკის კანონის „საკუთრების უფლების შესახებ“ ნორმების გამოყენების თაობაზე, რომლის 1-ლი მუხლის მიხედვით დადგინდა საკუთრების უფლების საფუძვლები, კერძოდ, საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლებას აღიარებს და იცავს კანონი. მესაკუთრეს აქვს თავისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისი ქონების მფლობელობის, სარ-



გებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი გადასცეს სხვა პირს; მოახდინოს თავისი ქონების მიმართ ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც კანონს არ ეწინააღმდეგება; გადასცეს თავისი ქონება სხვა პირის საკუთრებაში, ხოლო 23-ე მუხლით დადგინდა მესაკუთრის უფლებების დამრღვევი აქტების ბათილობის წესი, კერძოდ, სახელმწიფო მმართველობის ორგანოების აქტები, რომლებითაც ირღვევა მესაკუთრის ან მასთან გათანაბრებული პირის უფლებები ქონების მფლობელობის, სარგებლობის ან განკარგვის სფეროში, სასამართლო წესით ბათილდება უფლებაშელახული მესაკუთრის ან მასთან გათანაბრებული პირის სარჩელის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში მესაკუთრისთვის ან მასთან გათანაბრებული პირისთვის მიყენებულ ზარალს მთლიანად ასეთი აქტის გამოცემაში ორგანო ანაზღაურებს.

საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ა. ა-ამ ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით შელახულად მიიჩნია მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებები, ამდენად, სასამართლოს უნდა გამოერკვია, მესაკუთრემ გამგეობას გადასცა რა ზინა გამგეობას, იყო თუ არა ეს საკუთრების უფლებაზე უარის თქმა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლით განსაზღვრულია კოდექსის მოქმედება დროში, რომლის მიხედვით: სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ; იმ ურთიერთობათა მიმართ, რომლებიც წარმოიშვა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე, ამ კოდექსის ნორმები გამოიყენება 1997 წლის 25 ნოემბრიდან წარმოშობილი უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოანესრიგონ, ან თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი სასამართლოები არ დაინტერესებულან სადავო ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ თუ არა ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოანესრიგონ, საქმის მასალებში ამგვარი გამოკვლევა არ მოიპოვება, ასევე არ უმსჯელიათ, რომ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა არასწორი კვალიფიკაცია მისცეს თავად დავის საგანს და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს, სარჩელის ნამდვილ მიზანს, რის გამოც არასწორი შეფასება მისცეს მოთხოვნას და არასწორი მიდგომა ჩამოაყალიბეს სარჩელის ტრანსფორმაციის ინსტიტუტის გამოყენებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, დავის არსიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს ბინა აღირიცხოს სახელმწიფო საკუთრებაში, რის შემდეგ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ბინაზე დევნილს წარმოეშობა უფლება დააყენოს საკითხი პრეზიდენტის (დღეისათვის მთავრობის) წინაშე სიმბოლურ ფასად ბინის პირდაპირი შესყიდვით გადაცემის შესახებ, რისი პერსპექტივაც ესპობა ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილების აღუსრულებლობით.

საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup>-ე მუხლით დადგენილი სარჩელის ტრანსფორმაციის ინსტიტუტით, დაეხმაროს მოსარჩელეს მოთხოვნის სწორ სამართლებრივ ფორმულირებაში, გამოიკვლიოს და განსაზღვროს ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილების აღსრულების კომპეტენციის მქონე ადმინისტრაციული ორგანო, კანონშესაბამისი შეფასება მისცეს ა. ა-ას ნების გამოვლენას და მის შემდგომ დამოკიდებულებას (უმოქმედობას) მისივე საკუთრების უფლების მიმართ, როგორც იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის, ასევე, მხარეთა სათანადო ნების პირობებში დღეისათვის მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ერთობლიობაში არ მიეცა შეფასება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, შესაბამისად, გამოტანილ იქნა ურთიერთსაინანაღმდეგო დასკვნები, რითაც დარღვეულია სსსკ-ის 249.4. მუხლის იმპერატიული მოთხოვნა – გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების, მტკიცებულებების – რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებების – რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, მითითების სავალდებულობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახე-

ზეა გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადანყვეტილების მიღება შეუძლებელია. ამდენად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით კანონიერი და ობიექტური გადანყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადანყვეტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.4. მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების დადგენისას.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ნ. თ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. საკუთრება არასაცხოვრებელ ფართზე

### არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაციის კანონიერება

#### ბანჩინება

№ბს-193-191(კ-14)

7 ოქტომბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელე:** გ. გ-ე;

**მოპასუხე:** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური;

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

**სარჩელის საგანი:**

1. ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზი და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების, რომლითაც ნ. პ-ას მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულად ჩაითვალია მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული თვითნებური მშენებლობანი და მიშენებები – შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე, ბათილად ცნობა;

2. 2002 წლის 30 სექტემბრის საჯარო რეესტრის უძრავ ქონებაზე ამონაწერის, საკადასტრო კოდით №03.03.01.211, რომლითაც ნ. პ-ას საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე, ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 დეკემბრის

№892012161073 გადაწყვეტილების, რომლითაც ს. ჟ-ის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.), საკადასტრო კოდით №..., ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 დეკემბრის №892012161073 გადაწყვეტილების, რომლითაც ს. ჟ-ის საკუთრებაში აღირიცხა სათაესო, ფართით – 3,6X3,6 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), საკადასტრო კოდით №..., ნაწილობრივ ბათილად ცნობა.

#### **სარჩელის საფუძველი:**

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მოსარჩელის მითითებით, ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში, პირველ სართულზე საკუთრებაში აქვს 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც განთავსებულია თანასაკუთრების 304 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე. ამავე მიწის ნაკვეთზე არსებული სხვა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები საკუთრების უფლებით ირიცხება ს. ჟ-ისა და ნ. პ-ას სახელებზე. მოსარჩელის განმარტებით, ეზოთი, სადაც განთავსებულია საყოფაცხოვრებო კომუნიკაციები, სამივე მესაკუთრე ბოლომდე შეუზღუდავად სარგებლობდა, ვიდრე ს. ჟ-მა არ ჩაკეტა საერთო სარგებლობის ეზოში გასასვლელი კარები.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2013 წლის 14 იანვარს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა შესწორების შეტანა ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებულ 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზში და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაში, კერძოდ, მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხში მდებარე 301 კვ.მ. საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე არსებული თვითნებური მშენებლობები და მინაშენები, მათ შორის, შემინული აივანი, ზომით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) არ ჩაითვალოს მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის – ნ. პ-ას მფლობელობაში არსებულად. თუკი მიჩნეული იქნება, რომ ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზისა და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების საფუძველზე 2002 წლის 30 სექტემბერს ნ. პ-ამ საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხში მდებარე 301 კვ. მ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე არსებულ თვითნებურ მშენებლობებსა და მინაშენებზე, გაუქმდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. ასევე მოითხოვა 2006 წლის 2 მაისს საჯარო

რეესტრში ს. ჟ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში მდებარე პირველ სართულზე არსებულ 48,74 ფართზე, როგორც არასწორად განხორციელებული რეგისტრაცია, რომელზედაც არ არსებობს დამტკიცებული პროექტი, ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების), ან ლეგალიზების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან თანამესაკუთრეთა სანოტარო წესით დამონმებული თანხმობა. ასევე გაუქმდეს რეგისტრაციები მინაშენებისა და მშენებლობების ს ნაწილზე: შემინული აივანი, ზომით – 1,80X5,15 მ-ზე (9,27 კვ.მ.), კიბის უჯრედი, ზომით – 1,30X3,80მ-ზე (4,94 კვ.მ), სათავსო, ზომით – 2,00X4,40 მ-ზე (8,4 კვ.მ) და სათავსო, ზომით – 3,65X2,00 მ-ზე (7,30 კვ.მ), რადგან მათზე არ არსებობს დამტკიცებული პროექტი ობიექტის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების), ან ლეგალიზების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან თანამესაკუთრეთა სანოტარო წესით დამონმებული თანხმობა. ამასთან, წარდგენილი არ ყოფილა მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (საკადასტრო კოდი №...; 22.08.2012წ. და 13.09.2012 წ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან). ბათილად იქნეს ცნობილი 2012 წლის 26 დეკემბრის საჯარო რეესტრში ს. ჟ-ის სახელზე რეგისტრირებული რეგისტრაცია – ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში მდებარე პირველ სართულზე არსებულ 48,74 ფართზე, როგორც არასწორი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე განხორციელებული და ისეთი რეგისტრაცია, რომელზედაც არ არსებობს ობიექტის დამტკიცებული პროექტი, ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების), ან ლეგალიზების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან თანამესაკუთრეთა სანოტარო წესით დამონმებული თანხმობა (საკადასტრო კოდი №..., 26.12.2012 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). მოსარჩელის განმარტებით, მან ზემოაღნიშნული აქტები გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაზედაც პასუხი არ მიუღია.

მოსარჩელის მტკიცებით, მან 2009 წლის 15 ივნისს ა. ბ-ისგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხის №2-ში, თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც 2009 წლის 19 ივნისს საკუთრებაში დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. ა. ბ-ეს ზემოაღნიშნული ფართი შეძენილი ჰქონდა სახელმწიფოსგან პრივატიზაციის გზით 1996 წელს. მის მიერ შესყიდული 32.50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი

ფართი შედგებოდა და დღესაც შედგება პირველ სართულზე მდებარე 2 ოთახისაგან, რომელთა ფართობებია 12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ., ამათგან 12,80 კვ.მ. ფართის ოთახს გააჩნია გასასვლელი კარები საერთო სარგებლობის ეზოს მხარეს, რომელიც არის მოქმედი, ხოლო 19,70 კვ.მ. ფართის ოთახს ცალკე გააჩნია მოქმედი შესასვლელი კარები ქუჩის მხრიდან.

ამავე მიწის ნაკვეთზე არსებული სხვა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები საკუთრების უფლებით ირიცხება ს. ჟ-ის და ნ. პ-ას სახელზე. თავისუფალი მიწის ფართით, სადაც განთავსებულია საყოფაცხოვრებო კომუნიკაციები, ბოლო დრომდე შეუზღუდავად სარგებლობდნენ თანამესაკუთრები.

მოსარჩელის მითითებით, მისი კუთვნილი 12,80 კვ.მ. ფართის მქონე ოთახს საერთო სარგებლობის ეზოს მხრიდან მოშენებული ჰქონდა შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.), რომლის გავლით შეიძლება მოხვედრა მათი კუთვნილი 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან საერთო სარგებლობის ეზოში, იქ მდებარე კომუნიკაციებთან, აღნიშნული შემინული აივანი 2013 წლის 18 იანვრის წლამდე იმყოფებოდა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, ვიდრე პოლიციის წერილობითი გაფორმებების საფუძველზე არ გამოათავისუფლეს. მოსარჩელის მტკიცებით, ის გარემოება, რომ აღნიშნულ შემინულ აივანს ფლობდა ა. ბ-ე, დასტურდება ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის 2000 წლის 3 ნოემბრის №ქ/239 პასუხიდან ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სახელზე, ამავე თარიღით შედგენილი გეგმა-ნახაზიდან და ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის 2002 წლის 2 ოქტომბრის №პ/28 ცნობიდან, რომელთა თანახმად, ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესამე გამოყოფილი ნაწილი ეკუთვნის ა. ბ-ეს და ეს ნაწილი შედგება როგორც 2 არასაცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართებით – 12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ., სულ – 32,50 კვ.მ., ისე შემინული აივნისაგან, ზომით – 3,45X1,90 მ-ზე. იგივეს ადასტურებს ა. ბ-ის 2013 წლის 16 იანვრის განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელზე, რომელიც განმარტავს, რომ 1996 წლის ნასყიდობის საბუთში შემინული აივანი, ზომით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) არ ჩაინერა და მასზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება ვერ დაარეგისტრირა იმის გამო, რომ იყო უნებართვოდ აგებული და განთავსებული საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე.

ამასვე მოწმობს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის 2013 წლის 20 მარტის №13/6122 პასუხი, რომლის თა-

ნახმად, საპრივატიზებო საქმეში არსებული გეგმა-აზომვით ნახაზში 32,50 კვ.მ. ფართის უკანა მხრიდან დატანილია ამავე ფართში შესასვლელი კარები, რაც ასევე დასტურდება ტექნიკენტარიზაციაში არსებული გეგმით და გულისხმობს იმას, რომ ქონებას გააჩნია საერთო სარგებლობის კორიდორი, რომელიც ვერ შევიდოდა გამოყოფილ საპრივატიზებო ქონებაში. ამასთან, აღნიშნული აივანი 1996 წლიდან ა. ბ-ეს მიქირავებული ჰქონდა ი/მ „მ. მ-ისათვის“, რომელიც რეგისტრირებულია ამავე იურიდიულ მისამართზე და ამჟამადაც მოსარჩელის მოქირავენა.

მოსარჩელის მითითებით, 2012 წლის ზაფხულიდან ს. ჟ-მა მოითხოვა გამოეთავისუფლებინა ზემოაღნიშნული აივანი (6,56 კვ.მ.), ამოეკეტა ამავე აივანზე 12,80 კვ.მ. ფართის ოთახიდან გამავალი რკინის კარები, რომელიც მოწყობილია დაახლოებით 20 წლის უკან და შეენეციტა ამავე კარებისა და აივნის გავლით საერთო ეზოთი სარგებლობა. აღნიშნული ფაქტით შეეზღუდა მოსარჩელეს უფლება ისარგებლოს საერთო საკუთრებით.

2012 წლის 11 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ, ქუთაისში, ... ქუჩა, ... ჩიხის №2-ში მდებარე შემინული აივნის, ზომით – 3,35X 1,90 მ-ზე, მის საკუთრებაში აღრიცხვა, რათა უსაფუძვლო გამხდარიყო ს. ჟ-ის უკანონო მოთხოვნები აივნის გამოთავისუფლების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მის განცხადებაზე და დაევალა წარედგინა ყველა თანამესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა ან შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული პროექტი ზედმეტ ფართზე.

მოსარჩელემ 2012 წლის 24 დეკემბერს კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ინფორმაცია ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხის №2-ში პირველ სართულზე მშენებარე აივანი იყო თუ არა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში რომელიმე თანამესაკუთრეზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 28 დეკემბრის პასუხით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ შემინული აივანი, ზომით – 3,45X 1,90 მ. (6,56 კვ.მ.) რეგისტრირებულია ს. ჟ-ის საკუთრებაში. მოსარჩელის მტკიცებით, ზემოაღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ს. ჟ-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ფაქტობრივად გაყალბებული შპს „...“ მიერ 2012 წლის 17



სექტემბერს მომზადებული საკადასტრო აზომებით ნახაზი, მასში შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე ისე ჩაიხაზა, რომ თითქოს, ა. ბ-ის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართიდან იგი გამიჯნული იყო ყრუ კედლით, რომელშიც არ არსებობდა შემინულ აივანზე და შესაბამისად, საერთო სარგებლობის ეზოში გამოსასვლელი კარები, აღნიშნული ნახაზით მოხდა 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზის, რომელშიც თანამესაკუთრედ დაფიქსირებულია ა. ბ-ე, ფაქტობრივად გაყალბება.

მოსარჩელის განმარტებით, ერთ მისამართზე, დაზუსტებული ფართობის 304 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე, 5 სხვადასხვა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია შემდეგი უძრავი ქონება: საკადასტრო კოდი: №..., მესაკუთრე – ს. ჟ-ი ფართით – 31,70 კვ.მ.; შემინული აივანი – 8,74 კვ.მ.; სათავსო – 1,74 კვ.მ.; შემინული აივანი – 6,56 კვ.მ. და სათავსო – 12,96 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სამკვიდრო მონუმბა №2-198, დამონებული 19.04.2006 წელს. აღნიშნულ ფართებში შედის ნ. პ-ას მიერ ი. ს-ისაგან 1995 წლის 17 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე პირველ სართულზე შეძენილი 2 საცხოვრებელი ოთახი, ერთი – 12,90 კვ.მ. და მეორე – 18,80 კვ.მ. ანუ სულ – 31,7 კვ.მ. შემინული აივანი, ზომით – 4,60X1,90 მ-ზე (8,75 კვ.მ.). აღნიშნულ შემინულ აივანს ეზოს მხრიდან მიშენებული აქვს სათავსო – 1,74 კვ.მ, ხოლო ამავე შემინული აივნის გაგრძელებაზე, ჯერ ა. ბ-ისა და შემდეგ გ. გ-ის კუთვნილი 32,50 კვ.მ. ფართის მიმდებარედ არსებობს სადავო შემინული აივანი, ზომით – 6,56 კვ.მ. ანუ მათი ჯამი შეადგენს 48,74 კვ.მ., რაც შეეხება 12,96 კვ.მ. სათავსოს, ცალკე დგას.

საკადასტრო კოდი: №..., მესაკუთრე – გ. გ-ე არასაცხოვრებელი ფართი 32,50 კვ.მ., რაც შედგება პირველ სართულზე არსებული 2 ოთახისგან, ფართებით – 12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ. უფლების დამდგენი დოკუმენტები – ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საკადასტრო კოდი: №..., s ნაწილის თანამესაკუთრეა ს. ჟ-ი, ფართი – 129, 50 კვ.მ, შემინული აივანი – 9,27 კვ.მ, კიბის უჯრედი – 4,94 კვ.მ, სათავსო – 8,40 კვ.მ, სათავსო – 7,30 კვ.მ, სულ დამხმარე ფართი – 27,36 კვ.მ. ჩამოთვლილი თანასაკუთრების 6 ფართიდან, გარდა პირველისა – 129, 50 კვ.მ -ისა, საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, ხოლო მეორე ამონაწერში მითითებულია მხოლოდ „თანასაკუთრება“.

საკადასტრო კოდი: №..., მესაკუთრე – ს. ჟ-ი არასაცხოვრებელი ფართი – 26,65 კვ.მ, რაც შედგება პირველ სართულზე არსებული 2 ოთახისაგან, ფართებით – 11,88 კვ.მ. და 14,77 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: პრივატიზებული სახელმწიფო ქონების დამადასტურებელი მოწმობა №48/915 – „კ“, დამოწმების თარიღი: 17.02.2006 წელი. საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო.

საკადასტრო კოდი: №..., მესაკუთრე – ს. ჟ-ი, ფართი – 48,74 კვ.მ 1-ლი სართული. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – სამკვიდრო მოწმობა №2-198, დამოწმების თარიღი: 19.04.2006 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ირკვევა, რომ ერთსა და იმავე უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, ... ქუჩის ... ჩიხის №2-ში, პირველ სართულზე მდებარე ფართით – 31,70 კვ.მ, შემინული აივანი – 8,74 კვ.მ, სათავსო და 1,74 კვ.მ. და შემინული აივანი – 6,56 კვ.მ, სულ – 48,74 კვ.მ. საჯარო რეესტრში აღირიცხა ორი სხვადასხვა კოდით, ჯერ №...-ით და შემდეგ №...-ით.

ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის განკარგულებით შექმნილი კომისიისა და ამავე თავმჯდომარის 1944 წლის 20 ივლისის აქტის თანახმად, ... ქ. №15-ში (ამჟამინდელი ... ქუჩა, ... ჩიხი, №2) შ. პ-ს და მის მეუღლეს ვ. პ-ას შექმნილი აქვთ ნოტარიული საბუთებით სხვადასხვა დროს სახლი აღნიშნულ მისამართზე, კერძოდ, ზედა სართული მთლიანად და ქვეშე ერთი თვალი სამზარეულო. ადგილზე დათვალიერებით კომისიამ დაადასტურა, რომ მათ უკავიათ ის ფართი, რაც ოფიციალური საბუთებით ეკუთვნით და დანარჩენი 6 სათავსო (18,80+19,70+14,77+12,90+12,80+11,88=90,85 კვ.მ.) უდავოდ ეკუთვნის საბინაო სამმართველოს და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მიერ სწორად არის აღრიცხული.

1977 წლის 25 ოქტომბრის №1/181 წერილით ქუთაისის ტექ. აღრიცხვის ბიუროს მუშაკები საბინაო-კომუნალური განყოფილების გამგეს კომისიურად აცნობებენ, რომ სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილი, მდებარე ქუთაისში, ... ქ. №15-ში (ამჟამინდელი ... ქუჩა ... ჩიხი, №2) ეკუთვნის შ. პ-ს და ვ. პ-ას (ს-ს) 3/4 უფლებით და ფ. ხ-ს უფლებით. საფუძველი: 1) ნასყიდობის საბუთი 18/1-1942წ, რეესტრი 279; 2) მემკვიდრეობის საბუთი II/I-1935 წ. რეესტრი №2-72; 3) ნასყიდობის საბუთი 6/4-1951 წ, რეესტრის №2346, რაც შედგებოდა პირველ სართულზე ერთი დამხმარე სათავსოსგან, ფართით: 28, 25 კვ.მ. (რომელსაც 1940 წლის ჩანახაზების მიხედვით ჰქონდა 2 ფანჯარა და კარები.

დღეისათვის აღნიშნული კარები ამოქოლილია და სახლის ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეზე ყრუ კედელში უნებართვოდ გამოჭრილია კარები), ხოლო მეორე სართულზე 5 საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით: 1) 25,09 კვ.მ; 2) 25,45 კვ.მ; 3) 19,20 კვ.მ; 4) 16,12 კვ.მ; 5) 25,09 კვ.მ. 4-დამხმარე სათავსოსაგან, ფართით: 1) 11,35 კვ.მ; 2) 5,69 კვ.მ; 3) 8,65 კვ.მ. და 4) 3,50 კვ.მ.

სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილი ეკუთვნის საბინაო სამმართველოს, რაც შედგებოდა პირველ სართულზე 4 საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით: 1) 12,90 კვ.მ; 2) 18,80 კვ.მ; 3) 19,70 კვ.მ; 4) 14,77 კვ.მ; ორი საკუჭნაოსაგან, ფართით 1) 12,80 კვ.მ; 2) 11,88 კვ.მ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1960 წელში სახელზე აღმოჩენილია უნებართვო რეკონსტრუქცია, კერძოდ, პირველ სართულში მიშენებულია აივანი – ზომით – 8,20X1,90 მ-ზე, რომელიც შუაზე გატინრულია.

1989 წლის 23 აგვისტოს ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით, ვ. პ-ამ მემკვიდრეობა აღიდგინა მეუღლის – შ. პ-ის სამკვიდრო ქონებაზე, რაც შეადგენდა მთელი საცხოვრებელი სახლის s ნაწილის ნახევარს, მდებარე ქუთაისში, ... (ყოფილი ...) ქ. ... ჩიხის №2-ში, სახლის ნაწილის სასარგებლო ფართია 129,50 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 5, საცხოვრებელი ფართია 101,25 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 28, 25 კვ.მ., განლაგებული საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე, ფართით – 301 კვ.მ.

1999 წლის 21 აპრილის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით, ნ. პ-ამ მემკვიდრეობა აღიდგინა დედის – ვ. პ-ას სამკვიდრო ქონებაზე, რაც შეადგენდა მთელი საცხოვრებელი სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილის s ნაწილს, მდებარე ქუთაისში, ... (ყოფილი ...) ქ. ... ჩიხის №2-ში, სახლის ნაწილის სასარგებლო ფართია 129,50 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 5, საცხოვრებელი ფართია 101,25 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 28, 25 კვ.მ., განლაგებული საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე, ფართით – 301 კვ.მ (საერთოა).

ამავე საცხოვრებელი სახლის გამოყოფილი ნაწილის j ნაწილი 1990 წლის 25 მაისის სანოტარო ხელშეკრულებით ბ. ფ. ძე ხ-მა აჩუქა თავის დისშვილს ნ. პ-ას და ამჟამად წარმოადგენს ამ უკანასკნელის საკუთრებას. ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, მთელი საცხოვრებელი სახლის სასარგებლო ფართია 159,10 კვ.მ., საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 5, საცხოვრებელი ფართია 101,25 კვ.მ., დამხმარე ფართი – 57,85 კვ.მ., სარაია ფართით – 24,0 კვ.მ., სარაია – 22,0 კვ.მ., ტუალეტი – 3 კვ. გან-

ლაგებულია საერთო სარგებლობის 310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მტკიცებით, სა-  
მემკვიდრეო დოკუმენტაციით, უნებართვო მშენებლობები და  
მინაშენები, მათ შორის, სადავო შემინული აივანი, არც ვ. პ-ას  
მიუღია საკუთრებაში, მეუღლის – შ. პ-ისაგან და არც ნ. პ-ას  
მიუღია საკუთრებაში, დედის – ვ. პ-ასაგან.

მოსარჩელის მითითებით, სამოსახლო ნაკვეთის გეგმით და  
უფრო ადრინდელი ნახაზებით ეს აივანი არ ჩანდა 1960 წლამ-  
დე, ასევე უდავოა, რომ ამავე ნახაზების მიხედვით, ფართით  
12,90 კვ.მ. და ფართით 12,80 კვ.მ. ყოველთვის არსებობდა გა-  
სასვლელი კარებები საერთო სარგებლობის ეზოში და ამავე  
ოთახებზე მოდგმული საკუჭნაო სათავსოები შუაზე გატიხრუ-  
ლი შემინული აივნის სახით, ზომით 8,2X1,9 მ-ზე, შეადგენდა  
საბინაო სამმართველოს დარაბების განუყოფელ ნაწილს. აღსა-  
ნიშნავია ისიც, რომ 1995 წლის 17 აგვისტოს ნასყიდობის სანო-  
ტარო ხელშეკრულებით ი. ს-ემ ნ. პ-ას სახლის გამოყოფილი ნა-  
წილი, რომელიც შედგებოდა 2 საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფარ-  
თით – 31,7 კვ.მ. და შემინული აივანი – 4,60X1,90 მ-ზე (8,2X1,9  
შემინული აივნის ნაწილი), განთავსებული საერთო სარგებლო-  
ბის 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. 1960 წელს აღრიცხული უნებარ-  
თვო შემინული აივნის, ზომით 8,20X1,90 მ-ზე (15,58 კვ.მ.) ნა-  
წილი, კერძოდ, ზომით 4,60X1,90 მ-ზე (8,74 კვ.მ.), რომელიც  
ემიჯნებოდა საბინაო სამმართველოს ბალანსზე რიცხულ 2  
ოთახს, ფართით – 18,80 კვ.მ. და 12,90 კვ.მ., სულ – 31,7 კვ.მ.  
გახდა ი. ს-ის საკუთრება და მისგან შეიძინა ნ. პ-ამ. რაც შეეხება  
ამავე შემინული აივნის მეორე ნაწილს, კერძოდ, 6,56 კვ.მ. რო-  
მელიც ემიჯნებოდა საბინაო სამმართველოს ბალანსზე რიც-  
ხულ 2 ოთახს, ფართით – 19,70 კვ.მ. და 12,90 კვ.მ., სულ – 32,50  
კვ.მ. ეს ნაწილი იმყოფებოდა საბინაო სამმართველოს სარგებ-  
ლობაში, ხოლო თანახმად ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის  
სამსახურის 2000 წლის 3 ნოემბრის №1/239 პასუხისა ქუთაისის  
საქალაქო სასამართლოს სახელზე, ამავე თარიღით შედგენილ  
გეგმა-ნახაზისა და ტექ.აღრიცხვის სამსახურის 2002 წლის 2 ოქ-  
ტომბრის №პ/28 ცნობას, 1996 წლიდან აღმოჩნდა ა. ბ-ის მფლო-  
ბელობაში, რომლიდანაც 2009 წლის 15 ივნისის ნასყიდობის  
ხელშეკრულებით შეიძინა მხოლოდ 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრე-  
ბელი ფართი და თავად შემინული აივნის ნაწილის ფაქტობრი-  
ვად სარგებლობდა 2013 წლის 18 იანვრამდე, ვიდრე ეს აივანი  
პოლიციის მოთხოვნით არ გამოათავისუფლეს და გადასცეს ს.  
ჟ-ს. მოსარჩელის განმარტებით, ის ფაქტი, რომ სადავო აივანს  
ფლობდა და სარგებლობდა ა. ბ-ე, დასტურდება ასევე მ. მ-ისა

და გ. გ-ის განცხადებებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელზე, აგრეთვე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის 2013 წლის 20 მარტის №13/6122 პასუხით. ხოლო ის ფაქტი, რომ პირველ სართულზე არსებულ 6,56 კვ.მ. ფართის შემინულ აივანს, არასდროს ფლობდნენ ნ. პ-ა და მისი დისშვილი – ს. ჟ-ი ასევე დასტურდება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის გადაწყვეტილებათა საფუძველზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან გამოთხოვილი ცნობა-დახასიათებებიდან, ... ქ. ... ჩიხის, №2-ში არსებულ ქონებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „...“, რომელიც ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში ფუნქციონირებდა 1993-96 წლებში და აღმოჩნდა, რომ მას აღნიშნულ მისამართზე არსებული 2 არასაცხოვრებელი ოთახი, ფართებით 12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ., აგრეთვე 12,80 კვ.მ. ფართის ოთახის მომიჯნავედ არსებული მცირე შემინული აივანი (სათავსო), 6,56 კვ.მ. იჯარით ჰქონდა აღებული საბინაო მეურნეობის სამმართველოდან 1996 წლამდე, ვიდრე არასაცხოვრებელ ფართებს აუქციონზე შეიძენდა ა. ბ-ე.

უძრავი ქონების ქირავნობის სანოტარო ხელშეკრულების თანახმად, მის საფუძვლად გამოყენებული საჯარო რეესტრიდან 2007 წლის 15 იანვრის ამონაწერის თანახმად, შემინული აივანი, ზომით 3,45X1,90 მ-ზე (6,56კვ.მ) ს. ჟ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული არ არის. მის საკუთრებაში, სხვა ფართებთან ერთად, აღრიცხულია შემინული აივანი, ზომით 4,60X1,90 მ-ზე, ხოლო ამონაწერის ვალდებულების განყოფილების გრაფაში ექსპლუატაციაში მისაღებ ფართებად არის დაფიქსირებული სათავსო, ზომით – 2,0X4,40 მ-ზე, 3,65X2,07 მ-ზე და დამხმარე ფართი – 27,36 კვ.მ. ექსპლუატაციაში მისაღები ამ ფართების დასახელება და ზომები ემთხვევა ს. ჟ-ის 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მონუმბაში მითითებულ, ექსპლუატაციაში მისაღები ფართების დასახელებასა და ზომებს, იმ განსხვავებით, რომ 2006 წლის 17 აპრილის ამონაწერში, რაც საფუძვლად დაედო ხსენებული სამკვიდრო მონუმბის გაცემას, ვალდებულების განყოფილების გრაფაში დამატებით ყოფილა აღნიშნული ექსპლუატაციაში მისაღებ ფართებად: სათავსო, ზომით – 1,45X1,20 მ. 3,60X3,60მ, შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე, 1,80X5,15 მ-ზე და კიბე – 1,30X3,80 მ-ზე, რომლებიც საჯარო რეესტრიდან 2007 წლის 15 იანვრის ამონაწერში უკვე აღარ არის.

მოსარჩელის მტკიცებით, 2001 წლის გეგმა-ნახაზის, 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების საფუძველ-

ზე, 2002 წლის 30 სექტემბრის №032002003412 განცხადებით, შემინული აივანი, ზომით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) საჯარო რეესტრში ნ. პ-ას საკუთრება ობიექტურად ვერ დარეგისტრირდებოდა, რადგან მცდარი იყო, არ შეესაბამებოდა რეალობას, ამასთან, საჯარო რეესტრის 2002 წლის 10 ოქტომბრის ამონაწერიტაც ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა, სხვა უძრავ ქონებებთან ერთად, ი. ს-ისაგან შეძენილი შემინული აივანი, ზომით – 4,60X1,90 მ-ზე, ხოლო შემინულ აივანთან მიმართებაში, ზომით – 3,45X1,90 მ-ზე, აგრეთვე სხვა უნებართვო მინაშენებზე და მშენებლობაზე, ამავე ამონაწერის თანახმად, უნდა მიღებულიყო ზომები კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოსაყვანად.

ქუთაისის მერის 1999 წლის 15 სექტემბრის №336 ბრძანებით დამტკიცებული ქ. ქუთაისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ დებულების 1.1 მუხლის, 2.5 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტისა და 2.6 მუხლის „ვ“, „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, აღნიშნულ სამსახურს ევალებოდა მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, მათ შორის, შეეძლო გაეცა ცნობა-დახასიათებები ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ, მაგრამ ცნობა-დახასიათების გაცემამდე აუცილებლად უნდა მომხდარიყო ქონების ადგილზე შემოწმება და ცნობა-დახასიათებაში, სხვა რეკვიზიტებთან ერთად, მითითებული უნდა ყოფილიყო მესაკუთრეთა/მფლობელთა ვინაობა და საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები. 2002 წლის 13 სექტემბრის 5/26 ცნობა-დახასიათებები გაიცა, ჯერ ერთი, არასწორი 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზის საფუძველზე და მეორეც ადგილზე შემოწმების გარეშე, რადგან ტექ.აღრიცხვის სამსახურის მუშაკთა ადგილზე გასვლის შემთხვევაში შემინული აივანი, ზომით 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვმ), რომელსაც ამ დროისათვის რეალურად ფლობენ ა. ბ-ე და მისი მოქირავნი ი/მ „მ. მ-ე“, ვერანაირად ვერ დაფიქსირდებოდა ნ. პ-ას მფლობელობაში არსებულად, ხოლო ამავე შემინულ აივანზე, ისევე როგორც სხვა უნებართვო მინაშენებსა და მშენებლობებზე, უფლების შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტი რაც ნ. პ-ას გააჩნდა, არც ს. ჟ-ს გააჩნია და არც მათ წინაპრებს მოეპოვებოდათ. ამავე უნებართვო ფართებზე საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების არსებობის შესახებ ცნობა-დახასიათებებში საერთოდ არაფერია ნათქვამი და ვერც იქნებოდა, ვინაიდან მოსარჩელის მტკიცებით, ბუნებაში არ არსებობს.

მოსარჩელის განმარტებით, უნებართვო მინაშენების და

მშენებლობების, თუ სხვის მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის ან მათი ნაწილის ს. ჟ-ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველად ვერ გამოდგება 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მონუმობა, რომელზედაც, როგორც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტზე მითითებულია ამონაწერებში საჯარო რეესტრიდან: 19.8.094.2012წ. (საკადასტრო კოდი №...). 22.08.2012. 13.09.2012წ.(საკადასტრო კოდი: №...) და 26.12.2012წ. (საკადასტრო კოდი: №...).

აღნიშნული სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, ს. ჟ-ის მიერ ნ. პ-ასაგან მიღებულ „სამკვიდრო ქონებას შეადგენს უძრავი ქონება, კერძოდ, სახლის გამოყოფილი ნაწილი და სახლის გამოყოფილი ნაწილის s ნაწილი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. ქუთაისის, ... ქ. ... ჩიხი №, მისი მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო №..., სარეგისტრაციო ზონა: ქუთაისი - ... სექტორი: საფიჩხია -..., კვარტლის №..., ნაკვეთის №..., ფართობი: 301 კვ.მ. (დაუზუსტებელი), უფლება: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთი – საერთო საკუთრება, სახლის გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება 2 საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართობი – 31,70 კვ.მ. და საერთო ფართობი – 31,70 კვ.მ, შემინული აივანი, ზომით – 4,60X1,90 მ-ზე ნ. პ-ას საკუთრებაა. სახლის გამოყოფილი ნაწილის, რომელიც შედგება 5 საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართობი 101,25 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 28,25 კვ.მ, საერთო ფართი - 129,50 კვ.მ. — 3/4 ნაწილი ნ. პ-ას საკუთრებაა. ვალდებულების განყოფილება: მოსარგებლე – პ-ა ნ. – 1/4 ნაწილი. სათავსო, ზომით – 1,45X1,20 მ-ზე, 3,60X3,63 მ-ზე, შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე, კიბე – 1.30X3,80 მ-ზე, სათავსო ზომით – 2,0X4,40 მ-ზე, 3,65X2,0 მ-ზე, დამხმარე ფართი – 27,36 კვ.მ. მისაღებია ექსპლუატაციაში“.

მოსარჩელის განმარტებით ფაქტია, რომ №03200602570 განცხადებით, 2006 წლის 2 მაისის თარიღით ისე არის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ს. ჟ-ის საკუთრებად: საკადასტრო კოდზე №... – სათავსო 1,45X1,20 მ-ზე, (1,74 კვ.მ.) შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე, (6,56 კვ.მ) სათავსო – 3,60X3,63 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), საკადასტრო კოდზე №... შემინული აივანი – 1,80X5,15 მ-ზე (9,27 კვ.მ), კიბის უჯრედი – 1,30X3,80 მ-ზე (4,94 კვ.მ.), სათავსო – 2,0X4,40 მ-ზე, (8,40 კვ.მ.), სათავსო – 3,65X2,0 მ-ზე (7,30 კვ.მ.) და საკადასტრო კოდზე №..., პირველ სართულზე 48,74 კვ.მ. ფართი (რაც თავისთავად არასწორად მოიცავს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართებს, გარდა 12,96 კვ.მ. ფართის სათავსოსი, ზომით 3,60X3,63მ-ზე), რომ არც

ერთ მათგანზე არ არსებობდა თანასაკუთრებაში არსებული და-ზუსტებული ფართის 304 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც უშუალოდ განთავსებულია ჩამოთვლილი ფართების უმეტესი ნაწილი, არც ერთი თანამესაკუთრის – ა. ბ-ის და შემდეგ მისი უფლებამონაცვლის, გ. გ-ის ან ნ. პ-ას სათანადო წესით დამონ-მებული თანხმობა, შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული პროექტი ზედმეტ ფართზე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული დოკუმენტი უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების, ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ, ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №5 დადგენილებით დამტკიცებული წესით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ობიექტის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) თაობაზე. მოსარჩელის განმარტებით, მსგავსი დოკუმენტი, კონკრეტულად შემინულ აივანზე, ზომით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ) ყოვლად წარმოუდგენელია, რომ სხვა პირზე გაცემულიყო, გარდა 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრისა, რადგან აღნიშნული შემინული აივნის სხვა პირზე დაკანონება და საჯარო რეესტრში მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ავტომატურად ნიშნავს იმას, რომ 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეს ესპობა საერთო სარგებლობის ეზოში მისი ფართიდან უშუალოდ გასვლის უფლება, იქ არსებული საერთო საყოფაცხოვრებო კომუნიკაციების (წყალი, საპირფარეო და სხვა) გამოყენების შესაძლებლობა და მან პრაქტიკულად უნდა გააუქმოს 12,80 კვ.მ. ფართის ოთახიდან საერთო ეზოში გასასვლელი რკინის კარები, რომელიც 20 წელზე მეტია ფუნქციონირებს და რომელიც ოდითგან დატანილია ყველა საარქივო აზომვით ნახაზზე (გარდა 01.11.2001 წ. გეგმანახაზისა), მით უფრო, რომ 304 კვ.მ. მიწა დღემდე თანასაკუთრებაში იმყოფებოდა, რეალურად გამოყოფილი არ არის და ყველა თანამესაკუთრის უძრავ ქონებას, გააჩნია ერთი და იგივე მისამართი – ქუთაისი, ... ქ... ჩიხი №2.

**სამართლებრივი:** 1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 14 მაისის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ს. ჟ-ი.



მესამე პირის – ს. ჟ-ის შესაგებლი: მესამე პირმა შესაგებ-  
ლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა სარჩელზე საქმის წარმოე-  
ბის შეწყვეტა, შემდეგი საფუძვლებით:

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მოსარჩელე გ. გ-ემ ჯერ კიდევ  
2012 წლის 3 აგვისტოს მიმართა განცხადებით სჯარო რეესტრს  
და მოითხოვა „ცვლილების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერ-  
ში ს. ჟ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი ..., რა-  
თა საჯარო რეესტრში გასწორდეს ჩანაწერი იმ თვალსაზრისით,  
რომ დაფიქსირებული იქნეს შესაბამისი მინაშენის უნებართვო  
ან უკანონო ხასიათი“. მესამე პირის განმარტებით, ზოგად ად-  
მინისტრაციულ კოდექსთან მიმართებით წარდგენილია ბუნდო-  
ვანებით მოცული განცხადება, რადგან საჯარო რეესტრის ჩა-  
ნაწერი თავად არ არის უფლების დამდგენი საბუთი, ის მხო-  
ლოდ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძ-  
ველზე განხორციელებული ჩანაწერია საკუთრების უფლების  
განხორციელების შესახებ. საჯარო რეესტრი, თავის მხრივ, უფ-  
ლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე ვერ ახდენს უფლების რე-  
გისტრაციას და ვერც ცვლილების შეტანას. საჯარო რეესტრის  
ეროვნულმა სააგენტომ გ. გ-ეს 2012 წლის 13 აგვისტოს უარი  
უთხრა 2012 წლის 3 აგვისტოს წარდგენილ განცხადების დაკმა-  
ყოფილებაზე, რაც გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორ-  
განოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 1  
თებერვლის გადანყვეტილებით გ. გ-ის საჩივარი არ დაკმაყო-  
ფილდა. მესამე პირის მტკიცებით, აღნიშნული გადანყვეტილე-  
ბა მოსარჩელეს გასაჩივრებული აქვს კანონით დადგენილი ვა-  
დის დარღვევით, ამასთან, არაგანსჯად სასამართლოში, რის გა-  
მოც საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

მესამე პირის განმარტებით, მოსარჩელე სარჩელში ასევე  
უთითებს არასწორ ფაქტებზე, კერძოდ, უძრავი ქონება, რაც  
დღეის მდგომარეობით, მის საკუთრებას წარმოადგენს მისი ბე-  
ბიის ვ. პ-ას საკუთრება, რომელიც მან მიიღო 1963 წელს, რო-  
გორც პირველი გარდაცვლილი მეუღლის, ი. ს-ის დანაშთი სამ-  
კვიდრო ქონება, რაც დასტურდება საარქივო ცნობებით, მო-  
სარჩელის პოზიცია, რომ დავა აწარმოოს 1936 წლის სამკვიდ-  
რო ქონებაზე ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია. ამასთან,  
1990 წლის 12 სექტემბრის ქუთაისის სახალხო სასამართლოს  
გადაწყვეტილების თანახმად, ბებია – ვ. პ-ა ცნობილ იქნა უძრავ-  
ი ქონების პირად მესაკუთრედ. გადანყვეტილებაში მითითე-  
ბულ ფართებში არ არის შესული შემინული აივანი, რადგან იგი  
თავისთავად წარმოადგენდა მის საკუთრებას და არ წარმოად-  
გენდა სახელმწიფო საკუთრებას, ამ შემინული აივნით ყოველ-

თვის ვ. პ-ა სარგებლობდა. მესამე პირის მტკიცებით, სასამართლოს არ აქვს უფლება განიხილოს 77 წლის წინათ მომხდარი ფაქტები და ახლა მისცეს მას სამართლებრივი შეფასება.

მოსარჩელე არის მხოლოდ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრე, მას არანაირი კავშირი არ აქვს მის საკუთრებასთან, საცხოვრებელი ფართობი იზოლირებული და გამოყოფილია. შემინული აივანი არ არის საზიარო უფლების საგანი და მასზე მოსარჩელეს არანაირი უფლება არ გააჩნია, უფრო მეტიც, დღეის მდგომარეობით არანაირი შემინული აივანი არ არსებობს, რადგან მას ჩაუტარდა რეკონსტრუქცია და იგი გახდა ძირითადი ფართის შემადგენელი ნაწილი. თუ მოსარჩელეს მიაჩნდა, რომ იგი „შემინული აივნის“ მესაკუთრეა, მას უნდა წარედგინა სამოქალაქო სარჩელი უფლების მოსაპოვებლად.

ასევე არასწორია, მოსარჩელის მითითება, რომ მას შეეზღუდა თანასაკუთრებაში არსებული საყოფაცხოვრებო კომუნიკაციებით სარგებლობის უფლება, ვინაიდან, ჩაკეტილია ეზოში გასასვლელი კარები, მას საერთო სარგებლობაში ეზოში შესვლა შეზღუდული არ აქვს, ეზოს გააჩნია დამოუკიდებელი შესასვლელი, რომელიც მუდმივად ღიაა და შესაძლებელია სარგებლობა.

მესამე პირის განმარტებით, საჯარო რეესტრმა კანონის სრული დაცვით განახორციელა ყველა სარეგისტრაციო წარმოება, რეგისტრაციის განხორციელების დროს არ მომხდარა სხვა თანამესაკუთრის უფლების შეზღუდვა, ადგილი არ ჰქონია სხვის საკუთრების გადაფარვას ან რომელიმე სხვა მესაკუთრისათვის რაიმე უპირატესობის მინიჭებას.

**სამართლებრივი:** მესამე პირის მტკიცებით, სარჩელზე უნდა შეწყდეს საქმის წარმოება, ვინაიდან, იგი არ აკმაყოფილებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით დადგენილ მოთხოვნებს.

მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძვლებით:

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მოპასუხის განმარტებით, უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. ქუთაისი, ... ქ. ... ჩიხი, №2, საკადასტრო კოდით: №... ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა გ. გ-ემ და 2009 წლის 15 ივნისს დაირეგისტრირა საკუთრებად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში. თავდაპირველ მესაკუთრეს – ა. ბ-ეს საკუთრება ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოპოვებული ჰქონდა ქუთაისის

სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 1996 წლის 21 თებერვლის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი №48/151-„ა“ მონობით, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით №183. საკადასტრო კოდზე №... რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართი შედგება 12,80 კვ.მ და 19,70 კვ.მ. ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან.

მოპასუხის განმარტებით, მხარის მიერ წარმოდგენილ განცხადებაში სახლის სამივე გამოყოფილ ნაწილზე მითითებულია შემინული აივანი, თუმცა ვერ ირკვევა კონკრეტულად ვინ რომელ შემინულ აივანს ფლობდა. ასევე ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ დოკუმენტად ვერ ჩაითვლება ა. ბ-ის მიერ დაწერილი გაურკვეველი მოთხოვნის მქონე განცხადება და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მომსახურების ცენტრის №13/6122 პასუხი, განმარტებით, თუ რას გულისხმობს გეგმაზე მინიშნებული კარები.

მოპასუხის მითითებით, №882012455112 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა არა ს. ჟ-მა, არამედ თავად მოსარჩელემ და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა, რაზედაც 2012 წლის 13 აგვისტოს ეთქვა უარი, ვინაიდან უფლება არ ექვემდებარებოდა რეგისტრაციას.

**სამართლებრივი:** მოპასუხის განმარტებით, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურები თავისი არსებობის პერიოდში მოიცავდნენ საინფორმაციო ბანკს და არქივს, სადაც დაცული და აღრიცხული იყო, როგორც უძრავ ქონებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ასევე ტექნიკური მახასიათებლები, კერძოდ, იმ დროისათვის ხორციელდებოდა ადგილზე საკადასტრო ნახაზის შედგენა და შენობათა აზომვა. 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულების საფუძველზე, განხორციელდა ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაცია, რის შემდგომაც საარქივო მასალები გადაეცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. კონკრეტულ შემთხვევაში, 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაში მითითებულია თვითნებურ მშენებლობებზე და მინაშენებზე – სათავსო, ზომით – 1,45X1,20, შემინული აივანი – 3,45X1,90, სათავსო, ზომით – 3,60X3,60. აღნიშნული ცნობა-დახასიათება გაცემულია ფიზიკურ პირზე ნ. პ-აზე, შესაბამისად, თვითნებური მშენებლობა ნაწარმოებია მის მიერ.

რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით, სამსახურს მიმართა ფიზიკურმა პირმა – ნ. პ-ამ 2002 წლის 30 სექტემბერს №3412 და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძ-

რაც ნივთზე, მდებარე ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხი, №2, მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის მხარემ წარმოადგინა ცნობა-დახასიათება, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის მონმობა, 1995 წლის 17 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, გეგმა-ნახაზი. მოპასუხის განმარტებით, იმ დროს (2002 წელს) მოქმედებდა საქართველოს კანონი „მინის რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის მე-10 მუხლის შესაბამისად, განხორციელდა რეგისტრაცია, კონკრეტულ შემთხვევაში სამსახურმა მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტები სავსებით საკმარისი იყო რეგისტრაციის დასრულებისათვის, წარმოდგენილ ცნობა-დახასიათებასა და უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულია მინაზე განლაგებული, როგორც კანონიერი ნაგებობა, ასევე თვითნებური მშენებლობა და მინაშენი.

2006 წლის 2 მაისს სადავო უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა ს. ჟ-ის სახელზე, რისთვისაც წარდგენილ იქნა სამკვიდრო მონმობა გაცემული 2006 წლის 19 აპრილს, რეგისტრაციის მონაცემები უცვლელად გადავიდა ახალ მესაკუთრეზე, რაც არსებობდა ნ. პ-ას საკუთრებად და რაიმე სახის ცვლილება კონკრეტულ შემთხვევაში არ განხორციელებულა, შესაბამისად, გაუგებარია თუ რა ნაწილში ითხოვს მოსარჩელე რეგისტრაციის გაუქმებას.

2006 წლის 2 მაისს №03/06/02570 ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხი, №2 ს. ჟ-ის საკუთრებად. ძირითად ფართთან ერთად მითითებული განაცხადის ნომრით დარეგისტრირდა დამხმარე ფართები. აღნიშნული ფართები, კერძოდ: სათავსო, ზომით – 1.45X12.30, შემინული აივანი – 3,45X 1,90, სათავსო ზომით – 3,60X3,60, 1,80X5,15, კიბის უჯრედი ზომით – 1,30X3,80, სათავსო ზომით – 2.0X4,40, სათავსო ზომით – 3,65X2,0 მოყვანილია 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მონმობაში გაცემული ნოტარიუსს მ. ბ-ის მიერ. აღნიშნული ფართები ასევე მითითებულია საარქივო საქმეში დაცულ 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 და ცნობა-დახასიათებაში. ამდენად ლეგალიზების აქტი და თანამესაკუთრეთა სანოტარო წესით დამონმებული თანხმობა კონკრეტულ შემთხვევაში არ მოითხოვება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას, №892012161073 განცხადებით განხორციელებულ რეგისტრაციაზე თანდართულ ნახაზთან დაკავშირებით, რომელზეც აღნიშნავს, რომ არასწორი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრაცია, აღნიშნულთან დაკავშირებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკა-

დასტრო აზომვითი ნახაზის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

**რაიონული /საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო ნაწილი:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

**სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

1996 წლის 14 თებერვალს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ა. ბ-ეს შორის გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №183 ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 1996 წლის 21 თებერვალს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №48/151-„ა“. ნასყიდობის საგანი შედგებოდა 2 ოთახისაგან, ფართით – 12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ.

2009 წლის 15 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდით №...) შეიძინა მოსარჩელე გ. გ-ემ.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში, ფართით 61,7 კვ.მ. (48,74 კვ.მ.+12,96 კვ.მ.), საკადასტრო კოდით №... საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს. ჟ-ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მოწმობა №2-198).

ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება, ფართით 48,74 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №... და უძრავი ქონება, ფართით 12,96 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №..., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს. ჟ-ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მოწმობა №2-198).

2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ს. ჟ-მა, როგორც 2005 წლის 3 მარტს გარდაცვლილი ნ. პ-ას ანდერძისმიერმა და მეორე რიგის მემკვიდრემ (დისშვილმა) სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელსაც შეადგენს უძრავი ქონება, კერძოდ, სახლის გამოყოფილი ნაწილის 3/4 ნაწილი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში – დაუზუსტებელი ფართობი 301 კვ.მ. უფლება – საერთო საკუთრება, მინის ნაკვეთი საერთო საკუთრებაა, სახლის გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით 31,70 კვ.მ., საერთო ფართით 31,70 კვ.მ. და შემინული აი-

ვანი, ფართით 4,60X1,90 კვ.მ. – ნ. პ-ას საკუთრებაა. სახლის გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება ხუთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით 101,25 კვ.მ., დამხმარე ფართი 28,25 კვ.მ., საერთო ფართი 129,5 კვ.მ. – 3/4 ნაწილი ნ. პ-ას საკუთრებაა. ვალდებულების განყოფილება: მოსარგებლე პ-ა ნ. – 1/4 ნაწილი. სათავსო, ფართით – 1,45X1,20 მ-ზე, 3,6X3,6 მ-ზე, შემინული აივანი, ფართით – 3,4X1,9 მ-ზე; 1,80X5,15 მ-ზე, კიბე – 1,30X3,80 მ-ზე, სათავსო, ფართით – 2,0X4,40 მ-ზე, 3,65X2,0 მ-ზე; დამხმარე ფართი – 27,36 კვ.მ., მისაღებია ექსპლუატაციაში.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2002 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში – დაუზუსტებელი ფართობი – 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საერთო საკუთრებაა, სახლის გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 31,70 კვ.მ. და საერთო ფართით – 31,70 კვ.მ., შემინული აივანი, ფართით – 4,60X1,90 მ-ზე ნ. პ-ას საკუთრებაა. სახლის გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება ხუთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 101,25 კვ.მ., დამხმარე ფართი – 28,25 კვ.მ., საერთო ფართი – 129,5 კვ.მ. – 3/4 ნაწილი ნ. პ-ას საკუთრებაა. ვალდებულების განყოფილება: მოსარგებლე პ-ა ნ. – 1/4 ნაწილი. სათავსო ფართით 1,45X1,20 მ-ზე, 3,6X3,6 მ-ზე, შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე; 1,80X5,15 მ-ზე, კიბე – 1,30X3,80 მ-ზე, სათავსო ფართით – 2,0X4,40 მ-ზე, 3,65X2,0 მ-ზე; დამხმარე ფართი – 27,36 კვ.მ. – მოსაყვანია კანონთან შესაბამისობაში. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები – 1999 წლის 21 აპრილის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა №დ2-1977, 1995 წლის 17 აგვისტოს ხელშეკრულება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი.

1995 წლის 17 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნ. პ-ამ ი. ს-ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ჩიხი, №2-ში (ყოფილი ... მე-3 ჩიხი). მთელი საცხოვრებელი სახლის ნაწილი შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საცხოვრებელი ფართით – 31,7 კვ.მ. შემინული აივანი – 4,6X1,9 მ-ზე, სასარგებლო ფართი – 31,7 კვ.მ.

1999 წლის 21 აპრილის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ნ. პ-ამ მამკვიდრებლისგან, ვ. პ-ასგან მიიღო სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ჩიხი, №2-ში, რაც შეადგენს მთელი საცხოვრებელი სახლის 1/4 ნაწილის 3/4 ნაწილს, მთელი საცხოვრებელი სახლის სასარგებლო ფართია –

129,5 კვ.მ., მათ შორის, ხუთი საცხოვრებელი ოთახი, ფართით 101,25 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 28,25 კვ.მ.

ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაზე დაყრდნობით, სასამართლომ დაადგინა, რომ აღნიშნული ცნობა-დახასიათებით ნ. პ-ას საკუთრებად აღრიცხულია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში, სახლის გამოყოფილი ნაწილი, უფლებების დამადასტურებელი დოკუმენტია 1995 წლის 17 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნაკვეთზე არის თვითნებური მიწაშენი, შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე და სათავსო, ფართით – 3,6X3,6 მ-ზე.

#### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

სადავოა ს. ჟ-ის საკუთრებად ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში შემინული აივნის 6,56 კვ.მ. დარეგისტრირება, მოსარჩელის განმარტებით, იგი წარმოადგენს სადავო ფართის კანონიერ მფლობელს.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ გ. გ-ის სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ.

#### **დადგინილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება:**

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტაცია იმის თაობაზე, რომ სადავო ფართის კანონიერ მფლობელს წარმოადგენდა გამსხვილებელი – ა. ბ-ე.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2004 წლის 24 მაისის ცნობა-დახასიათება, რომლის შესაბამისად, ა. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება უძრავი ნივთი, მდებარე ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, სახლთმფლობელობა №2, არასაცხოვრებელი ფართი 32 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: საკუთრების დამადასტურებელი მონშობა №48/151-„ა“, სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №183, მიღება-ჩაბარების აქტი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული მტკიცებულების თანახმად, ა. ბ-ის მფლობელობაში ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის გარდა სხვა მითითებული არ არის.

რაც შეეხება ტექ.აღრიცხვის ბიუროს 2000 წლის 3 ნოემბრის მიმართვას, სასამართლოს მითითებით, საყურადღებოა, რომ აღნიშნული ცნობის შესაბამისად, ა. ბ-ის საკუთრებაშია სახლის მესამე გამოყოფილი ნაწილი, შემდგარი 2 საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართობით 32,5 კვ. მეტრი და შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე. ამასთან, უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია საკუთრების დამადასტურებელი მონშობა

ბა №48/151-„ა“, სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №183 და მიღება-ჩაბარების აქტი. სასამართლოს მითითებით, მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ამ უფლების დამდგენი დოკუმენტებით ა. ბ-ის საკუთრებაში სადავო ფართი არ გადასულა და იგი მესაკუთრე გახდა მხოლოდ ორი ოთახისაგან შემდგარი ფართისა, ფართით 32,5 კვ. მეტრი. ამდენად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ტექ.აღრიცხვის ბიუროს 2000 წლის 3 ნოემბრის მიმართვა ადასტურებდა სადავო ფართით ა. ბ-ის კანონიერ სარგებლობას და მფლობელობას.

სასამართლოს მოსაზრებით, მართალია, საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა დაადასტურეს, რომ მათ სადავო ფართი ჯერ ა. ბ-ისგან, შემდეგ კი მოსარჩელისგან ჰქონდათ ნაქირავები და იყენებდნენ მას, მაგრამ აღნიშნული ვერ გახდებოდა იმის უტყუარად დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ გამქირავებლები ამ ფართს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად ფლობდნენ.

#### **სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენს სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლით განისაზღვრა, რომ საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები უნდა განეხორციელებინათ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს. ე.ი. სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოდ, მართალია, მიჩნეულ იქნა საჯარო რეესტრის სამსახური, მაგრამ სამსახურის ჩამოყალიბებამდე ამ ფუნქციის განმახორციელებლად ასევე ითვლებოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები და საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სათანადო სამსახურები. ამდენად, სასამართლოს განმარტებით, სადავო უძრავ ნივთზე უფლების დადგენისათვის საჭიროა მისი არსებობა დასტურდებოდეს მისი წარმოშობის მომენტისათვის არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად.

სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრში სადავო ჩანაწერის რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი იყო



უძრავი ქონების მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის პირველი მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოადგენდა სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოადგენდა საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის წარმოების ერთიანი სისტემით. ხსენებული კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მომხდარიყო ორ საფუძვლით: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

სასამართლოს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ანალიზის შედეგად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრში ქონებაზე ამა თუ იმ უფლებათა რეგისტრაცია მხოლოდ ამ ქონების მესაკუთრის უფლებამოსილებას წარმოადგენდა, ანუ მხოლოდ მესაკუთრეს შეეძლო მის საკუთრებაში არსებული ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სწორედ აღნიშნული საფუძველი იყო განმტკიცებული „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 14 ნოემბრის დადგენილებაშიც, რომელიც საკუთრების რეგისტრაციისას სავალდებულოდ მიიჩნევდა საქართველოს მოქალაქეთათვის მიწის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენას.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია, რომ 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაში მითითებული უნებართვო მშენებლობების დაფიქსირება გამოიწვია იმ ფაქტმა, რომ იგი შედგა 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზის საფუძველზე, რომელიც არ შეესაბამებოდა რეალურ მონაცემებს. სასამართლოს მითითებით, გარდა იმისა, რომ თავად ცნობა-დახასიათებაში არ არის აღნიშნული უკანონო მინაშენების რეგისტრაციის საფუძველებზე, ასევე საყურადღებოა, რომ საქმეზე მონმის სახით დაკითხულმა რ. კ-ემ ცალსახად არ დაადასტურა მისსავე განცხადებაში მოყვანილი ფაქტი, რომ მას არ და-

უთვალეირებია სადავო ფართობი და მხოლოდ ნახაზზე დაყრდნობით მიიღო გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებულ დოკუმენტებთან მიმართებაში სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. გ-ის მოთხოვნა, ბათილად იქნეს ცნობილი (გაუქმებულიყო) ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზი და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათება, რომლითაც ნ. პ-ას მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულად ჩაითვალა მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული თვითნებური მშენებლობანი და მიწაშენები: შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე, სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე, ასევე ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდიტ №..., რომლითაც ნ. პ-ას საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე, არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით. რეგისტრაციის მიზნებისათვის უძრავ ნივთად (მის არსებით შემადგენელ ნაწილებად) არ მიიჩნევა წიაღისეული, მცენარეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, დროებითი, არაკაპიტალური ან/და ისეთი ხაზობრივი ნაგებობები/ობიექტები, რომლებზეც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ გაიცემა მშენებლობის ნებართვა.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი, თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შენობა-ნაგებობაზე მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება მოთხოვნის შემთხვევაში რეგისტრირდება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. აღნიშნული არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობა მითითებულია, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული, ასეთ შემთხვევაში, აღნიშნული მონაცემის შესწორება სარეგისტრაციო უფლებამოსილი პირის მიერ წარმოებს ტექნიკური ხარვეზის შესწორებისათვის დადგენილი წესით.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა, ჩიხი ..., №2, ფართით 61,7 (48,74+12,96) კვ. მეტრი (საკადასტრო კოდი ...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს. ჟ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო მონუმბა. ასევე დადგენილია, რომ 2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო მონუმბის შესაბამისად, ს. ჟ-მა, როგორც 2005 წლის 3 მარტს გარდაცვლილი ნ. პ-ას ანდერძისმიერმა და მეორე რიგის მემკვიდრემ (დისშვილმა), სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც შეადგენს უძრავ ქონებას, კერძოდ, სახლის გამოყოფილ ნაწილს და სახლის გამოყოფილი ნაწილის 3/4 ნაწილს, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში – დაუზუსტებელი ფართობი 301 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი საერთო საკუთრებაა, სახლის გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 31,70 კვ. მეტრი, საერთო ფართით – 31,70 კვ. მეტრი და შემინული აივანი, ფართით – 4,60X1,90 მ-ზე – ნ. პ-ას საკუთრებაა. სახლის გამოყოფილი ნაწილის, რომელიც შედგება ხუთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 101,25 კვ. მეტრი, დამხმარე ფართი – 28,25 კვ. მეტრი, საერთო ფართი – 129,5 კვ. მეტრი – 3/4 ნაწილი ნ. პ-ას საკუთრებაა. ვალდებულების განყოფილება: მოსარგებლე პ-ა ნ. – 1/4 ნაწილი. სათავსო ფართით – 1,45X1,20 მ-ზე, 3,6X3,6 მ-ზე, შემინული აივანი ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე; 1,80X5,15 მ-ზე, კიბე – 1,30X3,80 მ-ზე, სათავსო ფართით – 2,0X4,40 მ-ზე, 3,65X2,0 მ-ზე; დამხმარე ფართი – 27,36 კვ. მეტრი – მისაღება ექსპლუატაციაში.

ამდენად, საქმის მასალებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ს. ჟ-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რე-

გისტრაციას საფუძვლად დაედო სამკვიდრო მონუმობა, თავის მხრივ, ამ სამკვიდრო მონუმობით ს. ჟ-ის საკუთრებაში გადავიდა ის უძრავი ქონება, რაც გააჩნდა მამკვიდრებელ ნ. პ-ას.

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა „მშენებლობის ნებართვების გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით, საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით;

**აპელანტი:** გ. გ-ე;

**მონინალმდგევე მხარე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური;

მესამე პირი – ს. ჟ-ი;

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**აპელაციის მოტივები:**

**სამართლებრივი:** საქალაქო სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ისეთ პირობებში, როცა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებული მიწაშენები და მშენებლობები 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, მისაღები იყო ექსპლუატაციაში, 2002 წლის 30 სექტემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, მოსაყვანი იყო კანონთან შესაბამისობაში, ხოლო 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების შესაბამისად – თვითნებური იყო, აღნიშნული მიწაშენები და მშენებლობები მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის სახელზე საკუთრების უფლებით არ უნდა აღრიცხულიყო დანარჩენ მესაკუთრეთა თანხმობის, ლეგალიზების შესახებ აქტის ან სხვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გარეშე.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტაცია იმის შესახებ, რომ სადავო ფართის კანონიერ მფლობელს წარმოადგენდა გამსხვიებელი ა. ბ-ე. ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა, ... ჩიხი, №2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ყოველთვის იყო საერთო სარგებლობის (თანასაკუთრების) და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართებს, ყოველთვის ჰყავდა და ამჟამადაც ჰყავს რამდენიმე მესაკუთრე. ამავე მიწის ნაკვეთზე გასული საუკუნის დასასრულიდან ფიქსირდებოდა სხვადასხვა თვითნებური მიწაშენები და მშენებლობები, რომლებითაც სარგებლობდნენ თა-

ნამესაკუთრები.

აპელანტის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების და პირველი ინსტანციის სასამართლო პროცესზე დაკითხული მოწმეების ჩვენებებით უტყუარად დადგენილი ფაქტია, რომ შემინული აივანი, ფართით 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) 1996 წლამდე, ვიდრე ფართს ა. ბ-ე შეიძენდა სახელმწიფოსგან აუქციონის წესით, იმყოფებოდა სახელმწიფოს სარგებლობაში, ხოლო მას შემდეგ, რაც მოხდა მისი მომიჯნავე არასაცხოვრებელი ფართების პრივატიზება, ყოველთვის იმყოფებოდა ამავე ფართების შემძენი ჯერ ა. ბ-ის და შემდეგ გ. გ-ის სარგებლობაში, ვიდრე ს. ჟ-ის მოთხოვნით 2013 წლის 18 იანვარს არ მოხდებოდა პოლიციის ჩარევით ფართის გამოთავისუფლება. სწორედ ამ შემინული აივნის გავლით გადიოდნენ საერთო სარგებლობის ეზოში და სარგებლობდნენ იქ არსებული საერთო კომუნიკაციებით, რისი საშუალებაც მოსარჩელეს ამჟამად შეზღუდული აქვს.

აპელანტის განმარტებით, სადავო შემინული აივანი ა. ბ-ეს სახელმწიფოსგან არ შეუძენია და არ არის მოხსენიებული 1996 წლის და 2009 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებებში, მიღებაჩაბარების აქტებში და ა.შ., მაგრამ ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სახელზე გაცემულ 2000 წლის 3 ნოემბრის №1/239 ცნობით იგივე შემინული აივანი, როგორც სახლის მესამე გამოყოფილი ნაწილი, მიკუთვნებულია ა. ბ-ეზე, ხოლო 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზითა და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებით – ნ. პ-აზე. 2000 წლის 3 ნოემბრის ცნობით იგულისხმება, რომ შემინული აივანი იმყოფებოდა ა. ბ-ის ფაქტობრივ სარგებლობაში და ასეთი სარგებლობა სხვა მესაკუთრის – გ. გ-ის ხელში გრძელდებოდა 2009 წლიდან 2013 წლის იანვრის თვემდე.

აპელანტის მითითებით, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ შემინული აივანი წარმოადგენდა და წარმოადგენს სახელმწიფოს, შემდეგ ა. ბ-ის და ბოლოს გ. გ-ის კანონიერ საკუთრებაში მყოფი 32,50 კვ.მ. ფართის, კონკრეტულად 12,90 კვ.მ. ოთახის არსებით შემადგენელ ნაწილს (მიდგმულია მასზე) და გააჩნია სასიცოცხლო მნიშვნელობა 32,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრისათვის, რადგან აივნის გაუვლელად საერთო სარგებლობის ეზოში არსებული წყლითა და საპირფარეშოთი სარგებლობა ვერ მოხდება, არასაცხოვრებელ ფართს კი შიგნით მსგავსი კომუნიკაციები არ გააჩნია.

აპელანტის მტკიცებით, საქალაქო სასამართლომ მართებუ-

ლად არ დაადგინა 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზის და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების შედგენა-გამოცემასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, აღნიშნული გეგმა-ნახაზი, რომელიც ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის ტერიტორიულმა სამსახურმა დაამზადა ნ. პ-ას დაკვეთით, არ ასახავს რეალობას, რადგან საერთო სარგებლობის ეზოში არსებული მთელი რიგი თვითნებური მშენებლობები და მინაშენები, მათ შორის, შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), გეგმა-ნახაზზე მოცემულია, როგორც ნ. პ-ას სარგებლობაში არსებული, რაც სინამდვილეს არ შეესაბამება. ანალოგიურად, 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაში არასწორადაა მითითებული 301 კვ.მ. საერთო სარგებლობის ეზოში არსებული თვითნებური მინაშენები და მშენებლობები, მათ შორის, შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), როგორც ნ. პ-ას მფლობელობაში არსებული. ამასთან, მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ ცნობა-დახასიათების გაცემამდე მინასთან მყარად დაკავშირებული ქონების ადგილზე შემონმება არ მომხდარა. ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, შემინულ აივანსა და სათავსოზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღრიცხვა ჯერ ნ. პ-ას და შემდეგ მისი მემკვიდრის – ს. ჟ-ის სახელზე განაპირობა მცდარმა და სინამდვილესთან შეუსაბამო 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზმა და მის საფუძველზე, ზეპირად, უძრავი ნივთის შიგა ფართების დაუთვალეიერებლად და აზომვების ჩატარების გარეშე შედგენილმა 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებამ. შესაბამისად, როგორც აღნიშნული გეგმა-ნახაზი და ცნობა-დახასიათება, ისე მათ საფუძველზე მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებები, წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ საქალაქო სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ სადავო შემინული აივანი და სათავსო მდებარეობს საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე, ისინი აგებულია უკანონოდ და თვითნებურად, ამასთან, მითითებული შემინული აივანი ათწლეულების მანძილზე იმყოფებოდა სახელმწიფოს, პრივატიზაციის განხორციელების შემდეგ კი – სხვა კანონიერი მესაკუთრეების (ა. ბ-ისა და გ. გ-ის) ფაქტობრივ მფლობელობაში. აპელანტის განმარტებით, ასეთი თვითნებური მინაშენებისა და მშენებლობების დაკანონებისათ-

ვის და ერთ ან რამდენიმე თანამესაკუთრის საკუთრებად დასარეგისტრირებლად აუცილებელია ლეგალიზების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, ხოლო როცა თვითნებური მიწაშენი და მშენებლობა განხორციელებულია საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე – ყველა თანამესაკუთრის თანხმობა.

აპელანტმა მიუთითა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრატორს უფლება არა აქვს დაუშვას საკუთრების ობიექტის იმგვარი შეცვლა, რომ შეილახოს საკუთრების ობიექტის მიმართ პირების კანონიერი უფლებები. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ თანამესაკუთრების თანხმობა გაყოფაზე დადასტურებულია სანოტარო წესით, შეიძლება ამ ქონების რეგისტრაცია ცალ-ცალკე, დადგენილი წესის შესაბამისად. აპელანტი აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში უნებართვო მიწაშენებისა და მშენებლობების მხოლოდ ერთ თანამესაკუთრეზე რეგისტრაციით, შესაბამისად, გაიზარდა იმავე თანამესაკუთრის კუთვნილი როგორც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტის (სახლის გამოყოფილი ნაწილის) ფართობის ოდენობა, ისე ახლებურად დაიყო თანასაკუთრებაში არსებული ეზოს თავისუფალი ფართი.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარჩელზე უარის თქმის საფუძველს არ წარმოადგენს 2006 წლის 19 აპრილის სამკვიდრო მონუმობის არსებობა, რომლითაც ს. ჟ-მა სრულად მიიღო მისი გარდაცვლილი დეიდის – ნ. პ-ას სამკვიდრო ქონება, მათ შორის, სადავო აივანი და სათავსო და დაირეგისტრირა ისინი საჯარო რეესტრში. მისივე მითითებით, თავად სამკვიდრო მონუმობაში აღნიშნულია, რომ ხსენებული აივანი და სათავსო ექსპლუატაციაში არ არის მიღებული. რაც მთავარია, მათზე საკუთრების უფლების მინიჭება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება ნ. პ-ას სახელზე განხორციელდა კანონსაწინააღმდეგო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით, თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე, რაც იმთავითვე იყო ცნობილი მემკვიდრის – ს. ჟ-ისათვის. მიუხედავად ამისა, ამ უკანასკნელმა მაინც შეძლო საჯარო რეესტრში თავის სახელზე აღერიცხა საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული შემინული აივანი და სათავსო, მაშინ როცა მათზე არ არსებობდა სხვა თანამესაკუთრეთა (გ. გ-ის, ნ. პ-ას) სათანადო წესით დამონშემებული თანხმობა, შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული პროექტი ზედმეტ ფართზე, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული დოკუმენტი უნებარ-

თვით ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების, ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ, ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული წესით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ობიექტის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციამში) მიღების თობაზე.

აპელანტის მითითებით, არასწორია საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად კი ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2001 წლის 01 ნოემბრის გეგმა-ნახაზი და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათება, ისევე როგორც 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მოსარჩელეს გადაეცა 2013 წლის 25 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. სადავო აქტები 2013 წლის 24 იანვარს გასაჩივრდა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში, ხოლო პასუხის მიუღებლობის და საჩივრის განუხილველობის გამო, საჯარო რეესტრის სააგენტოში საჩივარი ფოსტით გაიგზავნა 2013 წლის 22 თებერვალს და სააგენტოს ჩაბარდა 2013 წლის 25 თებერვალს, რაც აპელანტის აზრით ადასტურებს, რომ აქტების გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი ვადა მოსარჩელეს არ დაურღვევია.

მესამე პირის – ს. ჟ-ის სააპელაციო შესაგებელი: მესამე პირმა შესაგებელით მოითხოვა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძვლებით:

**სამართლებრივი:** მესამე პირის განმარტებით, მან როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ კანონით სრული დაცვით დაირეგისტრირა საკუთრება იმ ფორმით, რა ფორმითაც იგი არსებობდა მისი მამკვიდრებლის საკუთრებაში 1990-იანი წლებიდან და არავითარი დარღვევა სარეგისტრაციო წარმოების დროს დამტკიცებული არ ყოფილა.

ასევე არასწორია აპელანტის მითითება, იმ გარემოებაზე რომ სასამართლოს უნდა ემსჯელა მიწის თანასაკუთრებასთან დაკავშირებით, რადგან ამ საკითხზე მას სარჩელი არ წარუდგენია და სასამართლო მასზე თავისი ინიციატივით ვერ იმსჯელებდა, შესაბამისად, ამაზე აპელირება არასწორია.

მესამე პირის მტკიცებით, სარჩელი ასევე ხანდაზმულია.

**სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:**



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 დეკემბრის განჩინებით გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:**

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრში ნ. პ-ას სახელზე სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერის განხორციელების დროისათვის, მინის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავდა „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოადგენდა სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, მინის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოადგენდა საქართველოს მინის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მინის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. მინის რეგისტრაციის მიზანს წარმოადგენდა მინის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ.

„მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მინის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლებოდა მომხდარიყო ორ საფუძველზე: მინის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში მდებარე სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილის, რომე-

ლიც შედგებოდა ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 31,70 კვ.მ. და საერთო ფართით – 31,70 კვ.მ., შემინული აივნის, ფართით – 4,60X1,90 მ.-ზე, ასევე სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილის, რომელიც შედგებოდა ხუთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 101,25 კვ.მ., დამხმარე ფართი – 28,25 კვ.მ., სასარგებლო ფართი – 129,5 კვ.მ. – 3/4 ნაწილის ნ. პ-ას საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი – 1999 წლის 21 აპრილის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების №დ2-1977 მონმოზა და 1995 წლის 17 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდნენ უძრავ ქონებაზე უფლების დამდგენ დოკუმენტებს, რომელთა საფუძველზე, რეგისტრაციის განხორციელების დროისთვის მოქმედი „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, შეიძლებოდა მომხდარიყო უძრავი ქონების რეგისტრაცია, რაც მხარეთა შორის დავას არ იწვევს.

სადავო გარემოებას წარმოადგენს ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში მდებარე თანასაკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე განლაგებულ უნებართვო მშენებლობებზე და მინაშენებზე, კერძოდ, შემინულ აივანზე, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსოზე, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობისა და ლეგალიზების შესახებ აქტის არარსებობის პირობებში, ჯერ ნ. პ-ას, ხოლო შემდგომ სამკვიდრო მონმოზის საფუძველზე მისი მემკვიდრის – ს. ყ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ნ. პ-ას და ს. ყ-ის სახელზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციების კანონიერებისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმას, რომ ქ. ქუთაისის მერიის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ მომზადებული, 2001 წლის 1 ნოემბრით დათარიღებული გეგმა-ნახაზის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში მდებარე სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე, იმყოფებოდა ნ. პ-ას მფლობელობაში, რომლებიც იყო უნებართვო და აზომილი იყო 1977 წელს. ქ. ქუთაისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების თანახმად, სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში ირიცხებოდა ნ. პ-ას სახელზე, როგორც თვითნებური მშენებლობანი და მინაშენები. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ აღნიშნული დოკუმენტები ქმნიდა სადავო ფართების საჯარო რეესტრში ნ. პ-ას, ხოლო მისი გარ-

დაცვალების შემდგომ მისი მემკვიდრის, ს. ჟ-ის სახელზე დარეგისტრირების საფუძველს და ამისათვის არ არსებობდა მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობის წარდგენის საჭიროება.

რაც შეეხება აპელანტის არგუმენტს, რომ იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული დოკუმენტი უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახური, უფლებამოსილი არ იყო სადავო ფართების ლეგალიზებამდე მოეხდინა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადანყვეტილების მიღების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულება უზრუნველყოფს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან შესაბამისობის დადგენასა და აღნიშნულის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ექსპლუატაციაში მიღებას, რომელიც ამავედროულად არ შეიცავს რაიმე დათქმას ლეგალიზაციამდე ამგვარი ნაგებობის სამართლებრივი რეგისტრაციის დაუშვებლობის შესახებ, ანუ იგი ახდენს სულ სხვა სამართლებრივი ურთიერთობების რეგულირებას (მიშენებული ფართის სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობის დადგენა) და დაკავშირებული არ არის საჯარო რეესტრში ფართის სამართლებრივ რეგისტრაციასთან.

სააპელაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას, ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზისა და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების ბათილად ცნობის შესახებ და მიუთითებს, რომ მითითებული გეგმა-ნახაზი ასახავს არსებულ მდგომარეობას და მას მოსარჩელის უფლების დარღვევა არ გამოუწვევია. გეგმა-ნახაზის გამო სადავო აქტების გაუქმება, მისი კორექტირება შესაძლებელი იქნებოდა ნახაზზე არსებული ობიექტების არასწორი ასახვის შემთხვევაში, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება. ასევე სწორად არის ასახული არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის ტე-

რიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებულ 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაში და მოსარჩელე მხარემ ვერ წარმოადგინა რაიმე სარწმუნო მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ამ ნაწილში მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმანახაზის, 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებისა და 2002 წლის 30 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ბათილად ცნობის ნაწილში მოსარჩელეს სწორად ეთქვა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე ასევე სადავოდ ხდის უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 დეკემბრის №892012161073 გადანყვეტილებას, იმ ნაწილში, რომლითაც ს. ჟ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში მდებარე შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო, ფართით – 3,6X3,6 მ-ზე (12,96 კვ.მ.).

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო ფართებზე ს. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო მონძობა, რომლითაც მას, როგორც ნ. პ-ას ანდერძისმიერ და მეორე რიგის მემკვიდრეს, საკუთრებაში გადაეცა ის უძრავი ქონება, რაც საკუთრებაში გააჩნდა მამკვიდრებელს – ნ. პ-ას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს. ჟ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო

მონაშობა, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საკმარისი იყო, განხორციელებინა ს. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული დოკუმენტი წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ უფლების დამადასტურებელ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომლის შესაბამისად ს. ჟ-ს გააჩნდა მემკვიდრეობით მიღებულ უძრავ ქონებაზე, მათ შორის, სადავო ფართებზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება.

ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად განსაზღვრა, რომ არ არსებობდა ს. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიმართ კანონით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები და წარდგენილი 2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო მონაშობის, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე კანონის მოთხოვნათა დაცვით დაარეგისტრირა ს. ჟ-ის საკუთრების უფლება.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ს. ჟ-ის სახელზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სამკვიდრო მონაშობა, რომლითაც მან მემკვიდრეობით მიიღო ნ. ჰ-ას დანაშთი სამკვიდრო ქონება, მათ შორის, უნებართვო მშენებლობანი და მინაშენები – შეშინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო, ფართით – 3,6X3,6 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ა. ბ-ეს შორის 1996 წლის 14 თებერვალს დადებული სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №183 ხელშეკრულებაზე, რომლის ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ა. ბ-ის მიერ აუქციონის წესით შეძენილი ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. რაც შეეხება უნებართვო მშენებლობებს და მინაშენებს, მათ შესახებ ნასყიდობის ხელშეკრულება არ შეიცავდა რაიმე მითითებას. აღნიშნულ ხელშეკრულებაში არ ფიქსირდება, რომ არასაცხოვრებელი ფართი აუქციონზე გავიდა და გაიყიდა უნებართვო ნაგებობებთან ერთად. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად, გასხვისდა მხოლოდ 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი და სწორედ აღნიშნულ ფართზე შეიძინა საკუთრების უფლება მოსარჩელე გ. გ-ის წინამორბედმა მესაკუთრემ, ა. ბ-ემ. ქ. ქუთაისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2004 წლის 24 მაისის

ცნობა-დახასიათების თანახმად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში, №48/151-„ა“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №183 ხელშეკრულების და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ა. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, სახლმფლობელობა №2, არასაცხოვრებელი ფართი 32,5 კვ. მეტრი. მითითებულ ცნობა-დახასიათებაში ა. ბ-ის მფლობელობაში სხვა ფართის არსებობის შესახებ აღნიშნული არ არის. შესაბამისად, ა. ბ-ესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელე გ. გ-ემ საკუთრების უფლება მოიპოვა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე უძრავი ქონების იმ ნაწილზე – 32,5 კვ. მეტრ არასაცხოვრებელ ფართზე, რაც საკუთრებაში გააჩნდა ა. ბ-ეს, ხოლო დანარჩენი ფართი მას არც საკუთრებაში და არც სარგებლობაში არ გადასცემია.

**კასატორი (მოსარჩელე) – გ. გ-ე;**

**მონინალმდგე მხარე (მოპასუხე) –** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი – ს. ჟ-ი;**

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 2 აგვისტოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**კასაციის მოტივები:**

**მატერიალური:** კასატორის განმარტებით, 2009 წლის 15 ივნისს ა. ბ-ისაგან შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხი, №2, პირველ სართულზე მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, განთავსებული სხვა მესაკუთრებთან ერთად თანასაკუთრებად რეგისტრირებულ 301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა. ბ-ის ყველა უფლება – საკუთრება 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართსა და თანასაკუთრება 301 კვ.მ. მიწაზე მიიღო უფლებრივი ნაკლისა და შეზღუდვის გარეშე.

თანასაკუთრების მიწაზე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები გააჩნიათ სხვა თანამესაკუთრებებსაც – ს. ჟ-სა და ნ. პ-ს. შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალ მიწის ნაკვეთს (ეზოს, სან-კვანძსა და წყალს) უკავშირდებოდა არასაცხოვრებელი ფართის ერთ-ერთი ოთახიდან გაჭრილი კარის მეშვეობით, რომელიც გადიოდა შემინულ აივანში და იქიდან – ეზოში. ამ წესით თანასაკუთრების ეზოსა და მასზე მდებარე კომუნიკაციების სარგებლობა სახელმწიფოსაგან გადაეცა ა. ბ-ეს, მისგან

კი კასატორს. 2013 წელს ს. ჟ-მა ჩაკეტა გასასვლელი კარი და განაცხადა, რომ შემინული აივანი მას ეკუთვნოდა. შემდგომში გაირკვა, რომ ს. ჟ-ის შემინული აივანი 3,45 X 1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ) და სათავსო ფართობით – 3,60 X 3,60 მ-ზე (12,96) ასევე სხვა უნებართვო ნაგებობა სამკვიდროს მოწმობის საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა ს. ჟ-მა, მისი მამკვიდრებლის ნ. პ-ას დაკვეთით შეადგინეს 2001 წლის 1 ნოემბერს გეგმა-ნახაზი, რომელშიც შემინული აივანი – 3,45 X 1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ) და სათავსო ფართობით – 3,60 X 3,60 მ-ზე (12,96) აღნიშნეს, როგორც ნ. პ-ას საკუთრებაში არსებული და გაცეს მასზე ცნობა-დახასიათება. 2002 წლის 10 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერში აღნიშნული ფართები მითითებულია, ნ. პ-ას საკუთრებად, თუმცა იქვე მითითებულია, რომ საჭიროებს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანას. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული იყო უნებართვო ნაგებობის ნ. პ-ას საკუთრებაში დარეგისტრირება, მაგრამ როგორც სარეგისტრაციო მასალებიდან ირკვევა, ასეთი შინაარსის ჩანაწერი ჩაითვალა საკუთრების უფლების რეგისტრაციად და შემდგომში ნ. პ-ას სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა მამკვიდრებლის ს. ჟ-ის საკუთრებად. კასატორის მტკიცებით, ზემოაღნიშნული გეგმა-ნახაზი არ ასახავდა ადგილზე არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას, მაშინ როდესაც გეგმა-ნახაზის დანიშნულება სწორედ ეს არის. მისი შემდგენი პირები ადგილზე არ გასულან და ფართი რეალურად არ დაუთვალა იერებიათ, ასევე არ მოუძიებიათ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საარქივო მასალები, რაც დაადასტურეს მოწმეებმა სასამართლო სხდომაზე. გეგმა-ნახაზის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა დასტურდება, ასევე იმითაც, რომ მასზე ასახულია ა. ბ-ის ყოფილი საკუთრება – 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, თუმცა ამ ფართიდან შემინულ აივანზე გასასვლელი კარი დატანილი არ არის, მაშინ როცა კარი რეალურად არსებობდა წინა მესაკუთრეების დროსაც და არის დღემდეც.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა 2002 წლის 10 ოქტომბრის რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც ნ. პ-ას საკუთრებად ფიქსირდებოდა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში – მდებარე უძრავი ქონება ს/კ ... – საერთო საკუთრებაში არსებული 301 კვ.მ. (დაზუსტებული), მიწის ნაკვეთზე განლაგებული სახლის ერთი გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართობით – 31,70 კვ.მ., და შემინული აივანი, ფართობით – 4,60 X 1,90 კვ.მ. სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილი, რომელიც შედგება

ხუთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართით – 101,25 კვ.მ., დამხმარე ფართი – 28,25 კვ.მ., სასარგებლო ფართი – 129,5 კვ.მ. – 3/4 ნაწილი. ამონაწერში ვალდებულების განყოფილებაში რეგისტრირებულია სათავსო ფართით ვალდებულების განყოფილება: მოსარგებლე პ-ა ნ. – 1/4 ნაწილი. სათავსო, ფართით – 1,45X1,20 მ-ზე, 3,6X3,6 მ-ზე, შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე; 1,80X5,15 მ-ზე, კიბე – 1,30X3,80 მ-ზე, სათავსო, ფართით – 2,0X4,40 მ-ზე, 3,65X2,0 მ-ზე; დამხმარე ფართი – 27,36 კვ.მ, რომელიც მოსაყვანია კანონთან შესაბამისობაში ანუ რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო უკანონო მიშენებები და ეზოში ცალკე მდგომი შენობები, რომლებიც ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას (როგორც დოკუმენტშია მითითებული კანონთან შესაბამისობაში მოყვანას) მოქმედი კანონმდებლობის მოთხენათა დაცვით. კასატორის მითითებით, თუ ჩავთვლით, რომ 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზისა და მის საფუძველზე წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე 2002 წლის ოქტომბერში, ნ. პ-ას სახელზე, სხვა უძრავ ქონებასთან ერთად უნდა დარეგისტრირებულიყო ამჟამად სადავო შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვმ) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ), მაშინ დამატებით მითითება, რომ საჭირო იყო მათი კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა, საჭირო აღარ იქნებოდა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ 2002 წლის 30 სექტემბერს ნ. პ-ას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა უნებართვო მიწაშენებისა და მშენებლობებზე იმ დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის საფუძველზე, რაც შემდეგ სამკვიდრო მონაწილთა გადაეცა მემკვიდრეს ს. ჟ-ს და დარეგისტრირდა ამ უკანასკნელის საკუთრებად, შესაბამისი ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის საფუძველზე ნ. პ-ას სახელზე უნებართვო მიწაშენებისა და მშენებლობების რეგისტრაცია არ განხორციელებულა და ვერ განხორციელდებოდა, რადგან ამას საჭიროებდა მიწის ნაკვეთის დანარჩენი თანამესაკუთრების თანხმობა. ამასვე ადასტურებს თავად 2002 წლის 10 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც გარკვევით არის აღნიშნული, რომ შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ) სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ) და სხვა უნებართვო ნაგებობა მოსაყვანია კანონთან შესაბამისობაში, რაც არ ნიშნავს მათზე ნ. პ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. თუ უფ-



ლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში იგი კანონშესაბამისია და დამატებით მითითებას, რომ „მოსაყვანია კანონთან შესაბამისობა“ – აღარ საჭიროებს. არც მარეგისტრირებულმა და არც სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ თანასაკუთრების უფლების მიწის ნაკვეთზე მდებარე უნებართვო დამხმარე ნაგებობები, როგორც ტექნიკურიზაციის მასალებითა და 2002 წლის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის მონაცემებით ირკვეოდა საჭიროებდა კანონთან შესაბამისობაში მოყვანას. ავტომატურად რეჟიმში არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს.

კასატორის განმარტებით, უნებართვო ნაგებობის ქვეშ მდებარე მიწა, რომ მხოლოდ ნ. პ-ას, შემდგომ კი ს. ჟ-ის საკუთრებას არ წარმოადგენს, სადავო არ არის, უნებართვო მშენებლობებით, მათ შორის, შემინული აივანით – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56მ-ზე) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ) მხოლოდ ისინი სარგებლობდნენ – საქმის მასალებიდან არ დასტურდება. სადავო შენობები, რომ ფაქტობრივად მის მფლობელობაში იყო, დასტურდება 2013 წლის იანვარში აღნიშნული ფართებიდან პოლიციის მიერ მისი გამოსახლებით. სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების მონაწილეც, ყოველი ბინის მესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება. ყოველი ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ ნ. პ-ას და შემდგომ ს. ჟ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია კანონიერად მიიჩნია იმ დასაბუთებით, რომ „ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის სამსახურის მიერ მომზადებული, 2001 წლის 1 ნოემბრით დათარიღებული გეგმა-ნახაზის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში მდებარე სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ<sup>2</sup>-ზე და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ<sup>2</sup>-ზე, იმყოფებოდა ნ. პ-ას მფლობელობაში, რომლებიც იყო უნებართვო და აზომილი იყო 1977 წელს. ქ. ქუთაისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების თანახმად, სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში ირიცხებოდა ნ. პ-ას სახელზე, როგორც „თვითნებური მშენებლობანი და მიწაშენი“ აღნიშნული ფაქტების დადგენის შემდეგ სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ აღნიშნული დოკუმენტები ქმნიდა სადავო ფართების საჯარო რეესტრში ნ. პ-ას სახელზე, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ, მისი მემ-

კვიდრის ს. ჟ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, რასაც არ სჭირდებოდა მიწის თანამესაკუთრეთა თანხმობა.

კასატორმა იმის დასტურად რომ სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ) არც 2001 წლის და არც 2013 წლის იანვრის თვემდე არ იმყოფებოდა ს. ჟ-ისა და მისი ოჯახის წევრთა მფლობელობაში და შემინული აივანი და სათავსო არ ირიცხებოდა ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში ნ. პ-ას სახელზე, მიუთითა ტექ.ბიუროს მიერ მომზადებულ 1960 წლის 10 იანვრის სამოსახლო ნაკვეთის გეგმა-ნახაზზე, ტექ.ბიუროს მიერ მომზადებულ 2000 წლის 3 ნოემბრის გეგმა-ნახაზზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 18.02.3014 წ. ინფორმაციის უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, პირველი ორი მტკიცებულება დართული იყო სარჩელზეც, რაც სასამართლოებმა არ გაითვალისწინეს.

ს. ჟ-ის 2012 წლის 20 დეკემბრის განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია, იმ საფუძველით, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 19 აპრილის №2-198 სამკვიდრო მონუმტის საფუძველზე, რაც სადავოდ არ გამხდარა. კასატორის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სრულიად საანინაალმდეგო დასტურდება. კერძოდ, საქმის მასალებით, უდავოდ დადასტურებულია, რასაც ქვემდგომმა სასამართლოებმა შეგნებულად აუარეს გვერდი იმ ფაქტს, რომ თანასაკუთრებაში არსებულ 301 კვ.მ. მიწაზე, გასული საუკუნის 60-იანი წლებიდან ფიქსირდებოდა თვითნებური, უნებართვო მინაშენები და მშენებლობები, რომლითაც თანამესაკუთრეები (და არა მხოლოდ ნ. პ-ა) სარგებლობდნენ. ასევე უდავოდ დადასტურებული ფაქტია, რომ შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე 1996 წლამდე, ვიდრე არასაცხოვრებელ ფართს ა. ბ-ე შეიძენდა სახელმწიფოსაგან პრივატიზების წესით, იმყოფებოდა სახელმწიფო სარგებლობაში, მაგრამ არ ყოფილა უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე რეგისტრირებული ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში, არამედ იგი აღრიცხული იყო, როგორც უნებართვო მინაშენი. მას შემდეგ, რაც ამ ფართის მომიჯნავე არასაცხოვრებელი ფართი პრივატიზებით გადაეცა ა. ბ-ეს, როგორც პრივატიზებული ფართების გამოყენებისათვის აუცილებელი საჭიროების ფართი, შემინული აივანიც მის სარგებლობაში გადავიდა, აღნიშნული შემინული აივანი პრივატიზებული 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის გამოსაყენებლად აუცილებელს

წარმოადგენს, მიდგმულია მასზე და უკავშირდება ეზოში მდებარე წყალსა და სანიტარულ კვანძებს, ასეთი აუცილებელი კომუნიკაციები კი არასაცხოვრებელ ფართს დამოუკიდებლად არ გააჩნია.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს დავის კანონიერად გადაწყვეტის მიზნით, მხოლოდ ერთი საკითხი უნდა გაერკვია – ობიექტურად რა გახდა 2011 წლის გეგმა-ნახაზზე სადავო ფართების დატანის საფუძველი. თუ ტექ.ბიუროს არქივში აღმონებოდა საამისო რაიმე დოკუმენტი, ყველა შემდგომი მოქმედება, რაც სარეგისტრაციო სამსახურმა განახორციელა, იქნებოდა კანონიერი, რასაც სასამართლომ გვერდი აუარა.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სასარჩელო მოთხოვნა ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მომზადებული 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზისა და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების ბათილად ცნობის ნაწილში, იმაზე მითითებით, რომ თითქოს ამ ნახაზსა და ცნობა-დახასიათებაში ასახულია ფაქტობრივი მდგომარეობა და მისი კანონიერი უფლების დარღვევა არ გამოუწვევია. სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელეს არ წარუდგენია სათანადო მტკიცებულებები, რითაც დადასტურდებოდა, რომ ნახაზსა და ცნობა-დახასიათებაში ობიექტები არასწორად იყო ასახული. სარჩელით მოთხოვნილი იყო 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზისა და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების კანონიერების შემოწმება, რომლებიც საფუძვლად დაედო სადავო რეგისტრაციას. სასამართლომ სწორედ მათზე დაყრდნობით უთხრა უარი სარჩელის დაკამაყოფილებაზე.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, სარჩელის ხანდაზმულობასთან მიმართებით, კასატორმა განმარტა, რომ 2013 წლამდე სადავო უნებართვო ნაგებობებით შეუზღუდავად სარგებლობდა, მხოლოდ 2013 წლის იანვარში, პოლიციის მიერ აეკრძალა სარგებლობის უფლება და რის შემდეგაც მოიძია დოკუმენტაცია სადავო ფართებზე ს. ჟ-ის უფლებების გარკვევის მიზნით.

კასატორი არ ეთანხმება, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ს. ჟ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ მან ქონება მიიღო სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, რომელიც მოცემულ საქმეზე დავის საგანს არ წარმოადგენს და სამკვიდრო მონუმობა წარმოადგენდა უფლების დამდგენ რეგისტრაციის დოკუმენტს, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამო-

ეკვლია, რამდენად სწორად შედიოდა სამკვიდრო მონუმობაში სადავო ფართები და ყველა არსებული და საქმეში დაცული მტკიცებულებების სრულყოფილი ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების შედეგად უნდა მოეხდინა ზემოაღნიშნული ქონებისადმი მოსარჩელის სამართლებრივი კავშირის დადგენა.

**სამართლებრივი:** კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ განჩინებაში არ მიუთითა, არც ერთ ნორმაზე, რომელიც უნებართვო მინაშენების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წესს ითვალისწინებს, სასამართლომ „მინის რეგისტრაციის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის ისეთი ნორმები განმარტა, რომლებიც სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად არ გამოდგება და ყურადღება არ გაამახვილა ამ კანონის მე-13, მე-16 და 27-ე მუხლებზე, არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი და შესაბამისი ინსტრუქცია, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები შეადაროს მასთან ან ტექ.ბიუროში დაცულ მონაცემებთან.

მონინალმდეგე მხარეს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს წერილობითი მოსაზრება საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით არ წარმოუდგენია.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრებით, მესამე პირმა – ს. ჟ-მა მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა, მისი განმარტებით, საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 ნაწილის მოთხოვნებს.

**საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები** (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მ.):

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. გ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და ის მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სსსკ-ის 218-ე მუხლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკასაციო სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების თაობაზე უშედეგო აღმოჩნდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებულ განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შე-

მონმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები და 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები. საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები, რითიც დარღვეულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალურთიერთობას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან. აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული აპელაციის მოტივები.

სსსკ-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).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებების დადგენასა და შეფასებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია დასაბუთებული პრეტენზია, რის გამოც მისი საპროცესო კანონმდებლობასთან შესაბამისობა ექვემდებარება საკასაციო სასამართლოს მიერ შეფასებას.

საქმის მასალების შესაბამისად: 1996 წლის 14 თებერვალს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ა. ბ-ეს შორის გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №183 ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი. ნასყიდობის ხელშეკრულებით და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 1996 წლის 21 თებერვალს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №48/151-„ა“. ნასყიდობის საგანი შედგებოდა 2 ოთახისაგან, ფართით

12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ. 2009 წლის 15 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდით №...) შეიძინა მოსარჩელე გ. გ-ემ.

2009 წლის 15 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, (საკადასტრო კოდით №...) ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა ... ჩიხი, №2-ში მდებარე 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია გ. გ-ე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონშების თარიღი: 15/06/ 2009 წ.

ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის სამსახურის 2000 წლის 3 ნოემბრის №ქ/239 პასუხიდან ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სახელზე და ამავე თარიღით შედგენილი გეგმა-ნახაზიდან და ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის სამსახურის 2002 წლის 2 ოქტომბრის №პ/28 ცნობიდან ირკვევა, რომ ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხის №2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნოდა ნ. პ-ას 1/4 უფლებით და ნ. პ-ას 3/4 უფლებით (საფუძვლები: 1) ნაჩუქრობის ხელშეკრულება 29.05.99 წ.; 2) მემკვიდრეობის მონშობა 21.04.99 წ. შედგება 5 საცხოვრებელი ოთახისაგან ფართით: 1) 16,12 მ<sup>2</sup>; 2) 25,09 მ<sup>2</sup>; 3) 15,39 მ<sup>2</sup>; 4) 25,45მ<sup>2</sup>; 5) 19,20 მ<sup>2</sup>; სულ – 104,25მ<sup>2</sup>; დამხმარე ოთახებისგან ფართით: 1) 11,66 მ<sup>2</sup>; 2) 4,18მ<sup>2</sup>; 3) 4,18მ<sup>2</sup>; 4) 8,13 მ<sup>2</sup>; 5) 28,25 მ<sup>2</sup>; სულ – 56,40 მ<sup>2</sup>. ზომით 1,35X1,15 მ-ზე, შემინული აივნისაგან ზომით 5,15X1,80 მ-ზე;

სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილი ეკუთვნის პ-ან. (საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.08.95.) შედგება 2 საცხოვრებელი ოთახისგან ფართით: 1) 12,90 მ<sup>2</sup>; 2) 18,80 მ<sup>2</sup>; სულ – 31,70 მ<sup>2</sup>; შემინული აივნისგან ფართით – 4,60X1,50 მ<sup>2</sup>. უნებართვო დამხმარე მინაშენისაგან.

სახლის მესამე გამოყოფილი ნაწილი ეკუთვნის ა. ბ-ეს (საფუძველი: 1) საკუთრების დამადასტურებელი მონშობა 28.02.96 წ.; 2) 1996 წლის 14 თებერვლის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №183; 3) მიღება-ჩაბარების აქტი 19.02.96) შედგება 2 არასაცხოვრებელი ოთახისაგან, ფართებით – 12,80 კვ.მ. და 19,70 კვ.მ; სულ – 32,50 კვ.მ. ისე შემინული აივნისაგან, ზომით – 3,45 X 1,90მ-ზე.

2012 წლის 11 დეკემბერს გ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხი, №2 .

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 დეკემბრის №892912143865-03 გადაწყვეტილებით გ. გ-ის განცხა-

დებაზე შეჩერდა საქმის წარმოება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, შემდეგი მოტივით, როდესაც ხდება საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ შენობა-ნაგებობის ფართის გაზრდა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-9 ნაწილის თანახმად, აუცილებელია მიწის ნაკვეთზე არსებული ყველა თანამესაკუთრის სათანადო წესით დამონებული თანხმობა. მას მიეცა ვადა, წარმოედგინა, ან ყველა თანამესაკუთრის სათანადო წესით დამონებული თანხმობა, ან შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული პროექტი ზედმეტ ფართზე.

გ. გ-ემ 2012 წლის 24 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე, მოითხოვა ინფორმაციის გაცემა – ქ. ქუთაისში, ... ქ. ... ჩიხი, №2 მდებარე, პირველ სართულზე არსებული შემინული აივანი, ზომით 3,35X1,90 მ-ზე არის თუ არა დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში აღრიცხული რომელიმე თანამესაკუთრის, კერძოდ, ა.წ. გარდაცვლილი ნ. პ-ას ან მისი უფლებამონაცვლის ს. ჟ-ის სახელზე და დადებით შემთხვევაში, როდის მოხდა ამ შემინული აივნის რეგისტრაცია და საამისოდ დამონებული თანხმობა ან შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული პროექტი ზედმეტ ფართზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 28 დეკემბრის წერილით გ. გ-ეს ეცნობა, რომ შემინული აივანი, ზომით – 3,35X1,90მ-ზე (6,56 კვ.მ) რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და შეადგენს უძრავი ნივთის მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქ. ... ჩიხი, №2 მდებარე, მიწის (უძრავი ქონების — საკადასტრო კოდი: №... ფართით – 48,74 კვ.მ. 1-ლი სართულის შემადგენელ ნაწილს), რომლის მესაკუთრეა ს. ჟ-ი, აღნიშნული ნივთი დარეგისტრირდა 2002 წლის 30 სექტემბრის №032002003412 განცხადების და მასზე დართული დოკუმენტაციის საფუძველზე, ამასთან, ეცნობა, რომ მოცემული უფლების რეგისტრაცია არ საჭიროებდა მიწის ნაკვეთზე არსებული ყველა თანამესაკუთრის თანხმობას, ვინაიდან, ზემოთ აღნიშნული ფართი მითითებულია ნ. პ-ასათვის მომზადებული მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 იანვრის №892012143865-04 გადაწყვეტილებით გ. გ-ის 2012 წლის 11 დეკემბრის განცხა-

დებაზე შეწყდა წარმოება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარუდგენლობის გამო.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და შეფასებას, რომ 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზის, 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათებისა და 2002 წლის 30 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ბათილად ცნობის ნაწილში მოსარჩელეს სწორად ეთქვა უარი საქალაქო სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო, მისი დაუსაბუთებულობის და საქმის მასალებთან შეუსაბამობის გამო, კერძოდ:

დასაბუთებულია კასატორის მოტივი სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის თაობაზე სასამართლო დასკვნის კანონშეუსაბამობისა და უსწორობის თაობაზე, რამდენადაც საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევა-დადგენა-შეფასებიდან, რაც კანონიერი სამართალწარმოების აუცილებელ საპროცესო სტანდარტს წარმოადგენს. სააპელაციო სასამართლოს მიერ სრულიად უკრიტიკოდ არის გაზიარებული საქალაქო სასამართლოს დასკვნა სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევასთან დაკავშირებით, რომელმაც თავის მხრივ, ასევე უკრიტიკოდ გაიზიარა „მოპასუხის არგუმენტაცია და მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის შესაბამისად ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს“. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია, რომელი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ჩამოაყალიბა ქვემდგომმა სასამართლომ და რომელ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ გაუშვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილი ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადა. არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია და არ გაუქარწყლებია მოსარჩელის მოტივაცია ხანდაზმულობის ვადაში სარჩელის შეტანის დამადასტურებელ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით.

ობიექტური გამოკვლევის, შესაბამისად, სამართლებრივი შეფასების მიღმა დარჩა ფაქტები, თუ როდის გახდა ცნობილი გ. გ-ისთვის უფლების დარღვევის შესახებ, ამ საკითხის გამოკვლევისას გათვალისწინებული და შეფასებული არ ყოფილა, მოსარჩელე სადავო ნაგებობებით სარგებლობდა თუ არა და რო-



დემდე, შეწყვიტა თუ არა სარგებლობა საპოლიციო ორგანოს ჩარევის საფუძველზე, როდის გაეცნო იგი კანონით დადგენილი წესით საჯარო რეესტრის სამართლებრივ აქტებს, აპელანტის არგუმენტი, რომ 2001 წლის 01 ნოემბრის გეგმა-ნახაზი და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათება, ისევე როგორც 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მოსარჩელეს გადაეცა 2013 წლის 25 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. სადავო აქტები 2013 წლის 24 იანვარს გაასაჩივრა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში, ხოლო პასუხის მიუღებლობის და საჩივრის განუხილველობის გამო, საჯარო რეესტრის სააგენტოში საჩივარი ფოსტით გაიგზავნა 2013 წლის 22 თებერვალს და სააგენტოს ჩაბარდა 2013 წლის 25 თებერვალს, რომელიც საერთოდ არ არის გამოკვეთილი და გაქარწყლებული, რითაც დარღვეულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სრულიად დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნები სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის თაობაზე, რის გამოც, სასამართლო საქმის ხელახლა განხილვისას ვალდებულია საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად იმსჯელოს და უტყუარად დაადგინოს სარჩელის ხანდაზმულობის საკითხი, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლით განსაზღვრულია სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დენის ათვისების წესი, კერძოდ, მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან.

აგრეთვე, საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლოდ მიჩნევის თაობაზე, რამდენადაც იგი ასევე არ ემყარება საქმის მასალების ყოველმხრივ და ობიექტურ გამოკვლევადადგენა-შეფასების საპროცესო ვალდებულების კანონიერ შესრულებას, შესაბამისად, სახეზეა არსებითი ხასიათის პროცესუალური დარღვევა, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო სარჩელის უსაფუძვლოდ მიჩნევასთან დაკავშირებით გამოტანილი სასამართლო დასკვნის კანონშესაბამობის თაობაზე კასაციას მიიჩნევს დასაბუთებულად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო გარემოებას წარმოადგენს ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში მდებარე თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ უნებართვო მშენებლობებზე და მინაშენებზე, კერძოდ, შემინულ აივანზე, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსოზე, ფარ-

თით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობისა და ლეგალიზების შესახებ აქტის არარსებობის პირობებში, ჯერ ნ. პ-ას, ხოლო შემდგომ სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე მისი მემკვიდრის – ს. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება, რომლის შემონმებისას სასამართლოს შეფასებით, „გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმას, რომ ქ. ქუთაისის მერიის ტექ.აღრიცხვის სამსახურის მიერ მომზადებული, 2001 წლის 1 ნოემბრით დათარიღებული გეგმა-ნახაზის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ... .. ჩიხი, №2-ში მდებარე სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე და სათავსო, ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე, იმყოფებოდა ნ. პ-ას მფლობელობაში, რომლებიც იყო უნებართვო და აზომილი იყო 1977 წელს. ქ. ქუთაისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების თანახმად, სადავო შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ.) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96 კვ.მ.), ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში ირიცხებოდა ნ. პ-ას სახელზე, როგორც თვითნებური მშენებლობანი და მინაშენები. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ აღნიშნული დოკუმენტები ქმნიდა სადავო ფართების საჯარო რეესტრში ნ. პ-ას, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ მისი მემკვიდრის, ს. ჟ-ის სახელზე დარეგისტრირების საფუძველს და ამისათვის არ არსებობდა მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობის წარდგენის საჭიროება“.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ზემომითითებული დასკვნის შედგენისას სასამართლოს არ უმსჯელია თუ რის საფუძველზე აისახა სადავო ფართი გასაჩივრებულ გეგმა-ნახაზსა და ცნობა-დახასიათებაში, იმ პირობებში, როცა იგი წარმოადგენდა სახელმწიფოს (საბინაო სამმართველოს სახით) საკუთრებას, რომელიც წლების განმავლობაში თავად განაგებდა და განკარგავდა (აქირავებდა) ფართს; საქმის მასალებით არ დასტურდება მესაკუთრის მიერ ამ ფართის კანონით დადგენილი წესით განკარგვის ფაქტი; სადავო ფართი ასევე არ შესულა ნ. პ-ას მიერ მემკვიდრეობით მიღებულ სამკვიდრო მასაში; ს. ჟ-მა ნ. პ-ას საკუთრება მემკვიდრეობით მიიღო საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, რომელშიც 2002 წლის 10 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნული ფართები მითითებულია, ნ. პ-ას საკუთრებად, იმ დათქმით, რომ საჭიროებს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანას, ხოლო ნ. პ-ას სამკვიდრო მონმობაში ეს ფართი აღნიშნულია ექსპლუატაციაში მისა-

ლები ფართის სტატუსით, შესაბამისად, გამოკვლეული არ არის კანონთან შესაბამისობაში არმყოფი უნებართვო ნაგებობების თაობაზე გეგმა-ნახაზზე რის შედეგად და რა საფუძველით აღინიშნა, როგორც ნ. პ-ას საკუთრებაში არსებული, რაზედაც გაიცა ამგვარი ცნობა-დახასიათება და რომლის შედეგად, შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96) ასევე სხვა უნებართვო ნაგებობა სამკვიდროს მონუმობის საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა ს. ჟ-მა.

2002 წლის 10 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, აღნიშნული(სადავო) ფართები მითითებულია რა ნ. პ-ას საკუთრებად, იმ დათქმით, რომ საჭიროებს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანას, გაურკვეველია, რა ნორმატიულ საფუძველზე ჩაითვალა ასეთი შინაარსის ჩანაწერი მოცემულ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციად და შემდგომში ნ. პ-ას სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა მამკვიდრებლის ს. ჟ-ის საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია, ზემოაღნიშნული გეგმა-ნახაზი, რომლის კანონიერების შემოწმება სარჩელის საგანს წარმოადგენს, ასახავდა თუ არა ადგილზე არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას, რამდენადაც ამ სარეგისტრაციო მასალის – გეგმა-ნახაზის დანიშნულება და ფუნქცია სწორედ მონაცემების ზუსტი ფიქსაციაა, შესაბამისად, გაურკვეველია რა ობიექტური საფუძველი გააჩნია სადავო ფართების დატანას გეგმა-ნახაზზე, აღნიშნულის დასადგენად სასამართლოს არ გამოუკვლევია არც საქმეში არსებული, 2001 წლამდე პერიოდის საარქივო მასალები, მათ შორის, ა. ბ-ის ფართებთან დაკავშირებით, რამდენადაც ამგვარი კვლევის შედეგები სასამართლო აქტში ასახული არ არის.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ „აღნიშნული დოკუმენტები ქმნიდა სადავო ფართების საჯარო რეესტრში ნ. პ-ას, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ მისი მემკვიდრის, ს. ჟ-ის სახელზე დარეგისტრირების საფუძველს და ამისათვის არ არსებობდა მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა თანხმობის წარდგენის საჭიროება“, სრულიად დაუსაბუთებელია და არ გამომდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს საკასაციო პრეტენზიის დასაბუთებულობას, რომ 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზის, 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათების შედგენამდე, სადავო შემინული აივანი და სათავსო ტექნიკური

ინვენტარიზაციის მასალებში ნ. პ-ას ან სხვა თანამესაკუთრეთა სახელზე აღრიცხული არ ყოფილა და ვერც იქნებოდა მათი თვითნებურად აშენებისა, შესაბამისად, მათზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის არარსებობის გამო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სრულიად დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნა, რომ მოსარჩელეს სადავო აქტებით ზიანი არ მიდგომია, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემული საკითხი პროცესუალური კანონმდებლობის მიხედვით სარჩელის დასაშვებობის სტადიაზე უნდა შემოწმდეს, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 26<sup>2</sup>-ე მუხლების შესაბამისად.

ასევე, სასამართლოს დასკვნა, ს. ჟ-ის სახელზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სამკვიდრო მონუმობის (რომლითაც მან მემკვიდრეობით მიიღო ნ. პ-ას დანაშთი სამკვიდრო ქონება, მათ შორის, უნებართვო მშენებლობანი და მინაშენები – შემინული აივანი, ფართით – 3,45X1,90 მ-ზე /6,56 კვ.მ./ და სათავსო, ფართით – 3,6X3,6 მ-ზე /12,96 კვ.მ.) მოსარჩელის მხრიდან გაუსაჩივრებლობის გამო ს. ჟ-ის სახელზე ფართის რეგისტრაცია ვერ იქნება გაბათილებული, დაუსაბუთებელია იმ ელემენტარული მიზეზის გამო, რომ სარჩელით დავის საგანს წარმოადგენს სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია, რამდენადაც სამკვიდრო მონუმობაში

ეს ფართი აღნიშნულია ექსპლუატაციაში მისაღები ფართის სტატუსით, რაც სამემკვიდრეო სამართლის მიხედვით გამოირიცხავს მის სამკვიდრო მასაში ჩათვლის შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია, სადავო ფართის კავშირი გ. გ-ის საკუთრებაში მყოფ ფართთან, აპელანტი ამტკიცებდა, რომ შემინული აივნის გარეშე მისთვის შეუძლებელი ხდება საერთო სარგებლობის ეზოთი, იქ არსებული სანიტარული კვანძით სარგებლობა. ასევე, არ უმსჯელია, თუ ვინ სარგებლობდა ამ ფართით, როგორც მანამდე, ისე ს. ჟ-ის სახელზე დარეგისტრირებიდან სარჩელის აღძვრამდე პერიოდში და რა საფუძველით, სადავო ფართის საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრეთა საერთო სარგებლობის უფლების გამომრიცხავი ან დამადასტურებელი გარემოებების დადგენა უნდა დაემყაროს ჯერ კიდევ მხარეთა წინამორბედების, ნ. პ-ასა და ა. ბ-ის ბინათსარგებლობის პერიოდის ამსახველი მტკიცებულებების გამოკვლევა-დადგენას, კერძოდ, სადავო შემინული აივანი და სათავსო ირიცხებოდა თუ არა ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს (მათ შორის, გ. გ-ის სარჩელის დანართებში წარდგენილ მტკიცებუ-

ლებებში) მონაცემებით რომელიმე მათგანის სახელზე და რა სტატუსით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემომითითებული გარემოებები ექვემდებარება საპროცესო კანონით დადგენილი წესით სათანადო გამოკვლევას და სამართლებრივ შეფასებას.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს საკასაციო სასამართლოში მესამე პირის – ს. ჟ-ის მიერ წარმოდგენილ წერილობითი შეპასუხების მოტივს, რომ ქუთაისის სახალხო სასამართლოს 1990 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მისი ბეზია – ვ. პ-ა ცნობილი იქნა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ამასთან აქვე უთითებს, რომ ამ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფართებში არ არის შესული ეს შემინული აივანი, რადგან იგი თავისთავად წარმოადგენდა მის საკუთრებას, არ ითვლებოდა სახელმწიფო საკუთრებად, საქმეში არსებულ სარეგისტრაციო მტკიცებულებებთან სრული შეუსაბამობის გამო, ასევე დაუსაბუთებელია მოთხოვნა სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე, რაზეც ზემოთ უკვე იმსჯელა საკასაციო პალატამ.

სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა აპელანტ გ. გ-ის არგუმენტთან დაკავშირებით, რომ იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული დოკუმენტი უნებართვო ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახური, უფლებამოსილი არ იყო სადავო ფართების ლეგალიზებამდე მოეხდინა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ამგვარად არის გაქარწყლებული: „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულება უზრუნველყოფს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან შესაბამისობის დადგენას და აღნიშნულის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ექსპლუატაციაში მიღებას, რომელიც ამავდროულად არ შეიცავს რაიმე დათქმას ლეგალიზაციაზე ამგვარი ნაგებობის სამართლებრივი რეგისტრაციის დაუშვებლობის შესახებ, ანუ იგი ახდენს სულ სხვა სამართლებრივი ურთიერთობების რეგულირებას (მიშენებული ფართის სამშენებლო ნორმებთან შე-

საბამისობის დადგენა) და დაკავშირებული არ არის საჯარო რეესტრში ფართის სამართლებრივ რეგისტრაციასთან“, რასაც საკასაციო სასამართლო ასევე მიიჩნევს დაუსაბუთებლად, ვინაიდან მითითებული კანონქვემდებარე ნორმატიულ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნორმების შეფარდება შესაძლებელია მხოლოდ ამ ნორმატიული სტანდარტით მოწესრიგებად სამართალურთიერთობების მიმართ, შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების ობიექტური დადგენის პირობებში, რაც მოცემულ საქმეზე უგულვებელყოფილია.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, იმ ვითარებაში, როცა ქვემდგომ სასამართლოებს არ დაუდგენიათ საქმის სამართლიანად და კანონიერად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, 2002 წლის 10 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნული ფართები მითითებულია, ნ. პ-ას საკუთრებად, იმ დათქმით, რომ საჭიროებს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანას, ხოლო ნ. პ-ას სამკვიდრო მონუმობაში ეს ფართი აღნიშნულია ექსპლუატაციაში მისაღები ფართის სტატუსით, შესაბამისად, კანონთან შესაბამისობაში არმყოფი უნებართვო ნაგებობები გეგმა-ნახაზზე რის შედეგად და რა საფუძვლით აღინიშნა, როგორც ნ. პ-ას საკუთრებაში არსებული, რაზედაც გაიცა ამგვარი ცნობა-დახასიათება, და რომლის შედეგად, შემინული აივანი – 3,45X1,9 მ-ზე (6,56 კვ.მ) და სათავსო ფართით – 3,60X3,60 მ-ზე (12,96) ასევე სხვა უნებართვო ნაგებობა სამკვიდროს მონუმობის საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა ს. ჟ-მა, ვინ სარგებლობდა სადავო ფართით და რა საფუძვლით, შეუძლებელია მსჯელობა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული დოკუმენტის უნებართვო ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ, არასავალდებულობასთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმის განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ 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 გარემოებები დადგენილ იქნა არასრულყოფილად, შესაბამისად, სახეზეა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას მი-

თითებული ნორმით დადგენილი პირობების დარღვევულად მიჩნევის პროცესუალური საფუძვლები.

სააკველაციო სასამართლო თავის განჩინებაში ეყრდნობა „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმად, მინის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა და ამავე მუხლის მე-2 პუნქტს, რომლის შესაბამისად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლებოდა მომხდარიყო ორ საფუძველზე: მინის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე, თუმცა ვერ უთითებს ვერც ერთ ნორმაზე, რომელიც უნებართვო მინაშენების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წესს ითვალისწინებს, ამდენად, „მინის რეგისტრაციის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მითითებული ნორმა ვერ შეეფარდება სადავო სამართალურთიერთობას, ამასთან, საერთოდ არ მიუთითა, სარეგისტრაციო სამსახურის ვალდებულების დამდგენ ნორმებზე – სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები შეადაროს მასთან ან ტექნიკურტარიზაციის ბიუროში დაცულ მონაცემებთან.

1996 წლის 14 ნოემბრის „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე ნ. პ-ას სახელზე უნებართვო მინაშენებისა და მშენებლობების რეგისტრაცია არ განხორციელებულა და ვერ განხორციელდებოდა, რადგან ამას საჭიროებდა მინის ნაკვეთის დანარჩენი თანამესაკუთრების თანხმობა, რამდენადაც კანონის მე-16 მუხლის მიხედვით იმპერატიულად არის აკრძალული სარეგისტრაციო ბარათში აღნიშნული მინის და სხვა უძრავი ქონების რომელიმე ნაწილის სხვის საკუთრებაში გადასვლა, თუ მესაკუთრემ წინასწარ არ დაყო ეს ქონება ამ კანონის თანახმად, თუ არ არის გახსნილი ახალი სააღრიცხვო ბარათები ამ ქონების თითოეული ნაწილისათვის და არ არსებობს საკუთრების უფლების გადასვლის დამადასტურებელი საბუთი.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მოქმედი ოფიციალობის პრინციპიდან გამომდინარე, განმარტავს: სასამართლო უფლებამოსილია, თავისი ინიციატივით გამოითხოვოს მტკიცებულებები (როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ხასიათის, მათ შორის, ადგილობრივი დათვალთვლების ჩატარების შედეგად), კერძოდ, ადმინისტრაციული საპრო-

ცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით სასამართლოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება, თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენის თაობაზე, შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები საკუთარი ინიციატივით და მოიპოვოს მტკიცებულებები, საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით იურიდიულად დასაბუთებულია, შესაბამისად, ქვემდგომი სასამართლოების სამართლებრივი შეფასებები არასწორია და არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპებისა და კონკრეტული ნორმების სწორი გამოყენება – განმარტებიდან, სსსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დადგენილი ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებიდან, რის გამოც მოცემული დავა ექვემდებარება ხელახლა განხილვას მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით სახეზეა საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. გ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



**არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლების  
შესახებ რეგისტრაციის კანონიერება**

**განჩინება**

№ბს-339-335(2კ-14)

25 დეკემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელე:** ნ. მ-ე;

**მოპასუხეები:** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-  
ტო; ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი** – ნა. მ-ი;

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-  
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ინდივიდუალური  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

**სარჩელის საგანი:**

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10  
დეკემბრის №191538 გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული სა-  
ჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობა;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის  
სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს განიხილოს ნ. მ-ის გან-  
ცხადება და გამოსცეს გადაწყვეტილება ნა. მ-ზე განხორციე-  
ლებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობა-  
ზე, რომლითაც ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №18 ... ფარ-  
თზე, ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 აგ-  
ვისტოს გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ნა. მ-ის საკუთ-  
რების უფლება (საკადასტრო კოდი №...) და გასწორდეს საკუთ-  
რების უფლების რეგისტრირებულ მონაცემებში, ე.ი. საჯარო  
რეესტრში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი;

3. 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ეზე განხორციელებული სარე-  
გისტრაციო ჩანაწერის განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით  
№882009184134, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №... და  
რეგისტრირებულ მონაცემებში დაშვებული ტექნიკური ხარვე-

ზის გასწორება;

**სარჩელის საფუძველი:** სადავო აქტების უკანონობა.

**ფაქტობრივი გარემოებები:** 2006 წლის 14 ოქტომბერს ნა-ნული მ-ემ მ. ყ-ისგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... ობიექტის პირველ სართულზე მდებარე №18 ფართი, 27 კვ.მ. რომელიც 2006 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა მის საკუთრებად.

2009 წელს 22 აგვისტოს ნა. მ-სა და ა. დ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ ნ. მ-ის პარალელურად აღირიცხა ა. დ-ე.

ა. დ-ეს, ხოლო შემდეგ ნა. მ-ს №19 ფართის ნაცვლად გაუფორმდათ №18 ... ობიექტი. ამასთან, მოსარჩელის მტკიცებით, როგორც საჯარო რეესტრიდან აცნობეს, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილია ცვლილება, მაგრამ არ მომხდარა აღნიშნული ცვლილების წარდგენა და რეგისტრირება საჯარო რეესტრში. ამის შედეგად, მიუხედავად იმისა, რომ ნა. მ-ს საკუთრების უფლება გააჩნია არა ნ. მ-ის კუთვნილ №18 ... ობიექტზე, არამედ სხვა ფართზე, იგი სარგებლობს ამ ობიექტით წლების განმავლობაში, რითაც მოსარჩელეს ადგება მატერიალური ზიანი.

მოსარჩელის განმარტებით, მან სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მიმართა სასამართლოს ნა. მ-ის ფართიდან გამოსახლების თაობაზე, მაგრამ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ ნა. მ-ი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, იყო სადავო ფართის მესაკუთრე.

მოსარჩელის მითითებით, ნა. მ-ის სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე მიმართა საჯარო რეესტრის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს, რის პასუხადაც განემარტა, რომ ჩანაწერის ბათილად ცნობა აღემატებოდა სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილებას, რაც გაასაჩივრა ზემდგომ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის საფუძველზე.

მან განმეორებით კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ნა. მ-ის სახელზე 2009 წლის 25 აგვისტოს განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, რა-

ზედაც 2012 წლის 10 დეკემბრის №191538 გადაწყვეტილებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის საფუძველზე ეთქვა უარი.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13, 24-ე, 28-ე და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლები.

6. მ-ემ 2013 წლის 11 მარტს კვლავ მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირის – ნა. მ-ის მონაწილეობით.

### **სარჩელის საგანი:**

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №25141 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს განიხილოს 2013 წლის 3 იანვარს ნ. მ-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საჩივარი და გამოსცეს გადაწყვეტილება ნა. მ-ზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობაზე, ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №18 ... ფართზე, ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 25 აგვისტოს დარეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი №...-ის სარეგისტრაციო ჩანაწერზე და გასწორდეს საკუთრების უფლებების რეგისტრირებულ მონაცემებში, ე.ი. საჯარო რეესტრში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი;

3. 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ეზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით №882009184134, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №... ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოს რეგისტრირებულ მონაცემებში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორება.

**სარჩელის საფუძველი:** სადავო აქტების უკანონობა.

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მოსარჩელე სარჩელში მიუთითებდა, იმავე ფაქტობრივ გარემოებებზე, რაც 2012 წლის 17 დეკემბრის სარჩელში და დამატებით მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დგინდებოდა ხარვეზის არსებობა, რაც გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №25141 გადაწყვეტილებით კი მისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო

იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან პასუხის მიღებამდე.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13, 24-ე, 28-ე და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 21 დეკემბრისა და 2013 წლის 15 მარტის განჩინებებით ნ. მ-ის სარჩელები განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს.

მესამე პირის – ნა. მ-ის შესაგებელი: ნა. მ-მა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძვლებით:

**ფაქტობრივი გარემოებები:** მესამე პირის მტკიცებით, ნ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. ა. დ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ ნ. მ-ემ იცოდა ჯერ კიდევ ნა. მ-ის მიერ სადავო ნივთის შექენამდე, რაც შეეხება ნა. მ-ის სახელზე სადავო ქონების რეგისტრაციას ნ. მ-ისათვის, ცნობილი გახდა, სულ მცირე 2011 წლის 17 ოქტომბერს, რაც დასტურდება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2012 წლის 7 თებერვალს დათარიღებული №93 ბრძანებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მესამე პირის განმარტებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup>-ე მუხლის საფუძველზე სარჩელზე წარმოება უნდა შეწყდეს.

ამასთან, მესამე პირის განმარტებით, მხარეთა შორის წარმოშობილია სხვადასხვა სახის სასამართლო დავები, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით უცვლელად დარჩა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლის შესაბამისად, ნ. მ-ის სარჩელი ნა. მ-ის მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე – არ დაკმაყოფილდა. სასამართლოს გადაწყვეტილებებით დადასტურებულია, რომ ნა. მ-ი სადავო ქონების მართლზომიერი მფლობელია.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 და 29-ე მუხლები; სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები, ადმინისტრაციული საპროცესო კო-

დექსის 22-ე და 262-ე მუხლები.

მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის წერილობითი შესაგებლით: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძვლებით:

ა. დ-ის ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე ... რიგის პირველ სართულზე განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას 2009 წლის 1 ივნისს საფუძვლად დაედო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც მითითებული იყო უძრავი ქონების რიგითი ნომერი №16. ნა. მ-ის საკუთრებად სადავო ფართის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 2009 წლის 22 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნა. მ-მა ა. დ-ისგან შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე ... რიგის პირველ სართულზე განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

რაც შეეხება ნა. მ-ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში განხორციელების ცვლილების რეგისტრაციას, მოპასუხის განმარტებით, 2009 წლის 22 ოქტომბერს ა. დ-ემ და მ. ყ-ემ სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინეს შეთანხმება, რომლის შესაბამისად, „მ. ყ-ემ ა. დ-ეს მიყიდე არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქ. ჭიათურა, ... ქუჩაზე №16-ში 25,0 კვ.მ. შემდეგ ხელშეკრულებაში ორივე მხარის თანხმობით ნომერი შევასწორეთ №16, №18-ით, ამჟამად ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგის პირველ სართულზე მოხდა ფართების გადანომრა და ჩემს მიერ ა. დ-ის სახელზე მიყიდული არასაცხოვრებელი ფართი არის არა 16 და 18, არამედ 19 ნომერი, რასაც ორივე მხარე გადასტურებთ ხელის მოწერით. გთხოვთ, ეს განცხადება დაურთოთ ზემოაღნიშნულ ხელშეკრულებას და იყოს მისი ნაწილი“, რის შემდეგაც ნა. მ-მა მოითხოვა სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილებების შეტანა, რის თაობაზეც მას განემარტა, გაორების თავიდან ასაცილებლად წარმოედგინა ... რიგის პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართების გეგმა-ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა ფართების რიგითი ნომრები მესაკუთრეების ჩვენებით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურში ნა. მ-ს არ წარუდგენია.

მოპასუხე მხარის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას იხელმძღვანელა გამყიდველსა და მყიდველს შორის დადებული ხელშეკრულებით. სარეგისტრაციო სამსახურში არ ყოფილა გასაყიდი არა-

საცხოვრებელი ფართები ცალკე უფლების ობიექტად გამოყოფილი და ამონაწერის გაცემა ხდებოდა მთლიან ობიექტზე. ცალკე უფლების ობიექტად გამოყოფა ხდებოდა წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. იქიდან გამომდინარე, რომ მშენებარე ... რიგის ფართების გადანომრა მოხდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ნა. მ-ს დაევალა წარმოედგინა ახალი შიდა აზომვითი ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა კონკრეტული ფართის ზუსტი ადგილმდებარეობა. განსხვავებულია ასევე არასაცხოვრებელი ფართების ფართობიც. არასაცხოვრებელი ფართი №18 ნ. მ-ის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არის 27 კვ.მ. ხოლო ა. დ-ის ხელშეკრულებაში 25 კვ.მ.

მოპასუხის განმარტებით, სადავო ფართი მდებარეობს მშენებარე ობიექტზე და (რეგისტრირებულია როგორც მშენებარე შენობა-ნაგებობა, ვიდრე ექსპულატაციაში არ მიიღება) კონკრეტული ფართის გასხვისების დროს არა რეესტრის, არამედ გამყიდველის მ. ყ-ის მიერ ხდებოდა ფართის ნომრის მითითება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში.

ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, სარჩელი ხანდაზმულია, ვინაიდან, საქმეში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, ნ. მ-ემ 2009-2011 წლებში მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს, ანუ მხარისათვის მითითებულ წლებში ცნობილი იყო სადავო რეესტრაციის არსებობის შესახებ, რის გამოც სარჩელის დასაშვებობასთან დაკავშირებით გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლები, რომლითაც განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები.

**მოპასუხის შესაგებელი:** მოპასუხემ ა. დ-ემ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძველებით:

მან მ. ყ-ისგან 2009 წლის 25 აპრილს შეიძინა ქიათურაში, ... ქ. №18-ში მდებარე 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი კარკასულ მდგომარეობაში, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. აღნიშნული უძრავი ქონება 2009 წლის 24 აგვისტოს მიყიდა ნა. მ-ს, რომელმაც, თავის მხრივ, მოახდინა ნივთის რეესტრაცია საჯარო რეესტრში №18-ით. მოპასუხის მტკიცებით, მისთვის უცნობი იყო რაიმე პრობლემის არსებობა ნივთზე.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 8 აპრილის განჩინებით ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

საჩხერის რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელემ დააზუსტა სარჩელო და საბოლოოდ მოითხოვა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №25141 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-03 გადაწყვეტილების ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე ... რიგში განთავსებულ №18 ფართზე არსებულ ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობა;

3. ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე (ს/კ ...) ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 25 აგვისტოს ნა. მ-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის (განაცხადის თარიღი: 24.08.2009; რეგისტრაციის №882009257544) ბათილად ცნობა;

4. ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე (ს/კ ...) ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის (განაცხადის თარიღი: 26.06.2009; რეგისტრაციის №882009184134) ბათილად ცნობა;

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №18 ... ობიექტზე ა. დ-ისა და ნა. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის დავალევა;

6. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მიერ განხორციელებულ უკანონო სარეგისტრაციო ჩანაწერთან დაკავშირებით მისი სამსახურებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის განხილვის დავალევა;

7. მოსარჩელის მიერ განეული სასამართლო ხარჯების გადახდის მოპასუხეებზე დაკისრება.

**რაიონული /საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო ნაწილი:**

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ. მ-ის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №892012156733-03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე №18 არასაცხოვრებელ ფართზე ა. დ-ის სა-

კუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი – განაცხადის რეგისტრაციის №882009184134, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ..., ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე №18 არასაცხოვრებელ ფართზე ნა. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი – განაცხადის რეგისტრაციის №882009257544, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ..., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა უარი უთხრას ა. დ-ეს და ნა. მ-ს ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე №18 არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნები – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 თებერვლის №25141 გადაწყვეტილების – ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის გადადების შესახებ ბათილად ცნობასა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის სამსახურებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის განხილვის დავალება, მის მიერ განხორციელებული უკანონო სარეგისტრაციო ჩანაწერების გამო, არ დაკმაყოფილდა; მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელე ნ. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა მის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 ლარის გადახდა.

#### **სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები:**

2006 წლის 14 ოქტომბერს მ. ყ-ესა და ნ. მ-ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე 27 კვ.მ. №18 ... ფართზე, მდებარე ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე, რომელიც 2006 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ. მ-ის სახელზე, საკადასტრო კოდით №..., განცხადების რეგისტრაციის №38206001202, I სართული, ფართის №18; 27 კვ.მ.

2009 წლის 25 აპრილს მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე ... ფართზე, მდებარე ქ. ქიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე, №16, ფართი 25 კვ.მ. რომელიც 2009 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა. დ-ის სახელზე. შემდგომში გაირკვა, რომ №16-ზე უკვე რეგისტრირებული იყო ე. ბ-ი, რის გამოც მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაკეთდა შენიშვნა და ფართის ნომრად №16-ის ნაცვლად, მიეთითა №18.



2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ, რის საფუძველზეც 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ის სახელზე გაცემულ სააღრიცხვო ბარათში ფართის ნომრად №16-ის ნაცვლად, მიეთითა №18.

2009 წლის 22 აგვისტოს ნა. მ-სა და ა. დ-ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე 25 კვ.მ. №18 ... ფართზე, მდებარე ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე, რომელიც საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნა. მ-ის სახელზე (განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი: 2009 წლის 24 აგვისტო; №882009257544).

2009 წლის 22 ოქტომბერს მ. ყ-ის და ა. დ-ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით, მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 2009 წლის 25 აპრილს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შევიდა შესწორება, რომლითაც განიმარტა, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე ... რიგის I სართულზე ა. დ-ის სახელზე მიყიდული ფართის ნომერი არის არა 16 და 18, არამედ არის №19.

2009 წლის 25 აპრილს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილება ნა. მ-მა წარადგინა საჯარო რეესტრის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციისათვის, რაზედაც მას სიტყვიერად განემარტა, რომ გაორების თავიდან ასაცილებლად, თვალსაჩინოებისათვის უნდა წარედგინა ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა რიგითი ნომრები, მესაკუთრეების ჩვენებით, რაც მას არ წარუდგენია და შესაბამისად ვერ განხორციელდა ცვლილება ნა. მ-ის რეგისტრაციაში, ანუ მისი კუთვნილი ფართის ნომრად არ განისაზღვრა №19 და მისი უძრავი ქონების რიგით ნომრად კვლავ დაფიქსირებულია №18.

საჯარო რეესტრის ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეისწავლა ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, მშენებარე ... რიგის პირველ სართულზე მდებარე ფართების რიგითობა და მესაკუთრეების ვინაობა. რაც შეეხება №18 ფართს, აღნიშნული ფართი მ. ყ-ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ა. დ-ემ 16 ნომრად 2009 აპრილში. გაირკვა, რომ 16 ნომერზე უკვე რეგისტრირებული იყო ე. ბ-ი, რის შემდეგაც ნოტარიუსის ხელშეკრულებაში დაფიქსირდა შენიშვნა, რომ ა. დ-საგან შეძენილი ფართი №16-ის ნაცვლად უნდა ყოფილიყო №18. შემდეგ ა. დ-ემ უძრავი ქონება, სანოტარო ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ნა. მ-ზე 18 ნომრით, მოგვიანებით გაირკვა, რომ №18 ფართი 2006 წელში რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის საკუთრებად. ამის შემდეგ, მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის ნოტარიული წესით და-

მონმდა შეთანხმება, რომ ყ-ისაგან დ-ეზე მიყიდული ფართი არ იყო არც №16 და არც ნომერი 18, არამედ უნდა ყოფილიყო №19.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მ. ბ-ის 2012 წლის 29 მარტის №49033 წერილით დგინდება, რომ ნ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ჭიათურა, ... ქუჩაზე მშენებარე სამსართულიანი შენობის პირველ სართულზე 27 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რიგითი ნომრით 18, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 3820096001202, თარიღი 17.10.2006 წელი, საკადასტრო კოდი: .... უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-3360, დამონშელების თარიღი: 14.10.2006 ნოტარიუსი ზ. ც-ე, ხოლო ნა. მ-ზე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო წარმოება განხორციელდა 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრაციის ნომერი 09.04.23.715, ნოტარიუსი ზ. ც-ე. უძრავი ქონების საგანს წარმოადგენდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე სამსართულიანი მშენებარე შენობის პირველ სართულზე 25კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი №18-ში. შემდგომ გაირკვა, რომ №18 რიგითი ნომერი რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის სახელზე. ყოველივე ამის შემდეგ შედგა სანოტარო წესით დამონშელებული შეთანხმება – ნ. მ-ზე მიყიდული არასაცხოვრებელი ფართი იყო არა 18, არამედ რიგითი ნომრით №19. აღნიშნული ცვლილება ნა. მ-მა წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში. მას სიტყვიერად განუმარტეს, რომ გაორების თავიდან ასაცილებლად, თვალსაჩინოებისათვის წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა რიგითი ნომრები მესაკუთრეების ჩვენებით, რაც დღემდე არ არის წარმოდგენილი. შესაბამისად, ვერ განხორციელდა ცვლილება ნა. მ-ის რეგისტრაციაში და მისი უძრავი ქონების რიგით ნომრად კვლავ დაფიქსირებულია №18.

2012 წლის 6 აგვისტოს №025/1-0 ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ №18 არასაცხოვრებელი ფართი (27 კვ.მ.) ეკუთვნის ნ. მ-ეს, რომლისგან დამოუკიდებლად შემდგომ პერიოდში მოხდა №18 ნომრის დაფიქსირება სხვის საკუთრებაში, გაორებულად, რამაც არ მისცა ნ. მ-ეს მისი კუთვნილი 27 კვ.მ. ფართის ფაქტობრივი დაუფლების საშუალება. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, №18 ფართი 27 კვ.მ., რომელსაც ფაქტობრივად ფლობს ნა. მ-ი, ნამდვილად წარმოადგენს ნ. მ-ის კუთვნილ ფართს და მოგვიანებით №18 კვ.მ. ფართის დაფიქსირება შესაბამისი სამსახურის პრობლემად უნდა დარჩეს და მათვე უნდა განსაზღვრონ 2009 წელს გასხვისებული 25 კვ.მ. ფართი რა ნომ-

რით უნდა დაფიქსირდეს საჯარო რეესტრში და რა ნომრით უნდა განისაზღვროს ნა. მ-ის კუთვნილი ფართი.

2012 წლის 18 დეკემბერს ნ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №18 ფართზე, რაზედაც ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-03 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგში მდებარე №18 ფართზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებული ხარვეზი არ არსებობდა.

ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-03 გადაწყვეტილება ნ. მ-ემ გააასჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2013 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით მისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო შესაბამისი ორგანოდან – იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან პასუხის მიღებამდე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. მ-ე არის ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგის I სართულზე არსებული 27 კვ.მ. №18 ფართის მესაკუთრე, ხოლო ნა. მ-ის საკუთრებაში იმყოფება 25 კვ.მ. №19 ფართი, მაგრამ საჯარო რეესტრში ამ ცვლილების დარეგისტრირება ვერ მოხერხდა იმის გამო, რომ ნა. მ-მა არ წარადგინა ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა რიგითი ნომრები.

საჯარო რეესტრის მონაცემები ნა. მ-ის №18 ფართის მესაკუთრეობასთან დაკავშირებით აშკარად უზუსტო იყო, რასაც სარეგისტრაციო სამსახურიც ადასტურებდა თავის წერილებში.

### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო ჩანაწერების კანონიერება.

სასამართლოს დასკვნები – რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი ნაწილობრივ მიიჩნია საფუძვლიანად;

### **დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება:**

რაიონული სასამართლოს შეფასებით, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს ა. დ-ემ და შემდგომში ნა. მ-მა სარეგისტრაციოდ წარუდგინეს დოკუმენტაცია, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო თავისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებ-

ში შეესწავლა და გამოეკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სრულყოფილად, კერძოდ, აღნიშნული №18 არასაცხოვრებელი ფართი იყო თუ არა უკვე რეგისტრირებული სხვა პირზე. მით უფრო, რომ ა. დ-ემ მანამდე უკვე მიმართა საჯარო რეესტრს სადავო ქონების ნომერზე ტექნიკური ხარვეზის გასწორების მოთხოვნით, როდესაც გაირკვა, რომ მის მიერ თავდაპირველად შეძენილი №16 ფართი რეგისტრირებული იყო სხვა პირზე, რის გამოც ფართი №16 შეიცვალა №18-ით. ამ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეესტრაციო სამსახური არ დაინტერესებულა მითითებულ სადავო ქონებაზე წარმოებული რეესტრაციის კანონიერებით და სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საკითხი.

ამასთან, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის მითითება იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონების რეესტრაციისათვის საკმარისი იყო ქონების ფართის ოდენობის მითითება, კერძოდ, ნ. მ-ემ შეიძინა 27 კვ.მ. ფართი, ხოლო ა. დ-ემ და შემდგომში ნა. მ-მა – 25 კვ.მ. ფართი, ანუ სარეესტრაციო მოთხოვნები არ იყო ერთმანეთის იდენტური და მათი დარეგისტრირება სრულიად კანონიერი იყო. სასამართლოს განმარტებით, ქონების რეესტრაციისათვის მხოლოდ ერთი სახის მონაცემზე დაყრდნობა საკითხის არასრულყოფილად გამოკვლევაა, რამაც კონკრეტულ შემთხვევაში გამოიწვია სადავო უძრავი ქონებაზე არასათანადო სარეესტრაციო წარმოება. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას საჯარო რეესტრის ჭიათურის სარეესტრაციო სამსახურმა ყურადღება არ მიაქცია ისეთ საიდენტიფიკაციო მონაცემს, რასაც ფართის მისამართი წარმოადგენს და არ გადაამოწმა №18 ფართზე იყო თუ არა საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული. ამასთან, ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის პირველ სართულზე არ არსებობს სხვა №18 მისამართის მქონე ფართი, გარდა ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებულისა, ანუ არ არსებობს ორი №18 ფართი, რომელთა ფართობებიც განსხვავებული ოდენობის იქნებოდა. სასამართლოს მითითებით, აქვე საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრში არსებული ... რიგის პირველი სართულის გეგმა-ნახაზის მიხედვით №18 ფართი, რომელიც რეგისტრირებულია ნა. მ-ის საკუთრებად, მნიშვნელოვნად აღემატება მის მიერ შეძენილ ფართს – 25 კვ.მ.-ს. №18 ფართი აღრიცხული იყო და ამაჟამადაც აღრიცხულია ნ. მ-ის საკუთრებად. ამ უკანასკნელს ფართი არ გაუსხვისებია ან სხვაგვარად არ დაუკარგავს მასზე საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მასზე სხვა პირთა საკუთრების უფლე-

ბის დარეგისტრირება დაუშვებელი იყო.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, ა. დ-ისათვის და შემდგომ ნა. მ-ისათვის უარი უნდა ეთქვა №18 ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მითითება მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით გათვალისწინებული გასაჩივრებისა და ხანდაზმულობის ვადების დარღვევის თაობაზე და სამოქალაქო კოდექსის 128-130-ე მუხლების მიხედვით განმარტა, რომ ხანდაზმულობის ვადის დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია, რომ ხანდაზმულობის ვადის არსებობა აიძულებს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს დროულად იზრუნონ თავიანთი უფლებების განხორციელებისა და დაცვისათვის. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მითითება იმის თაობაზე, რომ სარჩელის დასაშვებობისათვის გასაჩივრების ერთევიანი ვადა, რომლის ათვლა დაიწყება იმ დღიდან, როცა აქტის შესახებ ცნობილი გახდა მხარისათვის, გასულია, ატარებს ძალიან ზოგად ხასიათს და არ ემყარება შესაბამის სამართლებრივ დასკვნებსა და შეფასებებს. დავის საგანია ადმინისტრაციული აქტების ბათილობა, რომლებითაც დარეგისტრირდა ჯერ ა. დ-ის, ხოლო შემდგომში ნა. მ-ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რითაც ხელყოფილ იქნა ნ. მ-ის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება და მისი ხელშეუხებლობა. მოცემულ შემთხვევაში, ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა ზოგადად დაცულია.

რაც შეეხება მესამე პირის – ნა. მ-ის პოზიციას, რომ ის №18 ფართის კეთილსინდისიერი შემძენია და აღნიშნულის გამო ვერ გაუქმდება ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მისი საკუთრება, აღნიშნულთან მიმართებაში, რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ნა. მ-ის №18 ფართზე საკუთრების უფლების შესახებ, უზუსტოა. საქმის განხილვის შედეგად დადგენილია, რომ ნა. მ-ის მიერ შეძენილია არა №18, არამედ №19 ფართი, შესაბამისად, იგი არ არის №18 ფართის შემძენი და მესაკუთრე.

#### **სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, 23-ე, 28-ე და 29-ე მუხლები, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 128-130-ე მუხლები.

**აპელანტი:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ქია-თურის სარეგისტრაციო სამსახური; წარმომადგენელი – შ. ბ-ი;

**მონინალმდგე მხარე:** ნ. მ-ე;

**მესამე პირები:** 1. ნა. მ-ი; 2. ა. დ-ე;

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**აპელაციის მოტივები:**

**სამართლებრივი:** არასწორია საჩხერის რაიონული სასამართლოს მსჯელობა, თითქოს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ უზრუნველყო გადაწყვეტილების სისწორის და კანონშესაბამისობის დასაბუთება. ა. დ-ემ წარმოადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, კერძოდ, სანოტარო აქტი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია (წარმოდგენილი ხელშეკრულებით ფართის ნომრად მითითებულია №16), ასევე №882009184134 განაცხადით შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი რეგისტრირებულ მონაცემში, რის საფუძველსაც წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-937, გაფორმების თარიღი 25.04.2009წ., რაც მხარეს არ გაუსაჩივრებია.

აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ერთეული რეგისტრაციისას, როდესაც არ ირკვევა უძრავი ნივთის საზღვრები, რეგისტრაცია ხორციელდება ფართობის შესაბამისად. მართალია, №18-ით დანომრილი არასაცხოვრებელი ფართი რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის სახელზე, მაგრამ ა. დ-ის მიერ წარდგენილი უძრავი ნივთის ფართი წარმოადგენდა 25 კვ.მ.-ს, ხოლო ნ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული უფლების ობიექტი იყო 27 კვ.მ. ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირდა ორი სხვადასხვა მახასიათებლების მქონე უძრავი ნივთი და ადგილი არ ჰქონია უფლებრივ გადაფარვას.

აპელანტის მითითებით, საფუძველს მოკლებულია რაიონული სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ სადავო მშენებარე ობიექტის პირველ სართულზე არ არსებობდა სხვა №18 მისამართის მქონე ფართი, გარდა ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებულია, ვინაიდან, მოცემული ობიექტი არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, ასევე არსებობს რამდენიმე პროექტი და გაურკვეველია, თუ რომელი პროექტის გათვალისწინებით მიმდინარეობდა მშენებლობა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ ვერ მიუთითა, თუ კანონის რომელი ნორმა დაარღვია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წიათურის სარეგისტრაციო სამსახურმა ა. დ-ისა და შემდგომ ნა. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას. რაც შეეხება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-03 გადაწყვეტილებას, აღნიშნული გადაწყვეტილებით ნ. მ-ის წარმომადგენლებს უარი ეთქვათ ტექნიკური ხარვეზის გასწორებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე და 28-ე მუხლების საფუძველზე, ვინაიდან, ადგილი არ ჰქონია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანას და ტექნიკურ ან გამოთვლის დროს დაშვებულ შეცდომას, ასევე ორთოგრაფიულ, არითმეტიკულ ან სხვა სახის ტექნიკურ უზუსტობას.

ამასთან, საქმეში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, ნ. მ-ემ 2009-2011 წლებში მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს, ანუ მხარისათვის მითითებულ წლებში ცნობილი იყო სადავო რეგისტრაციის არსებობის შესახებ, რის გამოც სარჩელის დასამუშავობასთან დაკავშირებით გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლები, რომლითაც განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები. მიუხედავად მხარის შუამდგომლობისა, რაიონულ სასამართლოს ზემოაღნიშნული მუხლების საფუძველზე არ მოუხდენია სამართლებრივი შეფასება, დაცული იყო თუ არა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადა.

**მეორე აპელანტი:** ნა. მ-ი;

**მონინალმდევე მხარე:** ნ. მ-ე;

**სარჩელზე მოპასუხე** – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; წიათურის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი:** ა. დ-ე;

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტის განმარტებით, გაუგებარია, რის საფუძველზე დაასკვნა სასამართლომ, რომ ნა. მ-მა ა. დ-ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. წიათურაში, ... ქუჩაზე, ...

რიგის პირველ სართულზე, ნომრით №19 და არა №18, რადგან ნა. მ-თან ხელშეკრულების დადებამდე ა. დ-ზე ირიცხებოდა №18 ფართი, ანუ იგი №19 ფართს ვერ გაასხვისებდა. შესაბამისად, ხელშეკრულება ნა. მ-თან დაიდო სწორედ №18 ფართზე, რაც მითითებულია ხელშეკრულებაშიც, რომლის საფუძველზეც აღნიშნულ ფართზე აღირიცხა ნა. მ-ის საკუთრების უფლება და იგი არის ამ ფართის კეთილსინდისიერი შემძენი. რაც შეეხება ნა. მ-თან ხელშეკრულების დადების შემდეგ შედგენილ, მ. ყ-ისა და ა. დ-ის მიერ ხელმოწერილ განცხადებას იმის შესახებ, რომ ამ უკანასკნელს მ. ყ-ისგან შეუძენია არა №18, არამედ №19 ფართი, აღნიშნული ვერ წარმოშობდა სამართლებრივ შედეგს, ვინაიდან, ამ დროისათვის აღნიშნული უძრავი ნივთი უკვე სხვა პირის – ნა. მ-ის საკუთრებას წარმოადგენდა.

აპელანტის განმარტებით, ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე ე.წ. ... რიგი, ადრე იყო ერთი პირის – მ. ყ-ის საკუთრება და გარიგების დადების მომენტისათვის წარმოადგენდა მშენებარე ობიექტს, რომელიც არ იყო მიღებული ექსპლუატაციაში. ამასთან, არ არსებობდა ობიექტის დაყოფა ნუმერაციის მიხედვით. შესაბამისად, ამ უძრავი ნივთის ნაწილის გასხვისებისას მისი იდენტიფიცირება ნომრის მიხედვით შეუძლებელი იყო. როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, გამყიდველის მიერ არაერთხელ მოხდა ფართების გადანომრა, რამაც გამოიწვია ხელშეკრულებებში ცვლილებების შეტანა. მ. ყ-ემ 2011 წლის 19 ოქტომბერს პოლიციაში განმარტა, რომ ნ. მ-ეს მიჰყიდა ფართი გ. ნ-ის გვერდით, ხოლო საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით გ. ნ-ეზე რეგისტრირებულია №22 ფართი, შესაბამისად, №19 ფართი ვერ იქნება №22 ფართის გვერდით.

**სამართლებრივი:** აპელანტის მოსაზრებით, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ საჯარო რეესტრმა დაუშვა შეცდომა, როდესაც სადავო ნივთზე დაარეგისტრირა ა. დ-ის საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებულ ა. დ-ესა და ნა. მ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა. 2009 წლის 25 აგვისტოს №882009257544 გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ნა. მ-ის საკუთრების უფლება, არ არის გამოტანილი ნ. მ-ის მიმართ, შესაბამისად, მას ამ გადაწყვეტილებით უშუალო და პირდაპირი ზიანი არ მისდგომია, რის გამოც იგი ვერ ჩაითვლება აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის აღძვრის უფლების მქონე პირად.



აპელანტის მტკიცებით, იმის გათვალისწინებით, რომ ნა. მ-ი არის სადავო ფართის კეთილსინდისიერი შემძენი, ის გარემოება, რომ მის მიერ ფართზე გარიგების დადებაზე არსებობდა ხარვეზიანი რეგისტრაცია, ავტომატურად ხარვეზიანს ვერ გახდის მის სახელზე განხორციელებულ ახალ რეგისტრაციასაც.

აპელანტმა ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ გაშვებულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადა, რაც არ გაითვალისწინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ და გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის ნორმები ხანდაზმულობის შესახებ, რომლებიც არ უნდა გამოიყენებინა.

სააპელაციო შესაგებლით ნ. მ-ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნა. მ-ის სააპელაციო საჩივრები არ ცნო და მოითხოვა მათ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

#### **სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის და ნა. მ-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისის №882009184134-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდით №...) ა. დ-ის სახელზე 2009 წლის 26 ივნისის განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №882009184134; თარიღი: 26.06.2009) ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 აგვისტოს №882009257544-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მის საფუძველზე ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე (საკადასტრო კოდით №...) ნა. მ-ის სახელზე 2009 წლის 25 აგვისტოს განხორციელებული სარეგისტრაციო

ჩანაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №882009257544; თარიღი: 24.08.2009); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა ა. დ-ის 2009 წლის 26 ივნისის №882009184134 და ნა. მ-ის 2009 წლის 24 აგვისტოს №882009257544 განაცხადებთან დაკავშირებით; ნ. მ-ის მოთხოვნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა; ნ. მ-ეს აპელანტ ნა. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 75 ლარის გადახდა.

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:**

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამასთან, საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისთვის. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების

უფლება. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ჯერ 2009 წლის 26 ივნისს დარეგისტრირდა ა. დ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო შემდგომ ამ უკანასკნელსა და ნა. მ-ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2009 წლის 25 აგვისტოს – ნა. მ-ის საკუთრების უფლება, იმ პირობებში, როდესაც ამავე მისამართზე მდებარე №18 არასაცხოვრებელ ფართზე 2006 წელს უკვე რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ნ. მ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი – 2006 წლის 14 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე სამსართულიანი მშენებარე შენობის I სართულზე არსებულ №18 არასაცხოვრებელ ფართზე ნ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დღევანდელი მდგომარეობითაც ძალაშია და არ გაუქმებულია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

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

საქმის მასალების მიხედვით დასტურდება ის გარემოება, რომ როგორც ა. დ-ის, ასევე ნა. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტისათვის ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგის I სართულზე მდებარე №18 არასაცხოვრებელი ფართი წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ ფართს, რაც გამორიცხავდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან ამავე ფართზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური ა. დ-ისა და ნა. მ-ის განცხადებების განხილვისას ვალდებული იყო გამოეკვლია, ხდებოდა თუ არა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგის I სართულზე მდებარე №18 არასაცხოვრებელი ფართის მათ სახელზე რეგისტრაციისას სხვა პირის საკუთრებაში არსებული ფართის გადაფარვა, აღნიშნული №18 არასაცხოვრებელი ფართი იყო თუ არა უკვე რეგისტრირებული სხვა პირის საკუთრებად, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან არ განხორციელებულა.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, თავდაპირველად 2009 წლის 25 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა. დ-ემ მ. ყ-ისგან შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №16-ში განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართი და შესაბამისად, მის საკუთრებად დარეგისტრირდა სწორედ №16 ფართი, ხოლო მას შემდეგ, რაც გაირკვა, რომ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე №16 ფართზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის უფლება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შენიშვნის სახით აღინიშნა, რომ ა. დ-ის მიერ შეძენილი ფართის ნომერი 16-ის ნაცვლად იყო 18, რაც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებას და ა. დ-ის საკუთრებად ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგის I სართულზე მდებარე №16-ის ნაცვლად №18 არასაცხოვრებელი ფართის დარეგისტრირებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე უძრავი ნივთის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ ა. დ-ის განცხადების განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია და არ შეუფასებია, მოცემულ შემთხვევაში ა. დ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების მისამართის შეცვლა (ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართის ნომრად 16-ის ნაცვლად 18-ის მითითება), რამდენად წარმოადგენდა ტექნიკური ხარვეზის შესწორებას და აღნიშნული ხომ არ იწვევდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების არსებით ცვლილებას, კერძოდ, ა. დ-ის საკუთრებად არა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, არამედ სრულიად სხვა ფართის დარეგისტრირებას, ამასთან, აღნიშნული ფართი ხომ არ წარმოადგენდა სხვის საკუთრებას. მით უფრო მაშინ, როდესაც რეალურად ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე განთავსებული №18 ფართი იმ დროისათვის უკვე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე ნ. მ-ის საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როცა ფართზე პრეტენზიას აცხადებს ორივე მხარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია ხელახლა განიხილოს საკითხი, რა დროსაც გამოიკვიროს, არის თუ არა, ერთი მხრივ, 2006 წლის 17 ოქტომბერს ნ. მ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული და, მეორეს მხრივ, ჯერ 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ის, ხოლო შემდეგ 2009 წლის 25 აგვისტოს ნა. მ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული არასაცხოვრებელი ფართები იდენტური, ანუ ა. დ-ის 2009 წლის 26 ივნისის და ნა. მ-ის 2009 წლის 24 აგვისტოს განცხადებების საფუძველზე, შესაბამისად, ჯერ ა. დ-ის და შემდეგ ნა. მ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა თუ არა იგივე ფართი, რომელიც 2006 წლიდან ნ. მ-ის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამ კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება კი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს. ამასთან, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ა. დ-ის და ნა. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების პერიოდში უნდა გადაემოწმებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ფართზე იყო თუ არა რეგისტრირებული სხვისი საკუთრების უფლება, რაც მან

არ შეასრულა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება მოსარჩელის მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადის დარღვევის თაობაზე და იმ საფუძველზე, რომ ხანდაზმულობის ვადები ვრცელდება მოთხოვნებზე, რომელთა განხორციელებაც დროში იზღუდება და გარკვეულ ჩარჩოში ექცევა. საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულია საკუთრების უფლება, რომლის მიხედვით ცალკეული პირი უფლებამოსილია, კონკრეტულ ნივთზე მოიპოვოს საკუთრების უფლება სათანადო გარიგებითა თუ კანონის საფუძველზე. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნ. მ-ემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. საკუთრების უფლება აბსოლუტური სანივთო უფლების სახეა, რომელიც დროში არ იზღუდება და ამ უფლების განხორციელება უფლებამოსილი პირის აბსოლუტური ძალაუფლების სფეროს განეკუთვნება, ხოლო მისი დაცვა უზრუნველყოფილია ნებისმიერი შესაძლო ხელყოფისაგან. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს მის საკუთრებაში არსებულ ნივთზე უფლების დაცვა. შესაბამისად, პალატის დასკვნით, საკუთრების უფლების დაცვასთან დაკავშირებით მოთხოვნაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა.

ასევე არ იქნა გაზიარებული მესამე პირის, ნა. მ-ის აპელაციის მოტივი იმის შესახებ, რომ ა. დ-ე ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე განთავსებული №18 ფართის გასხვისებამდე, რეგისტრირებული იყო რა საჯარო რეესტრში აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ, შესაბამისად, მასსა და ა. დ-ეს შორის კანონმდებლობის დაცვით მოხდა მითითებულ ფართზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და ის №18 ფართის კეთილსინდისიერი შემძენია და განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე შემძენის ინტერესებს იცავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, რომლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებ-

ლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვივების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. მითითებული ნორმით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, სერიოზულ გარანტიას წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვისათვის. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების ადრინდელ მფლობელზე, ასევე მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს და მისი ვარაუდი უადვილებს შემძენს მტკიცების ტვირთს, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის სანდოობის აღიარება არ არის საკმარისი შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის, თუ შემძენმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერი უზუსტოა.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, დაუსაბუთებელია ნა. მ-ის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებაზე მსჯელობა, ვინაიდან, მის მიერ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე განთავსებული №18 ფართის შეძენის დროისათვის იგივე მისამართზე მდებარე №18 ფართი საჯარო რეესტრში იყო რეგისტრირებული ასევე მოსარჩელე ნ. მ-ის საკუთრებად და საქმის მასალებით სარწმუნოდ არ დასტურდება, რომ შესაძლებელია ნა. მ-ისათვის უცნობი ყოფილიყო ეს გარემოება, იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ მისამართზე მდებარე ფართების, მათ შორის, №18 ფართის გასხვივებასთან დაკავშირებით არსებობდა სადავო საკითხები, რის გამოც გამყიდველის მიერ არაერთხელ მოხდა ფართების გადანომრა, რამაც გამოიწვია ნასყიდობის ხელშეკრულებებში ცვლილებების შეტანა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც მას უარი ეთქვა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგში არსებულ №18 ფართზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, ბათილად ცნობას, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი ამ ეტაპზე არ არსებობს, ვინაიდან, აღნიშნული საკითხის

გადანყვეტა პირდაპირ არის დაკავშირებული მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

**პირველი კასატორი** (მოსარჩელე) – ნ. მ-ე;

**მონინალმდევე მხარე** (მესამე პირი) – ნა. მ-ი;

**თავდაპირველი მოპასუხე** – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი:** ა. დ-ე;

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება.

**კასაციის მოტივები:**

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

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას გაცდა სააპელაციო მოთხოვნის ფარგლებს, ამასთან, სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული არ ყოფილა სახელმწიფო ბაჟის საკითხი, რაც გადასახდელად დაეკისრა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და ვინაიდან, გადაწყვეტილება გაუქმდა დააკისრა ბაჟის გადახდა.

**მატერიალურ-სამართლებრივი:** კასატორის მტკიცებით, არასწორია ნა. მ-ის მითითება, რომ იგი კეთილსინდისიერი შემქენია, 2006 წლიდან მის სახელზე იყო რეგისტრირებული იგივე №18 ფართი, როდესაც 2009 წელს მოხდა ფართის რეგისტრაცია ნა. მ-ის სახელზე გაორებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლი იმპერატულად მიუთითებს, რომ ასეთ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება პირველ შემქენს, ე.ი. მას, ვინც პირველად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, უფრო მეტიც, გამყიდველმა – დ-ემ დააზუსტა, რომ მის მიერ ნა. მ-ზე გაყიდული ფართი იყო არა №18, არამედ №19, ამ შემთხვევაში ნა. მ-ს მოთხოვნის უფლება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განეხორციელებინა №19 ფართზე და არა №18 ფართზე, რასაც საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა. კასატორის განმარტებით, ნა. მ-ი მაშინ იქნებოდა კეთილსინდისიერი



შემძენი, თუ სარეგისტრაციო ჩანაწერით ნა. მ-ის ე.წ. შეძენილი ფართი სხვისი საკუთრება არ იქნებოდა და ეს ფართი სხვის სახელზე არ აღმოჩნდებოდა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

**მეორე კასატორი** (მესამე პირი) – ნა. მ-ი;

**მონინალმდევე მხარე** (მოსარჩელე) – ნ. მ-ე;

**თავდაპირველი მოპასუხე** – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი:** ა. დ-ე;

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**კასაციის მოტივები:** სარჩელი მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად, ვინაიდან, მოსარჩელეს დარღვეული აქვს ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტებისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გასაჩივრების ასკ-ის 22-ე მუხლის მოთხოვნები.

არასწორია სასამართლოს განმარტება იმის თაობაზე, რომ თუ მოთხოვნა ეხება საკუთრების უფლების დაცვას, ხანდაზმულობის ვადები ამ მოთხოვნაზე არ ვრცელდება, ვინაიდან, დავის საგანს წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომელზედაც მიუხედავად იმისა თუ რას ეხება ეს აქტი, ვრცელდება ხანდაზმულობის 1-თვიანი ვადა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის, რომ მისი, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებს იცავს კანონი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი.

**მონინალმდევე მხარის შეპასუხება:**

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი საკასაციო შესაგებლით ნ. მ-ემ მოითხოვა მისი და ნა. მ-ის საკასაციო საჩივრების დასაშვებად ცნობა და შემდეგ მისი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილება და ნა. მ-ისათვის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრებით ნა. მ-ის წარმომადგენელმა მ. ნ-ემ მოითხოვა ნ. მ-ის საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა.

**საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები** (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ 2014 წლის 29 ივლისის განჩინე-

ბით მიიჩნია, რომ ნ. მ-ისა და ნა. მ-ის საკასაციო საჩივრები შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და ისინი მიჩნეულ იქნეს დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სსსკ-ის 218-ე მუხლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკასაციო სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების თაობაზე უშედეგო აღმოჩნდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-განალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. მ-ისა და ნა. მ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები; საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად, სწორად არ იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილი ფაქტები, რითაც დარღვეულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალურთიერთობას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან. აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული აპელაციის მოტივები.

საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების არსი, ამოცანა და მისი როლი სახელმწიფოში კანონიერი საჯარო მმართველობის დამკვიდრებაში, კერძოდ:

„სასამართლო ხელისუფლება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით თავისი არსით ორ უმნიშვნელოვანეს კონსტიტუციურ ფუნქციას ახორციელებს:

1. კონფლიქტის (დავის) მოგვარება/გადაწყვეტა კანონიერად და სამართლიანად;

2. სასამართლო კონტროლის განხორციელება მმართველობითი ორგანოების გადაწყვეტილებებსა და მოქმედებებზე, რაც თავის მხრივ, ემსახურება სამართლებრივი და დემოკრატიული სახელმწიფოს, კანონიერი საჯარო მმართველობის ფუნქციონირების უზრუნველყოფას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს 1995 წლის კონსტიტუციით დადგენილი ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის რეალიზაცია მნიშვნელოვნად არის განპირობებული სასამართლო ხელისუფლების როლით, სასამართლოს მიერ ობიექტური, მიუკერძოებელი და კვალიფიციური მართლმსაჯულების განხორციელებით, ვინაიდან სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ ფუნქციას – მართლმსაჯულებას, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ეს მოიცავს არა მხოლოდ კონკრეტული კონფლიქტების (დავები) გადაწყვეტას, არამედ – სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოთა საქმიანობაზე სასამართლო კონტროლის განხორციელებას.

მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების /მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დოქტრინის მიხედვით ყოველი პროცესუალური კანონმდებლობა აირეკლავს და ითვალისწინებს შესაბამისი დარგის მატერიალური კანონმდებლობის ინსტიტუტებს, პრინციპებს, მიზანს. ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამონმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას.

ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შე-

იძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო წინამდებარე განჩინების მიღებისას ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საქმეზე №ბს-220-210(კ-06) დ. მ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიმართ, 2006 წლის 4 ივლისის განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სასამართლო პრაქტიკას, რომლის მიხედვით საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის კვალიფიციური გამოყენების შესახებ, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სა-

დავო საკითხის გადაუნყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე, მხოლოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით“.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში არასწორია სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენება, ვინაიდან მითითებული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ანუ სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შეეძლება არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს სსსკ-ის 385.2 მუხლის შესაბამისად, სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაეწყვიტა დავა, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსსკ-ის 105.2.

მუხლის მოთხოვნები, რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2006 წლის 14 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ყ-ესა და ნ. მ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნ. მ-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე, მშენებარე 27 კვ.მ. №18 ... ფართზე, 2006 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ. მ-ის სახელზე, საკანდასტრო კოდით №...., განცხადების რეგისტრაციის №38206001202, I სართული, ფართის №18; 27 კვ.მ.

2009 წლის 25 აპრილს ა. დ-ემ მ. ყ-ესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, მშენებარე ... ფართი – 25 კვ.მ., მდებარე, ... რიგის I სართულზე, №16, რომელიც 2009 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა. დ-ის სახელზე.

შემდგომში გაირკვა, რომ №16-ზე უკვე რეგისტრირებული იყო ე. ბ-ის საკუთრების უფლება, რის გამოც მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 2009 წლის 25 აპრილს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაკეთდა შენიშვნა და ფართის ნომრად №16 ნაცვლად მიეთითა №18.

2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ, რის საფუძველზეც 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ის სახელზე გაცემულ სააღრიცხვო ბარათში ფართის ნომრად №16-ის ნაცვლად მიეთითა №18.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისის №882009184134-03 გადანყვეტილებით ა. დ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ა.

დ-ე დარეგისტრირდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის, საკადასტრო კოდით №..., მესაკუთრედ.

2009 წლის 22 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა. დ-მ ნ. მ-ს მიყიდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აგვისტოს №882009257544-03 გადაწყვეტილებით ნა. მ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, საკადასტრო კოდით №..., მესაკუთრედ.

2009 წლის 22 ოქტომბერს მ. ყ-ის და ა. დ-ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით, მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის 2009 წლის 25 აპრილს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შევიდა შესწორება, რომლითაც განიმარტა, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე ... რიგის I სართულზე ა. დ-ის სახელზე მიყიდული ფართის ნომერი არის არა 16 და 18, არამედ არის №19 მაგრამ ეს ცვლილება არ ასახულა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, ვინაიდან, ამ დროისათვის ა. დ-ეს უკვე მიყიდული ჰქონდა ნა. მ-ისათვის ფართი და მ-ის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს 2012 წლის 18 დეკემბერს განცხადებით მიმართა ნ. მ-ემ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე №18 ფართზე.

ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-3 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა აღნიშნულზე იმ მოტივით, რომ ... ქუჩაზე მშენებარე ... რიგში მდებარე №18 ფართზე სარეგისტრაციო მონაცემებში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით გათვალისწინებული ხარვეზი დაშვებული არ ყოფილა.

ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 19 დეკემბრის №892012156733-3 გადაწყვეტილება ნ. მ-ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2013 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით მისი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო შესაბამისი ორგანოდან – იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციიდან პასუხის მი-

ღებამდე.

დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ამჟამად ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე განთავსებული №18 არასაცხოვრებელი ფართი საჯარო რეესტრში ერთდროულად დარეგისტრირებულია, როგორც ნ. მ-ის, ასევე ნა. მ-ის საკუთრებად, ხოლო ფაქტობრივად აღნიშნულ მისამართზე მდებარე ფართს ფლობს და სარგებლობს მხოლოდ ნა. მ-ი.

საქმის მასალების მიხედვით: დავის საგანს წარმოადგენს, სარეგისტრაციო ჩანაწერების მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის I სართულზე №18-ში განთავსებული 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდით №...), ხოლო შემდეგ ა. დ-ესა და ნა. მ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება 2009 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილებით დარეგისტრირდა ნა. მ-ის საკუთრებად, კანონიერება, რითაც ილახებოდა მისი საკუთრების უფლება, ვინაიდან, ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე, ... რიგის I სართულზე, არსებული №18 ... ფართი რეგისტრირებული იყო როგორც მასზე, ასევე ნა. მ-ზე, რომელიც ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნული ფართით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის, როგორც საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის შექმნის დანიშნულება განპირობებულია სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან – საკუთრების უფლების დაცვის შესახებ (საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი) და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან – „სამოქალაქო კანონები უზრუნველყოფენ საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს“ (სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლი). სამოქალაქო ურთიერთობების ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების საკითხი. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს.

სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლში ჩამოყალიბებულია იმ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის (საჯარო რეესტრის) დანიშნულება, რომლის გამართულ და კანონშესაბამის ფუნქციონ-



ნირებაზე დიდწილად არის დამოკიდებული სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება.

საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრირებით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისგან.

საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათსაც ატარებს, რომ რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოეშვათ ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში, დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს მოტყუებით და თვალთმაქცური გარიგების დადებისგან და შესაბამისად ამ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩანაწერების მიმართ არსებობს კანონით დაცული უფლება – კანონიერი ნდობის უფლება, რაც სამოქალაქო კოდექსში განმარტებულია შემდეგი დათქმით, „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ /სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი/.

საკასაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირაფნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის – დაცვას ემსახურება.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

კონკრეტულ შემთხვევაში სამივე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დროს არსებობდა უფლების წარმოშობის სამართლებრივი დოკუმენტი, კერძოდ, ნ. მ-ის საკუთრების რეგისტრაციას – 2006 წლის 14 ოქტომბერს ნ.

მ-ესა და მ. ყ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ა. დ-ის საკუთრების რეგისტრაციის დროს – მასსა და მ. ყ-ეს შორის დადებული 2009 წლის 26 ივნისს დადებული ხელშეკრულება, ხოლო შემდგომ ნა. მ-ის საკუთრების რეგისტრაციის დროს ა. დ-ესა და ნა. მ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებები ძალაშია და არც ერთი მათგანი გასაჩივრებული არ არის.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, მითითებული კანონის 21-ე მუხლში ჩამოთვლილია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები, კერძოდ, ამავე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება, ან მათში მოცემულ უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე და მისი აღმოფხვრის მიზნით უნიშნავს ვადას განმცხადებელს. ამავე კანონის 21.4 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, მარეგისტრირებელი ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში როდესაც ა. დ-ის, ხოლო შემდგომ ნა. მ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა სადავო ქონება, მასზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის საკუთრების უფლება, ამასთან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება და რასაც არც მხარეები ხდიან სადავოდ, ნ. მ-ის საკუთრებაშია ჭიათურაში, ... ქუჩაზე ... რიგის I სართულზე მდებარე №18 – 27 კვ.მ. ფართი,

ხოლო ნა. მ-ის საკუთრებაშია ჭიათურაში, ... ქუჩაზე ... რიგის I სართულზე მდებარე №18 ფართი – 25 კვ.მ., სააპელაციო სასამართლოს სარწმუნოდ და უტყუარად არ დაუდგენია მოცემული ფართების იდენტიურობა, რისი დადგენის დავალება მარეგისტრირებული ორგანოსათვის აღემატება მარეგისტრირებულ ფუნქციას. ასევე არასწორია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა ადმინისტრაციული ინსტიტუტის – დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებასთან დაკავშირებით, რაც გამომდინარეობს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების მეტად ზედაპირულ გაგებაში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიკვლია არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება და შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, მაშინ როდესაც სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილება და თავად გამოეკვლია ზემოაღნიშნული ფართების იდენტიურობა, გამოერკვია წარმოადგენდა თუ არა ერთი და იგივე ფართს ნ. მ-ის და ნა. მ-ის საკუთრებაში არსებული ფართი, შეაგროვოს მონაცემები, მტკიცებულებები ნებისმიერი სახის საშუალებებით, მათ შორის მონშედ დაკითხოს ფართების თავდაპირველი მესაკუთრე – მ. ყ-ე, ასევე ა. დ-ე.

ასევე საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია ნა. მ-ი არაკეთილსინდისიერ შემძენად, რომ საერთოდ არ გამოუკვლევია საქმის მასალები და ობიექტური შეფასება არ მიუცია მათთვის. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვიებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვიებელი არ იყო მესაკუთრე. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, არ იმსჯელა და არ შეაფასა მხარის – ნა. მ-ის აპელირება ამ გარემოებაზე, რომ „ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე ... რიგის I სართულზე განთავსებული №18 ფართის შეძენის დროისათვის იგივე მისამართზე მდებარე №18 ფართი საჯარო რეესტრში იყო რეგისტრირებული ასევე მოსარჩელე ნ. მ-ის საკუთრებად და საქმის მასალებით სარწმუნოდ არ დასტურდება ის გარემოება, რომ შესაძლებელია ნა. მ-ისათვის უცნობი ყოფილიყო ეს გარემოება, იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ მი-

სამართზე მდებარე ფართების, მათ შორის, №18 ფართის გას-  
ხვისებასთან დაკავშირებით არსებობდა სადავო საკითხები, რის  
გამოც გამყიდველის გამო არაერთხელ მოხდა ფართების გადა-  
ნომრა, რამაც გამოიწვია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლი-  
ლების შეტანა“ სასამართლოს მსჯელობა არ ეყრდნობა საქმე-  
ში დაცულ მტკიცებულებების შეფასებას, ამასთან, გაუმართა-  
ვია ლოგიკური თვალსაზრისით და არ შეესაბამება სასამართლო  
დასკვნის ჩამოყალიბების სტანდარტს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელა-  
ციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმ საკითზე, რომ ნა. მ-ი 2009  
წლიდან სარგებლობდა აღნიშნული ფართით და საქმის მასალებ-  
ში არ მოიპოვება არც ერთი იმის დამადასტურებელი მტკიცე-  
ბულება, მოსარჩელე ნ. მ-ის 2006 წლიდან სადავო ფართით სარ-  
გებლობის შესახებ.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დავის გადანყვეტისათ-  
ვის საჭიროა უფლების მფლობელსა და კეთილსინდისიერი შემ-  
ძენის ინტერესების სამართლიანი ბალანსის გარკვევა. კანონ-  
მდებლობა ამ საკითხს წყვეტს არა მხოლოდ ბრუნვის კონკრე-  
ტული მონაწილის ინტერესებიდან გამომდინარე, არამედ თვით  
ამ ბრუნვის სიმყარის და სტაბილურობის ინტერესების გათვა-  
ლისწინებით. მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინ-  
ტერესთა კონფლიქტის საკითხი განსხვავებულად წესრიგდება  
მოდრავი და უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში. თუ პირ-  
ველ შემთხვევაში წინა უპირატესობა ენიჭება ქონების მესა-  
კუთრის ინტერესებს, მეორე შემთხვევაში პრიორიტეტი ეძლე-  
ვა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს.

კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის სამართლებრივ  
ბუნებასთან დაკავშირებით მსჯელობისას საკასაციო სასამარ-  
თლო იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამო-  
ქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინებაში სა-  
მოქალაქო საქმეზე №ას-1179-1108-2012 სს „...“ სარჩელისა გა-  
მო, მოპასუხეების – დ. კ-ის, ც. კ-ის, ი. და ს. დ-ეების მიმართ  
სასამართლო დავასთან დაკავშირებით, ჩამოყალიბებულ სამარ-  
თლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საჯარო რე-  
ესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის  
უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნი-  
ორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გა-  
მომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და  
სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძე-  
ნის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კო-  
დექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსე-

ნებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავი ნივთს ასხვისებს საამისოდ არა-უფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სის-

რულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით“.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, 2006 წლის 17 ოქტომბრის ნ. მ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ივნისს ა. დ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აქტი არის აღმჭურველი ხასიათის სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 2006 წლის 17 ოქტომბრის საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაციის აქტი კასატორ (მოსარჩელე) ნ. მ-ეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას სადავო მიწაზე, 2009 წლის 26 ივნისის №882009184134-03 გადაწყვეტილება კი საკუთრების უფლებას ანიჭებს ა. დ-ეს იმ უძრავ ნივთზე, რომელიც ნ. მ-ის საკუთრებაში იყო დარეგისტრირებული და აღნიშნული რეგისტრაცია გაუქმებული არ ყოფილა, ასევე 2009 წლის 24 აგვისტოს რეგისტრაციით საკუთრების უფლება მიენიჭა სადავო ნივთზე ნა. მ-საც.

მართალია, კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ნა. მ-მა შეიძინა ა. დ-ისგან, რომელიც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში ა. დ-ის საკუთრებად, მაგრამ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ გამოდგება შემძენის, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნა. მ-ის დაცვით არგუმენტად, თუ დადგინდება, რომ მესამე პირმა იცოდა უფლების ხარვეზის შესახებ, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც 2009 წლის 22 ოქტომბერს შედგა მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება, რომლის თანახმად, მხარეები ადასტურებდნენ, რომ ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე მდებარე მშენებარე ... რიგის 1 სართულზე მოხდა ფართების გადანომრა და მ. ყ-ის მიერ ა. დ-ეზე მიყიდული ფართი იყო არა №16 ან №18, არამედ №19. ამავე განცხადებაში მიეთითა, რომ იგი წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. საქმის მასალებიდან გამომდინარე, აღნიშნული განცხადება და-

დებულ იქნა მას შემდეგ, რაც ნა. მ-ის საკუთრებად აღრიცხული იყო სადავო ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ასევე საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 29 მარტის №49033 წერილი, რომლის შესაბამისად, ნ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ჭიათურა, ... ქუჩაზე მშენებარე სამსართულიანი შენობის პირველ სართულზე 27 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რიგითი ნომრით 18, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 3820096001202, თარიღი 17.10.2006 წელი, საკადასტრო კოდი: .... . უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-3360, დამონშების თარიღი: 14.10.2006 ნოტარიუსი ზ. ც-ე, ხოლო ნა. მ-ზე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო წარმოება განხორციელდა 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრაციის ნომერი 09.04.23.715, ნოტარიუსი ზ. ც-ე. უძრავი ქონების საგანს წარმოადგენდა ქ. ჭიათურაში, ... ქუჩაზე სამსართულიანი მშენებარე შენობის პირველ სართულზე 25კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი №18-ში. შემდგომ გაიჩინა, რომ №18 რიგითი ნომერი რეგისტრირებული იყო ნ. მ-ის სახელზე. ყოველივე ამის შემდეგ შედგა სანოტარო წესით დამონშებული შეთანხმება – ნ. მ-ზე მიყიდული არასაცხოვრებელი ფართი იყო არა №18, არამედ რიგითი ნომრით №19. აღნიშნული ცვლილება ნა. მ-მა წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში. მას სიტყვიერად განუმარტეს, გაორების თავიდან აცილების მიზნით, თვალსაჩინოებისათვის წარმოდგენილი უნდა ყოფილიყო ნახაზი, სადაც მითითებული იქნებოდა რიგითი ნომრები მესაკუთრების ჩვენებით, რაც დღემდე არ არის წარდგენილი. შესაბამისად, ვერ განხორციელდა ცვლილება ნა. მ-ის რეგისტრაციაში და მისი უძრავი ქონების რიგით ნომრად კვლავ დაფიქსირებულია №18.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ განიხილა, არ გამოიკვლია და არ დაადგინა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით განსაზღვრული ფაქტობრივი გარემოებანი, რომლებიც მიუთითებენ შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია დადგინდეს, იცოდა თუ არა შემძენმა უფლების რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ, ანუ იცოდა თუ არა ნა. მ-მა, რომ არსებობდა სადავო ფართზე ნ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უნდა

გამოიკვლიოს იცოდა თუ არა ნა. მ-მა ზემოაღნიშნული 2009 წლის 22 ოქტომბერს მ. ყ-ესა და ა. დ-ეს შორის ნოტარიულად დამონ-მებული განცხადების თაობაზე და საქმეში არსებული მასალებით იძლევა თუ არა იმ დასკვნის შედგენის შესაძლებლობას, რომ ნა. მ-მა იცოდა უფლების რეგისტრაციის ნაკლის თაობაზე ამ შეთანხმების არსებობამდე.

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით ასევე არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ საკუთრების უფლების დაცვასთან დაკავშირებით მოთხოვნაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა და განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით განსაზღვრულია სასარჩელო ხანდაზმულობის საერთო ვადები, სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მოთხოვნის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლიანობაზე.

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

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



ბულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით განმარტავს, რომ მართალია ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამოორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, მაგრამ კონკრეტულ შემთხვევაში არ გამოორიცხავს სუბიექტურ მომენტს – იცოდა თუ არა ნ. მ-ემ 2012 წლამდე ანუ სარჩელის აღძვრის მომენტამდე ან უნდა სცოდნოდა თუ არა საკუთარი უფლების დარღვევის შესახებ, რამდენადაც ნა. მ-ი, წლებია სარგებლობს სადავო ფართით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით დამატებით მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების დაცვაზე ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს, ის გარემოება, რომ ნ. მ-ემ საკუთრების უფლება მოიპოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ვერ გახდება იმ დასკვნის საფუძველი, რომ მის მიმართ საერთოდ არ უნდა გავრცელდეს ხანდაზმულობის ვადა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმის განხილვისას ჯეროვნად უნდა გამოიკვლიოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, საქმეზე კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ნორმების შესაბამისად, კვალიფიციური შეფასება უნდა მისცეს სარჩელის საგანს და დავა გადაწყვიტოს სარჩელის ფარგლებში მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

რაც შეეხება კასატორის ნ. მ-ის საკასაციო საჩივრის მოთხოვნას სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმებას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან მი-

მართებით განმარტავს, რომ წინამდებარე განჩინებით საკასაციო საჩივრები ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.4. მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243.2, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ნა. მ-ისა და ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 4 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.

### 3. საკუთრება საზოგადოებრივ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება საზოგადოებრივ ნაგებობაზე

#### ბანჩინება

№ბს-255-252(კ-14)

4 დეკემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 2 თებერვალს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ხოლო მესამე პირად მიუთითა შპს „...“.

მოსარჩელემ ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე საზოგადოებრივ ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი ...) შპს „...“ საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სადავო ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირების დავალდებულება მოითხოვა.

2012 წლის 4 მაისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ხოლო მესამე პირად მიუთითა შპს „...“.

მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის

№882012187345-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 მაისის №68185 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის მითითებით, შპს „...“ არ გააჩნია სადავო ხაზოვან ნაგებობაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ვინაიდან რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის ტექნიკური პასპორტი წარმოადგენს არა უფლების, არამედ მისი ვარგისიანობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. ამასთან, შპს „...“ სადავო ხაზოვან ნაგებობაზე არ შეუძენია საკუთრების უფლება, რადგან სანარმოს პრივატიზაციისას იგი სახელმწიფოს არ გაუსხვისებია და შესაბამისად წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას. ამდენად მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციით, ზიანი ადგებოდა სახელმწიფოს.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 22 მაისის განჩინებით მითითებული ადმინისტრაციული საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის №882012187345-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 მაისის №68185 გადაწყვეტილებები; საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე ხაზოვან ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი ...) შპს „...“ საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე 483 მეტრი ხაზობრივი ობიექტის სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 15 თებერვლის განჩინებით შპს „...“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 18 სექტემბრის

გადანყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე ხაზობრივი ნაგებობა (საკადასტრო კოდი ...), საკუთრების უფლებით საჯარო რეეტრში რეგისტრირებულია შპს „...“ სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენდა სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის 2008 წლის 7 ივლისის ტექნიკური პასპორტი და №13/08 მიღება-ჩაბარების აქტი.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 1998 წლის 4 მარტის გადანყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი იმის შესახებ, რომ ერთი პირის სანარმო „დ...“ 1992 წლის 30 ნოემბერს სახელმწიფო ქონების მართვის ფოთის განყოფილების მიერ ჩატარებული პრივატიზაციის შედეგად შეისყიდა გაერთიანება „ს...“ საერთო მოძრავ-მექანიზირებული კოლონის ქ. ფოთის უბნის შემდეგი ქონება: მეტალის ჭიშკარი, რკინა-ბეტონის ესტაკადა, ქვის კანტორის შენობა, ხის დამამუშავებელი საამქროს დაუმთავრებელი შენობა, ცემენტის ქვის საწყობი, ქვის მასალების საწყობი, ქვის საყარაულო ჯიხური, სანვაგ-საცხები მასალების მეტალის ავზი 4,2 ტ. ტევადობის, მეტალის საწყობი, წყლის 2-ტონიანი რეზერვუარი. აღნიშნული გადანყვეტილების საფუძველზე 1998 წლის 16 მარტს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ფოთის სამმართველოს მიერ ერთი პირის სანარმო „დ...“ სახელზე გაიცა №195 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის მიხედვით „დ...“ საკუთრებაში გადაეცა „ს...“ საერთო მოძრავ-მექანიზირებული კოლონის ფოთის უბნის ..., ... ქ. №158-ში, მიწის ფართი 15216 კვ.მ.

2006 წლის 9 ნოემბერს ერთი პირის სანარმო „დ...“ დამფუძნებელმა ბ. დ-მა შპს „...“ მიყიდა ქ. ფოთში, ... ჩიხი №158-ში მდებარე 15216 კვ.მ (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 25 დეკემბერს გ. ა-მა შპს „...“ სანოტარო წესით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიყიდა ქ. ფოთში, ... ქუჩაზე (ყოფილი ... მიმდებარე ტერიტორია) მდებარე 12000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. ფოთში, ... ჩიხი №158-ში მდებარე 27232 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები რეგისტრირებულია შპს „...“ სახელზე.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 2008 წლის 20 იანვრის ხელშეკრულებით, მიღება-ჩაბარების აქტითა და ხარჯთაღრიცხ-

ხვით დადგენილია, რომ შპს „ბ...“ შპს „...“ დაკვეთის საფუძველზე ფაქტობრივად შეასრულა ხორბლის ტერმინალის ტერიტორიაზე რკინიგზის ჩიხის მოწყობის სამუშაოები, რასაც არასწორად დაერქვა აღდგენა-რეკონსტრუქცია. სამუშაოები ამ უკანასკნელმა ჩაიბარა 2008 წლის 30 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით. სამუშაოების საერთო ღირებულებამ შეადგინა 269 006 ლარი დღგ-ის ჩათვლით. ხელშეკრულების ფარგლებში შპს „ბ...“ მიერ განხორციელდა შემდეგი სამუშაო: ტერიტორიის მოზღვივა (ლიანდაგებისათვის) ქვიშით, ღორღით, გამოყენებული იქნა რკინა-ბეტონის შპალები (ბ.500), რკინიგზის რელსი №50 (გ-840 გმ), რელსების პირდაპირი და შუალედური სამაგრები, შეერთების ქანჩები, ჭანჭიკები, საყელური, შპალებზე დასამაგრებელი ქვედი, ბოლტე, საისრე მექანიზმი, მოწყობილობები. მითითებულ ხაზობრივ ნაგებობაზე შპს „სა...“ მიერ გაიცა ტექნიკური პასპორტი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე 483 მ. სიგრძის ხაზოვობრივი ნაგებობა – რკინიგზა (საკადასტრო კოდი ...) 2010 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შპს „...“ საკუთრების უფლებით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიეთითა სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის ტექნიკური პასპორტი და მიღება-ჩაბარების №13/08 აქტი.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2012 წლის 2 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ფოთში მდებარე სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის (საკადასტრო კოდით ...) სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის №882012187345 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის №882012187345 გადაწყვეტილება და შპს „...“ საკუთრებად ხაზობრივი ნაგებობის რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 მაისის №68185 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი დარჩა განუხილველი.

ფოტის საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო ობიექტი არის უძრავი ან მოძრავი ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას რეგისტრირებული უფლებების, ვალდებულებებისა და შეზღუდვების, მათი სუბიექტებისა და ობიექტების, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მათი საიდენტიფიკაციო მონაცემების/რეკვიზიტების შესახებ.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საზოგადოებრივი ნაგებობის, როგორც უძრავი ქონების ცნება კანონმდებელმა შემოიქანა 2007 წლის 18 დეკემბრის №5647 კანონით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილებით, რომლის მე-2 მუხლში რეგისტრაციის მიზნებისათვის ცალკე უფლების ობიექტად მიჩნეული იქნა საზოგადოებრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია („დ“ ქვეპუნქტი), ხოლო უძრავი ნივთს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ცალკე უფლების ობიექტი („ა“ ქვეპუნქტი).

ამავე კანონის მე-17 მუხლში 2007 წლის 5 მაისს განხორციელებული ცვლილებით მიეთითა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდებოდა ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ამასთან საზოგადოებრივი ნაგებობა მიჩნეულ იქნა უძრავი ნივთის ისეთ არსებით შემადგენელ ნაწილად, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენდა.

ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის (ტერმინთა განმარტება) „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსე-

ბული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ხაზობრივი ნაგებობა არის საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თავდაპირველი რედაქციით უძრავი ნივთი განისაზღვრებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის მიხედვით. აღნიშნული ნორმის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, ასევე მოწმეების – ჯ. ხ-ისა და ბ. დ-ის, სპეციალისტის ზ. ნ-ის ჩვენებებსა და ადგილზე დათვალიერების ოქმზე და აღნიშნა, რომ ორთოფოტოზე დაფიქსირებული ლიანდაგის ფორმის კვალის მიმართულება განსხვავდებოდა ამჟამად არსებულ და საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული ხაზობრივი ნაგებობისაგან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ორთოფოტოზე აღბეჭდილი კვალის მიმართულება ამჟამინდელ ხაზობრივ ნაგებობას არ ემთხვეოდა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

ფოტის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში არ იყო წარმოდგენილი მტკიცებულება „ს...“ უფლებამონაცვლეობისა და ამ ორგანიზაციის ბალანსიდან სხვა ორგანიზაციაზე ან სახელმწიფოზე გადაცემის, ასევე ხაზობრივი ნაგებობის აღრიცხვის, ამოღების, გადაცემის, განკარგვის, მოვლის ან საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში შეტანის შესახებ.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 193-ე მუხლის თანახმად, თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებით შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე,



150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნაკვეთის მესაკუთრეც. სკ-ის 150.2 მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თუ ხაზობრივი ნაგებობა საერთოდ არსებობდა, მესამე პირის საკუთრებაში ის გადავიდა ბ. დ-ისაგან მიწის ნაკვეთის შექმნის დროს.

საქალაქო სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების დანაწესზე მითითებით განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კერძოდ, ჩანაწერი, რომლითაც დარეგისტრირდა შპს „...“ საკუთრების უფლება ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე ხაზობრივ ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი ...) და 2012 წლის 2 მაისის №882012187345-03 გადაწყვეტილება, გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევით, არსებითად დარღვეული არ იყო მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. შესაბამისად, კანონიერად მიიჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 მაისის №68185 გადაწყვეტილება, რომლითაც განუხილველად იქნა დატოვებული მოსარჩელის საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის №882012187345-03 გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს,

სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ხაზობრივ ნაგებობაზე შპს „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შეფასებამდე არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია აპელანტის სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებას მისი, როგორც დავის საგანთან დაკავშირებით დაინტერესებული მხარის რეალური, ფაქტობრივი ინტერესის და უფლების ფარგლების დადგენის თვალსაზრისით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება განმარტებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამავე მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავი ნივთი არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, დასახლების ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული ტყე, დაცული ლანდშაფტი, მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორია, ხოლო უ<sup>1</sup> ქვეპუნქტის შესაბამისად უძრავ ქონებას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), ხაზობრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები.

ხაზობრივი ნაგებობის, როგორც უძრავი ქონების ცნება კანონმდებელმა შემოიტანა 2007 წლის 18 დეკემბრის №5647 კანონით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილებით, რომლის მე-2 მუხლში რეგისტრაციის მიზნებისათვის ცალკე უფლების ობიექტად მიჩნეული იქნა ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია („ა“ ქვეპუნქტი), ხოლო უძრავ ნივთს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ცალკე უფლების ობიექტი („ა“ ქვეპუნქტი).

ამავე კანონის მე-17 მუხლში 2007 წლის 5 მაისს განხორციელებული ცვლილებით მიეთითა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლე-

ბათა რეესტრში რეგისტრირდებოდა ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ამასთან ხაზობრივი ნაგებობა მიჩნეული იქნა უძრავი ნივთის ისეთ არსებით შემადგენელ ნაწილად, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენდა.

ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის (ტერმინთა განმარტება) „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ხაზობრივი ნაგებობა არის საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციონირების, დამბა, არხი.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2005 წლის 28 დეკემბრის საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თავდაპირველი რედაქციით („ს“ ქვეპუნქტი) უძრავი ნივთი განისაზღვრებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის მიხედვით. ამ ნორმის თანახმად კი უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ შპს „...“ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, მიწის რეგისტრაცია განმარტებული იყო როგორც მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია, ხოლო სხვა უძრავ ქონებას წარმოადგენდა მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობები.

ამავე კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება განხორციელდეს მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „...“ მიწის ნაკვეთის შეძენით საკუთრების უფლება მოიპოვა ასევე მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზეც, კერძოდ ხაზობრივ ნაგებობაზეც, რომელიც ხელშეკრულების დადების (2006 წელი) მომენტისთვის არ წარმოადგენდა ცალკე უფლების და შესაბამისად სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ პუნქტის მოთხოვნა, რამდენადაც არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ შპს „...“ სახელზე მისასვლელი ლიანდაგის რეგისტრაცია განხორციელდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგის გამოკვლევის აქტი და ტექნიკური პასპორტი, რაც არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს უფლების დამდგენ დოკუმენტებად. ტექნიკური პასპორტით დასტურდება მხოლოდ ის ფაქტი, რომ სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის მოწყობილობები და ტექნიკური ნაგებობის კონსტრუქცია უზრუნველყოფს საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგზე ვაგონის გატარებას ტექნიკური დატვირთვის ნორმების შესაბამისად, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოები ლიანდაგის აღდგენა-რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით, შესრულდა ხელშეკრულების პირობების დაცვით.

კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ქ. ფოთში, ... ჩიხი №158-ში მდებარე ერთი პირის საწარმო „დ...“ ქონების მართვის ფოთის განყოფილებისაგან გაერთიანება „ს...“ პრივატიზაციის შედეგად არ შეუქმნია რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგი, მიუხედავად იმისა, რომ რკინიგზის ლიანდაგი არსებობდა „ს...“ ტერიტორიაზე. შესაბამისად, მითითებული ხაზობრივი ნაგებობა დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარკინიგზო ლიანდაგის შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციით დაირღვა სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრის ინტერესები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 8 მაისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სა-

კასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ივლისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შეესაბამისად, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ფოთში, ... ჩიხში მდებარე, 483 მ. სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგი (საკადასტრო კოდი ...) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა შპს „...“ სახელზე. რეგისტრაციის საფუძვლად სარეგისტრაციო მონაცემებში მითითებული იყო შპს „სა...“ მიერ 2008 წლის 7 ივლისის გაცემული სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის ტექნიკური პასპორტი და 2008 წლის 7 ივლისის №13/08 მიღება-ჩაბარების აქტი.

2012 წლის 2 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ ქ. ფოთში მდებარე სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგების (მათ შორის შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობის) სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირების მოთხოვნით. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის №882012187345-03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ სა-

ქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გამორიცხავდა წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახურეო სამმართველომ, მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 მაისის №68185 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრირებულია ქ. ფოთში, ... ჩიხი №158-ში არსებული 27232 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია 2006 წლის 9 ნოემბრისა და 2007 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებები. 2006 წლის 9 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით შპს „...“ ქ. ფოთში, ... ჩიხი №158-ში მდებარე 15216 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეიძინა ბ. დ-ისაგან. ბ. დ-ი იყო ერთი პირის საწარმო „დ...“ დამფუძნებელი, რომლის მიერ 1992 წლის 30 ნოემბრის პრივატიზაციის შედეგად შეძენილ იქნა გაერთიანება „ს...“ საერთო მოძრავ-მექანიზირებული კოლონის ფოთის უბნის შენობა-ნაგებობები და ფოთის საქალაქო სასამართლოს 1998 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე მის საკუთრებად იყო აღრიცხული მითითებული უძრავი ქონება.

2007 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით შპს „...“ გ. ა-ისაგან შეიძინა ქ. ფოთში, ... ქუჩაზე (ყოფილი ... ქარხნის მიმდებარე ტერიტორიაზე) არსებული 12000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. თავის მხრივ, გ. ა-ის საკუთრებად მითითებული უძრავი ქონება დარეგისტრირებული იყო ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე. მითითებული გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ გ. ა-ს 1992 წელს გამოყოფილი ჰქონდა ქ. ფოთში, ... ქუჩაზე (ყოფილი ... ქარხნის მიმდებარე ტერიტორიაზე) არსებული 12000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის საფუძველზე ექვემდებარებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

ამდენად, შპს „...“ საკუთრებად ხაზოვანი ნაგებობის დარე-

გისტორიებამდე, მის საკუთრებად დარეგისტრირებული იყო ქ. ფოთში, ... ჩიხი №158-ში არსებული 27232 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გადის სადავო რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგი.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო სადავოდ ხდის მხოლოდ ხაზოვანი ნაგებობის მესამე პირის – შპს „...“ სახელზე რეგისტრაციას იმ საფუძვლით, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა, რამდენადაც მისი განკარგვა მიწის ნაკვეთთან ერთად არ განხორციელებულა, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ლიანდაგის ტექნიკური პასპორტი და მიღება-ჩაბარების აქტი არ წარმოადგენდა სადავო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტებს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციების სასამართლოებმა საქმის გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასების, კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება მიიღეს, ხოლო წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე ან 394-ე მუხლით გათვალისწინებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების საფუძვლები.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო მოცემული დავის მიმართ კანონიერი ინტერესის არსებობას ასაბუთებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ სადავო ხაზობრივი ნაგებობა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და უკანონოდ მოხდა მისი შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაცია. თუმცა მოსარჩელემ ვერ მიუთითა და საქმეში წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თუ როდის მოეწყო რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგი ან ვის ბალანსზე ირიცხებოდა იგი. საკასაციო საჩივარში კასატორი უთითებს, რომ რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგი არსებობდა ჯერ კიდევ გაერთიანება „ს...“ ტერიტორიაზე, მაგრამ მისი ქონების „დ...“ მიერ პრივატიზებისას სახელმწიფოს იგი არ განუკარგავს და დარჩა სახელმწიფო საკუთრებაში. საქმეში წარმოდგენილია ერთი პირის საწარმო „დ...“ მიწის ნაკვეთის გენგემა, სადაც ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2000 წლის ორთო-ფოტო, რომელზეც რკინიგზის კვალის არსებობაზე უთითებენ მხარეები, თუმცა საქმეზე ჩატარებული ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, ორთოფოტოზე ასახული და ამჟამად არსებული სადავო ხაზობრი-

ვი ნაგებობა ადგილმდებარეობით არ ემთხვევა ერთმანეთს, ხოლო იმ ადგილას, სადაც ორთო-ფოტოს მონაცემებით შეინიშნებოდა რკინიგზის არსებობა, რაიმე კვალი ვერ იქნა მოძიებული. სხვა რაიმე მტკიცებულება ხაზობრივ ნაგებობასთან დაკავშირებით საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

მესამე პირის – შპს „...“ მითითებით, სადავო ხაზობრივი ნაგებობა მის მიერ იქნა მოწყობილი მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 20 იანვრის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „...“ შპს „ბ...“ დაუკვეთა რკინიგზის ჩიხის აღდგენითი სამუშაოების ჩატარება, ხოლო 2008 წლის 7 ივლისს შპს „საქ...“ და შპს „...“ შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, შპს „საქ...“ მოამზადა მისასვლელი ლიანდაგის რეკონსტრუქციის მუშა პროექტი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ ვითარებაშიც კი, თუ გაზიარებულ იქნება კასატორის მოსაზრება, რომ ხაზობრივი ნაგებობა არსებობდა ერთი პირის საწარმო „დ...“ მიერ გაერთიანება „ს...“ ქონების პრივატიზაციამდეც, აღნიშნული არ წარმოადგენს სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის (საკადასტრო კოდი ...) შპს „...“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონოდ მიჩნევის საკმარის საფუძველს.

საქმის მასალების თანახმად, ერთი პირის საწარმო „დ...“ და გ. ა-ს მიწის ნაკვეთები, რომლებიც დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია შპს „...“ საკუთრებად, გადაეცათ 1992 წელს. იმ ვითარებაშიც, თუ სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგი ამ პერიოდისათვის გადიოდა მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე, მასზე უფლება გადაჰყვებოდა მიწის ნაკვეთზე უფლებას, რამდენადაც იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა ხაზობრივი ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტად რეგისტრაციას.

მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, რომ ერთი პირის საწარმო „დ...“ მიერ მიწის რეგისტრაცია განხორციელდა 1999 წელს, როდესაც მოქმედებდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი. მითითებული კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, მიწის რეგისტრაცია განიშარტებოდა როგორც მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მიწის რეგისტრაციის მიზანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ.

სამოქალაქო კოდექსის (რომელიც 1997 წლის 25 ნოემბრი-



დან ამოქმედდა) 149-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ამავე კოდექსის 150-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ხოლო 193-ე მუხლის თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ითვლება ის, რაც მიზნობრივად დაკავშირებული მასთან. ნივთის შემადგენელი ნაწილის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნივთთანაა დაკავშირებული. ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება არა ის, რაც ამ ნივთის არსებას განსაზღვრავს, არამედ ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. სხვაწარად, არსებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და როგორც წესი, იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ხაზობრივი ნაგებობა წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს და მიწის ნაკვეთის განსახელმწიფოებრიობის შედეგად კერძო პირთა საკუთრების უფლება გავრცელდა ასევე მის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც.

საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ ხაზობრივი ნაგებობა ცალკე უფლების ობიექტად განისაზღვრა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე 2007 წლის 11 მაისის კანონით, რომლის თანახმად, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-17 მუხლი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და მითითებული ნორმით განისაზღვრა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა. აღნიშნული ნორმის 1-ლი ნაწილის თა-

ნახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ხაზობრივი ნაგებობა არის უძრავი ნივთის ისეთი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია. მითითებული მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე საქართველოს 2007 წლის 27 სექტემბრის კანონით განხორციელებული ცვლილებების თანახმად, მითითებული ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის შესაბამისად, ცალკე უფლების ობიექტი განიმარტა, როგორც ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი – სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს.

ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მხოლოდ 2007 წლის მაისის შემდეგ განიხილება ხაზობრივი ნაგებობა ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო მითითებული ცვლილებების განხორციელებამდე იგი ითვლებოდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და ფაქტობრივად იზიარებდა მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედს, მისი განკარგვა შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთთან ერთად.

საკასაციო სასამართლო ასევე საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სადავო ხაზობრივი ნაგებობა არ ირიცხებოდა სა...ის ბალანსზე, რასაც მხარეებიც არ უარყოფენ და მასზე სა... პრეტენზია არ განუცხადებია. უფრო მეტიც, სა... სადავო მისასვლელი ლიანდაგის ტექნიკური პასპორტი გასცა შპს „...“ სახელზე, სადაც ხაზობრივი ნაგებობის როგორც მოსარგებლედ, ასევე მფლობელად მითითებულია შპს „...“.

2002 წლის 28 დეკემბრის საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, რკინიგზის მფლობელობაში არსებულ ქონებას განეკუთვნება მოძრავი შემადგენლობები, სალიანდაგო და ენერგეტიკული მეურნეობები, კავშირგაბმულობისა და სიგნალიზაციის მოწყობილობები, დამტვირთავ-გადმომტვირთავი მექანიზმები, შენობა-ნაგებობები და სხვა ქონება,

რომელიც ასახულია რკინიგზის ბალანსზე. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რკინიგზის მფლობელობაში არსებულ მიწას განეკუთვნება სარკინიგზო ლიანდაგებისა და რკინიგზის სტრუქტურული ერთეულებისათვის გამოყოფილი მიწა, გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის ჩათვლით. ამდენად, სარკინიგზო კოდექსის მითითებული ნორმებიც მონშობს, რომ სარკინიგზო ლიანდაგებისათვის გამოყოფილი მიწა ეკუთვნოდეს ლიანდაგის მფლობელს, ხოლო სა... უფლება ვრცელდებოდა მხოლოდ იმ ობიექტებზე, რომლებიც აღრიცხული იყო მის ბალანსზე, რაც სადავო – შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობის მიმართ არ დასტურდება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სარჩელი – გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობით რკინიგზის მისასვლელ ლიანდაგზე შპს „...“ საკუთრების უფლების გაუქმებისა და მისი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირების შესახებ, დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა. იმ ვითარებაშიც კი, თუ გაზიარებულ იქნებოდა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ სადავო ხაზობრივი ნაგებობა სახელმწიფო საწარმოს ეკუთვნოდა, 1992 წლიდან დღემდე, როდესაც მოხდა სახელმწიფო საწარმოს ქონების კერძო პირთა საკუთრებაში გადაცემა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს პრეტენზია არასდროს განუცხადებია სადავო ქონების მიმართ, არც ვინდიკაციური მოთხოვნა დაუყენებია ქონებით მოსარგებლეთა მიმართ, შპს „...“ მიერ ხაზობრივი ნაგებობაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოებიდან საკუთრების რეგისტრაციამდე მის მიმართ არანაირი მოთხოვნა არ ყოფილა წამოყენებული, ამ ხნის განმავლობაში სამინისტროს არც მიწის კერძო პირთა საკუთრებაში გადასვლის კანონიერება გაუხდია სადავოდ. დღეის მდგომარეობით სადავო ხაზობრივი ნაგებობაზე არსებობს მხოლოდ შპს „...“ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, აზომვითი ნახაზი, მასზე სამუშაოების წარმოების შესახებ დოკუმენტაცია.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე მიუთითა, რომ სადავო ხაზობრივი ნაგებობის მხოლოდ ნაწილი გადის შპს „...“ საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ნაწილი სხვა მი-

ნის ნაკვეთზე მდებარეობს. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ ვერ დაადასტურა, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელსაც კვეთს რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგის ნაწილი, სახელმწიფო საკუთრებაშია. მხარეებმა სასამართლო სხდომაზე დაადასტურეს, რომ აღნიშნული მიწა კერძო პირთა საკუთრებაშია.

ამდენად, იმ პირობებშიც, თუ შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრირებული 483 მ. რკინიგზის მისასვლელი ლიანდაგი სრულად არ გადის შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და იგი კვეთს კერძო პირთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, სასაარჩევლო მოთხოვნა ამ ნაწილშიც დაუსაბუთებელია, რამდენადაც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ ვერ უზრუნველყო კანონიერი ინტერესის არსებობის ფაქტის დადასტურება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 თებერვლის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# საკუთრების უფლება საზოგადოებრივ ნაგებობაზე

## ბანრინება

№ბს-332-328(კ-14)

5 თებერვალი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 8 ოქტომბერს სს „...“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სამტრედიის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახურისა და შპს „...“ მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სს „...“ 2009-2010 წლებში საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება სამტრედიის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 3 ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №; № და №), რომლებზეც განთავსებულია რკინიგზის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, ლიანდაგი და ა. შ. 2013 წლის 6 სექტემბერს სს „...“ ცნობილი გახდა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 8 აპრილის №6/8349 წერილის საფუძველზე, სამტრედიის მდებარე 450 მ. ლიანდაგი 2013 წლის 11 აპრილს საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა მოპასუხე – შპს „...“.

მოსარჩელის მითითებით, მოპასუხე – შპს „...“ სახელზე დაირეგისტრირებული 450 მეტრი ლიანდაგი განთავსებულია სს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. საზოგადოებრივი ნაგებობის რეგისტრაციის დროს წარდგენილი არ ყოფილა მიწის მესაკუთრის თანხმობა. სარეგისტრაციო სამსახურმა ლიანდაგის რეგისტრაციით მის ქვეშ არსებული მიწით სარგებლობის უფლება ისე უღიარა შპს „...“, რომ მიწის მესაკუთრის – სს „...“ პოზიცია არ გაურკვევია, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლს და უსაფუძვლოდ ხელყოფს სს „...“ საკუთრების უფლებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სამტრე-

დიაში მდებარე 450 მეტრი ლიანდაგის შპს „...“ საკუთრებად რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 6 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სს „...“ საკუთრებად რეგისტრირებულია სამტრედიაში მდებარე 17361 კვ.მ. 10629 კვ.მ. და 370 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები. შპს „...“ საკუთრებად 2013 წლის 11 აპრილს დარეგისტრირდა 450 მ. რკინიგზის ლიანდაგი.

შპს „...“ საკუთრებად ხაზობრივი ნაგებობა რეგისტრირებულია, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი და მის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია შპს „...“ სახელზე არ მომხდარა. ამასთან, სს „...“ ლიანდაგზე საკუთრების უფლებას სადავოდ არ ხდის.

სამტრედიაში მდებარე ხაზობრივი ნაგებობის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 8 აპრილის №6/8349 წერილი. მოსარჩელე ასევე სადავოდ არ ხდის უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ხაზობრივი ნაგებობა არის საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი. შესაბამისად, ხაზობრივი ნაგებობა წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს, რომელზეც მოპასუხე შპს „...“ მოპოვებული აქვს საკუთრების უფლება, რასაც სადავოდ არ ხდის მოსარჩელე.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მართლზომიერად მიიჩნია ცალკე უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრში სადავო რეგისტრაციით საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მხოლოდ მოპასუხე მხარის კუთვნილ ხაზობრივ ნაგებობაზე და არა ... კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. ხაზობრივი ნაგებობის რეგისტრაცია არ მოიცავს იმ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც გან-

თავსებუღია ლიანდაგი.

ამასთან, რაიონული სასამართლომ აღნიშნა, რომ შესაძლებელია დღის წესრიგში დადგეს თმენის ვალდებულებისათვის ფულადი კომპენსაციის ანაზღაურების ან უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის საკითხი, იმის მიხედვით, რამდენად აქვს უფლება შპს „...“ ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 6 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება განმარტებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამავე მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავი ნივთი არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, დასახლების ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული ტყე, დაცული ლანდშაფტი, მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორია, ხოლო „უ1“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავ ქონებას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), ხაზობრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები.

ხაზობრივი ნაგებობის, როგორც უძრავი ქონების ცნება კანონმდებელმა შემოიღებინა 2007 წლის 18 დეკემბრის №5647 კანონით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილებით, რომლის მე-2 მუხლში რეგისტრაციის მიზნებისათვის ცალკე უფლების ობიექტად მიჩნეულ იქნა ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია („დ“ ქვეპუნქტი), ხოლო უძრავ ნივთს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ცალკე უფლების ობიექტი („ა“ ქვეპუნქტი).

ამავე კანონის მე-17 მუხლში 2007 წლის 5 მაისს განხორციელებული ცვლილებით მიეთითა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდებოდა ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ამასთან ხაზობრივი ნაგებობა მიჩნეულ იქნა უძრავი ნივთის ისეთ არსებით შემადგენელ ნაწილად, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენდა.

ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის (ტერმინთა განმარტება) „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ხაზობრივი ნაგებობა არის საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციონირი, დამბა, არხი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ხაზობრივი ნაგებობა, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი წარმოადგენდა შპს „...“ საკუთრებას, რომელმაც ობიექტზე საკუთრების უფლება მოიპოვა პრივატიზაციის საფუძველზე, რაც აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, მითითებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისათვის არ არსებობდა არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი წინაპირობა, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, შეიძლება გამხდარიყო რეგისტრაციის უარყოფის საფუძველი, რაც მართებულად შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია მოცემულ სამართლებრივ ურთიერთობაზე „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესის გავრცელების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემული ნორმა აწესებს სხვის საკუთრებაზე ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრის თანხმობის აუცილებლობას, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ არის, რადგან მითითებული სარკინიგზო ხაზის განთავსებას სს „...“ საკუთრებაში ამჟამად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შპს „...“ მხრი-



დან ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 მარტის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების მოთხოვნები.

კასატორმა აღნიშნა, იგი სადავოდ არ ხდის ხაზობრივ ნაგებობად რეგისტრირებული 450 მ. ლიანდაგის კუთვნილების საკითხს, რომელიც ქარხანას შექმნილი აქვს პრივატიზაციის გზით. რკინიგზას უკანონოდ მიაჩნია მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული, ქარხნის კუთვნილი ლიანდაგის რეგისტრაცია ..., როგორც მიწის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, ასევე კანონის ანალოგიით არ გამოიყენა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დაგეგნილების მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

კასატორის განმარტებით, მოქმედი კანონმდებლობით, მხოლოდ მესაკუთრეს აქვს ნივთის შეუზღუდავად სარგებლობისა და განკარგვის უფლება, ხოლო მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ნივთით სარგებლობა ან რეგისტრაცია წარმოადგენს კონსტიტუციით აღიარებული, საკუთრების უფლების უხეშ ხელყოფას და კანონსაწინააღმდეგო ქმედებაა. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხემ საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა 450 მ. ლიანდაგი, რომელიც განთავსებულია სს „...“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ისე, რომ მიწის მესაკუთრის თანხმობა საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ყოფილა, რაც არ ეთვალისწინა სასამართლომ.

ხაზოვანი ნაგებობის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის დროს უპირატესობა მიენიჭა ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრეს და იმავდროულად უგულვებელყოფილ იქნა ..., როგორც მიწის მესაკუთრის უფლება.

კასატორის მოსაზრებით, სადავო რეგისტრაციის დროს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია ზოგადი აკდმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნა, არ გამოიკვლია რეგისტრაციისათვის მნიშვნელოვანი არსებითი გარემოება – იყო თუ არა მიწის მესაკუთრის (რკინიგზის)

თანხმობა რეგისტრაციაზე და შესაბამისად, მინით სარგებლობაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 10 ივლისის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 სექტემბრის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2009 წლის 2 მარტსა და 2010 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკუთრების უფლებით სს „...“ სახელზე დარეგისტრირდა ქ. ... მდებარე 17361 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), 10629 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...) და 370 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...) მიწის ნაკვეთები.

2013 წლის 11 აპრილს სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს „...“ საკუთრებად დარეგისტრირდა 450 მ. რკინიგზა. სარეგისტრაციო მონაცემებში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 8 აპრილის №6/8349 წერილი, რომლის თანახმად, შპს „...“ კაპიტალში პრივატიზაციის მომენტში ასევე შედიოდა რკინიგზის ლიანდაგი.

სს „...“ სადავოდ ხდის ხაზობრივი ნაგებობის – ლიანდაგის შპს „...“ სახელზე რეგისტრაციას მხოლოდ იმ საფუძვლით, რომ აღნიშნული ლიანდაგი განთავსებულია მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახურს შპს „...“ საკუთრებად 450 მ. ლიანდაგის დარეგისტრირებამდე თანხმობა უნდა

მოეთხოვა მიწის მესაკუთრისაგან – სს „...“.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასების, კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება მიიღო, ხოლო წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე ან 394-ე მუხლით გათვალისწინებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების საფუძვლები.

სამოქალაქო კოდექსის (1997 წლის 25 ნოემბრიდან ამოქმედებული) 149-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ამავე კოდექსის 150-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ითვლება ის, რაც მიზნობრივადაა დაკავშირებული მასთან. ნივთის შემადგენელი ნაწილის თვისებაა, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნივთთანაა დაკავშირებული. ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება არა ის, რაც ამ ნივთის არსებას განსაზღვრავს, არამედ ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. სხვანაირად, არსებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და როგორც წესი, იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

მოქმედი კანონმდებლობა ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრისას ითვალისწინებს ნივთის ნაწილის კავშირს ძირითად ნივთთან, მის ბრუნვაუნარიანობას, სამეურნეო დანიშნულებას. ცალკე უფლების ობიექტად შემადგენელი ნაწილის განხილვისათვის შესაძლებელი უნდა იყოს მისი ძირითადი ნივთისაგან გამოცალკევება განადგურების, დანიშნულების მოსპობის, სარგებლიანობის დაკარგვის გარეშე, ამასთან, კანონმდებლობით ასევე დაშვებულია, რომ ნივთის შემადგენე-

ლი ნაწილი გახდეს ცალკე უფლების ობიექტი.

ხაზობრივი ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე 2007 წლის 11 მაისის კანონით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-17 მუხლი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და მითითებული ნორმით განისაზღვრა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ძირითადი ნივთისაგან დამოუკიდებლად უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა.

აღნიშნული ნორმის 1-ლი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირება ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ხაზობრივი ნაგებობა არის უძრავი ნივთის ისეთი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია. მითითებული მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს ძალადაკარგული იყო „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ 2008 წლის 12 დეკემბრის კანონით, რომლის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთი განმარტებულია, როგორც: „მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა“. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტში ასევე განმარტებულია ხაზობრივი ნაგებობა – „საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციონირი, დამბა, არხი“.

ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ხაზობრივი ნაგებობა შესაძლოა დარეგისტრირდეს ცალკე უფლების ობიექტად, ხოლო მითითებული ცვლილებების განხორციელებამდე იგი ითვლებოდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და ფაქტობრივად იზიარებდა მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედს, მისი განკარგვა შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთთან ერთად.

საქმის მასალების თანახმად, სადავო ხაზობრივი ნაგებობა 1987 წლიდან ირიცხებოდა ... სახელზე, ხოლო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 8 აპრილის №6/8349 წერილის თანახმად, ლიანდაგი ... ქონების განსახელმწიფოებრიობის დროსაც შედიოდა მის საწესდებო კაპიტალში და იგი არ ყოფილა ... ბალანსზე აღრიცხული, რასაც მხარეებიც არ უარყოფენ და მასზე სს „...“ პრეტენზიას არ აცხადებს.

სს „...“ საკუთრებად მიწის ნაკვეთები აღირიცხა 2009-2010 წლებში, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობა უშვებდა ძირითად ნივთსა და მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე – ხაზობრივ ნაგებობაზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად უფლების არსებობის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სადავო რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლად კასატორის მითითებას სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად: „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან-და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“. სადავო რეგისტრაციით შპს „...“ საკუთრებად დარეგისტრირდა მხოლოდ ხაზობრივი ნაგებობა, მის ქვეშ არსებული მიწისაგან დამოუკიდებლად. შესაბამისად, კასატორის აპელირება, რომ შეილახა მისი საკუთრების უფლება, უსაფუძვლოა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა განმარტებას, რომ მიწით სარგებლობის უფლება შესაძლოა სრულიად სხვა სამართლებრივ რეჟიმში გადაწყდეს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების წარმოშობის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის – დაცვას ემსახურება.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან

დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მოწესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნული კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება, მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

დაინტერესებული პირის განცხადებას უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი არეგულირებს რეგისტრაციაზე უარის თქმის პირობებს, კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლი-

ლება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ<sup>1</sup>) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

რაც შეეხება კასატორის აპელირებას რეგისტრაციის განხორციელებისას მინის მესაკუთრის – სს „...“ თანხმობის სავალდებულო წესით წარდგენასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობებს, კერძოდ, საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სა-ნებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

მითითებული დადგენილების მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად: „იმ შემთხვევაში, როდესაც მომიჯნავე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ სურვილი საკუთარი მინის ნაკვეთების ტერიტორიაზე განათავსონ საერთო საკუთრების შენობა-ნაგებობა (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა), მაშინ ისინი ვალდებული არიან გააერთიანონ საკუთარი მინის ნაკვეთები და დაარეგისტრირონ საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნული არ ვრცელდება ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიებზე საზიარო კედლის მქონე საცხოვრებელი სახლის ან საერთო სარგებლობის სამეურნეო შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე“, ხოლო მე-2 პუნქტის შესაბამისად: „ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში აუცილებელია ყველა იმ მი-

ნის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, რომელზეც უნდა განთავსდეს ხაზობრივი ნაგებობა“.

აღნიშნული მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობა საჭიროა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ხდება ამ მიწის ნაკვეთებზე ახალი ნაგებობის აგება და არა უკვე არსებული ხაზობრივი ნაგებობის საკუთრებად რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას რეგისტრაციის მიმართ მითითებული დანაწესის ანალოგიის წესით გამოყენების შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტავს, რომ სამართლის ნორმის ანალოგიით გამოყენების სამართლებრივ რეგულაციას შეიცავს „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის შესაბამისად, კანონით პირდაპირ გაუთვალისწინებელი კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად გამოიყენება ყველაზე უფრო მსგავსი ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლის ნორმა (კანონის ანალოგია). საჯაროსამართლებრივ ურთიერთობებში კანონის ანალოგია გამოიყენება მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სპეციალური (საგამონაკლისო) ნორმები არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ანალოგიით.

კონკრეტული სადავო ურთიერთობა, როგორც უკვე აღინიშნა, ეხება პრივატიზაციის გზით საკუთრების უფლების მოპოვების შედეგად საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციას, რაზედაც კანონის ანალოგია ვერ გავრცელდება ვინაიდან, ნორმატიული აქტი, რომელზედაც კასატორი აპელირებს, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობებთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობებს, შესაბამისად, ანალოგიის წესით მისი გამოყენება უფლების რეგისტრაციის მიმართ, დაუშვებელია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2



ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 მარტის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **ს ა კ ი ე ბ ა ლ ი**

- 1. საკუთრება საცხოვრებელ ფართზე**  
საკუთრება საცხოვრებელ ფართზე ..... 3; 38; 56
- 2. საკუთრება არასაცხოვრებელ ფართზე**  
არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაციის კანონიერება ..... 77; 130
- 3. საკუთრება ხაზობრივ ნაგებობაზე**  
საკუთრების უფლება ხაზობრივ ნაგებობაზე ..... 172; 190