

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე
2010, №5

ს ა კ უ თ რ ე ბ ა

1. უძრავი ნივთის რეგისტრაცია
 - არასაცხოვრებელი ფართის რეგისტრაციის წესი
 - დევნილთა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარება და რეგისტრაცია
 - ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის სამართლებრივი საფუძვლების აუცილებლობა
 - რეესტრის მონაცემების პრეზუმფცია
 - საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აუცილებლობა
 - უძრავ ნივთზე ნების გამოვლენის სწორი განსაზღვრა
 - უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა
 - უძრავი ქონების შეძენის დადასტურება
 - ქონების რეგისტრაცია კანონის დარღვევით
 - ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში
 - ხელშეკრულების დადებისას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დადგენა
2. უზუფრუქტი
3. იჯარა
 - იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება
 - საიჯარო ფართის მიზნობრიობის დადგენა
4. ფართის საკუთრებაში გადაცემა
5. ლეგალიზებაზე თანამესაკუთრების თანხმობის აუცილებლობა
6. არასაცხოვრებელი ფართის განკარგვის უფლებამოსილი პირის განსაზღვრა
7. უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთის ღონისძიებების შეჩერება
8. კეთილსინდისიერი შემძენი
9. კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით ვალდებულების შესრულება
10. წყლის ობიექტის სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა

1. უძრავი ნივთის რეგისტრაცია

დევნილთა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარება და რეგისტრაცია

განჩინება

#ბს-654-626(23-08)

11 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: მესაკუთრედ ცნობა, მესაკუთრედ რეგისტრაციაში გატარების დავალდებულება, უძრავი ქონების თავისუფლად ფლობა-სარგებლობის და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. თ-იამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ქ. სოხუმში, ... გზატკეცილის გასას. #21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ რეგისტრაციაში გატარების დავალდებულება, ხსენებული სახლის თავისუფალი ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალდებულება ქ. სოხუმის მერიისათვის. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 04.11.1987წ. სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ა. თ-იას მთელი ქონების მემკვიდრენი გახდნენ მისი შვილები: ლ. თ-ია და მოსარჩელე ი. თ-ია. სამკვიდრო ქონებას შეადგენდა ქ. სოხუმში ... გზატკეცილის გასას. #21-ში მდებარე ორსართულიანი სახლი, ოთხი, 44 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახით, ფართით და დამხმარე 29 კვ.მ; მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დამხმარე 533 კვ.მ სათავსები. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საბინაო წიგნი, 1989წ. სახლის დაზღვევის მოწმობა, #2074 სავალდებულო საგანაკვეთო დაზღვევის ქვითარი, #8338 და #8339 საგადასახადო უწყებები, 08.12.90წ. ავტომობილის მფლობელის მოწმობა ადასტურებდა სადავო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლებას. აფხაზეთის ომის შედეგად მოსარჩელე იძულებული გახდა, დაეტოვებინა თავისი საცხოვრებელი ადგილი, აფხაზეთში განვითარებულ მოვლენებს ემსხვერპლა მოსარჩელის და, რომელიც 28.09.93წ. დახვრიტეს აფხაზმა სეპარატისტებმა. 30.09.05წ. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში ხსენებული ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაცია. 10.10.05წ. სააგენტომ წერილობით აცნობა მოსარჩელეს, რომ ქონების რეგისტრაცია ამ მომენტისათვის შეუძლებელია. მოსარჩელემ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, 1921წ. კონსტიტუციის 114-ე მუხლებზე, 09.04.91წ. საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტზე, საერთაშორისო ხელშეკრულებებს და ადამიანის უფლებათა დაცვის სფეროში საერთაშორისო შეთანხმებებზე, მათ უპირატეს ძალაზე, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალზე, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 183-ე, 184-ე მუხლებზე მითითებით მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოსარჩელე ი. თ-ია ცნობილ იქნა ქ. სოხუმში, მე-3 გზატკეცილის გასასვლელი #21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში გაეტარებინა მოსარჩელე ი. თ-ია და მის სახელზე საკუთრების უფლებით აღერიცხა ქ. სოხუმში, ... გზატკეცილის გასას. #21-ში მდებარე სახლი. გადაწყვეტილებით უსაფუძვლობის გამო უარი ეთქვა სარჩელის იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომელიც ეხებოდა მერიისათვის მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის დავალდებულებას. სასამართლო კოლეგიამ აღნიშნა, რომ საქართველოს პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილების დათქმები ადასტურებს იმას, თუ რამდენად მიუღწევადია სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება. თუკი საქართველოს პარლამენტი, საკანონმდებლო ორგანო აცხადებს, რომ ვერ განახორციელებს აფხაზეთის რეგიონში თავის სახელმწიფოებრივ უფლებამოსილებას, ცხადია ასეთის განხორციელება არ უნდა დაეკისროს ქ. სოხუმის მერიას. სასამართლო კოლეგიამ საქართველოს პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილება და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 16.11.03წ. გადაწყვეტილება მიიჩნია სარჩელის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების საფუძვლად და აღნიშნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც გაეროს ლტოლვილთა უმაღლესი კომისიის სამსახური, გაეროს მეთვალყურეთა მისია საქართველოში, გაეროს გე-

ნერალური მდივნის სპეციალური წარმომადგენელი საქართველოში 1994 წლიდან მიმდინარე ე.წ. ჟენევის მოლაპარაკებების შედეგად ვერ ახერხებენ აფხაზეთის პრობლემატური საკითხის ეფექტურ მოგვარებას, დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული ქ. სოხუმის მერიის დავალდებულება უზრუნველყოს მოსარჩელის მიერ ქ. სოხუმში არსებული უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობა-სარგებლობა, განკარგვა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას სახლის მესაკუთრედ ი. თ-იას აღიარების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დაკისრების შესახებ, მოთხოვნის ეს ნაწილი კანონიერად იქნა მიჩნეული. კოლეგიამ სრულად გაიზიარა მოსარჩელე მხარის არგუმენტაცია იმის შესახებ, რომ მის უფლებას საკუთრებაზე გარანტირებულს ხდიდა საქართველოს 1921 წლის კონსტიტუცია, 09.04.91წ. "საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტი", გაეროს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, ევროპის კონვენცია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის შესახებ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრევენციული სამართალი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული ნორმები. კოლეგიამ აღნიშნა, რომ საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში ნამდვილად არ მოიპოვება რომელიმე ნორმატიული აქტი ან ნორმა, რომლის მიხედვითაც შეუძლებელი იქნება ი. თ-იას აღიარება ქ. სოხუმში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ და რეგისტრაციაში გატარება. საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში საქართველოს კონსტიტუცია და საერთაშორისო ხელშეკრულებები უშუალოდ მოქმედ სამართლად მოიაზრება. "ნორმატიული აქტების შესახებ" კანონის 48.1 მუხლის თანახმად, საკანონმდებლო აქტს აქვს პირდაპირი მოქმედების ძალა, მიუხედავად იმისა მიღებულია (გამოცემულია) თუ არა მის საფუძველზე ან მის შესასრულებლად კანონქვემდებარე აქტი.

სახლის ი. თ-იას საკუთრებაში ყოფნას სასამართლოს აზრით ადასტურებს მის მიერ წარმოდგენილი ავტომანქანის ტექნიკური პასპორტი, სანოტარო წესით დამოწმებული 04.11.87წ. კანონის-მიერი მემკვიდრეობის მოწმობა, უძრავი ქონების ნებაყოფლობითი დაზღვევის, საგადასახადო უწყებების, გადასახადის ქვითრები, საბინაო წიგნის ჩანაწერები. უფლების დასადასტურებლად სხვა წერილობითი მტკიცებულებების წარდგენა დაუშვებლად იქნა მიჩნეული. მესაკუთრედ აღიარების დამაბრკოლებელ აქტს არ წარმოადგენს საქართველოს პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილება, რომლის კონსტიტუციურობის შემოწმებისას საკონსტიტუციო სასამართლოს კოლეგიის წევრთა შორის გამოვლინდა აზრთა სხვადასხვაობა და მიეთითა, რომ სახელმწიფოს მხრიდან ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა სპობს არა თავად ვალდებულებას, არამედ პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლების საფუძველს წარმოადგენს. მართალია, სახელმწიფო ვერ უზრუნველყოფს ი. თ-იას მიერ ქ. სოხუმში იძულებით მიტოვებული უძრავი ქონების ხელყოფის აღკვეთას ან ამ ქონებით თავისუფალი ფლობა-განკარგვის და სარგებლობის რეალიზებას, მაგრამ საქართველოს სახელმწიფოს, რომელსაც ევალება საერთაშორისო სამართლის პრინციპების დაცვით ნებისმიერი ხერხით და საშუალებით ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენა, სრულიად დაუბრკოლებლად შეუძლია ცნოს ასეთ ქონებაზე დევნილი მოსარჩელის უფლება, გაატაროს იგი მესაკუთრედ რეგისტრაციაში. სასამართლო კოლეგიამ სარჩელზე უარის თქმის საფუძველად არ მიიჩნია საქართველოს პრეზიდენტის 14.02.06წ. #124, 08.04.06წ. #255 ბრძანებულებები, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის 31.03.06წ. #30 ბრძანება, დევნილებისათვის არც ერთ საკანონმდებლო აქტს არ ჩამოურთმევია იძულებით მიტოვებულ ქონებაზე მესაკუთრედ აღიარება, სასამართლო წესით სათანადო რეგისტრაციის მოთხოვნა, თუ მოთხოვნა აკმაყოფილებს მოქმედ კანონმდებლობას. ხსენებული აქტები არ არის იმ სამართლებრივი ნორმების შემცველი, რითაც ი. თ-იას შეექმნებოდა დაბრკოლება -მოეთხოვა აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილება და სკ-ის 170-ე, 183-ე-184-ე მუხლებით რეგლამენტირებული უფლებების რეალიზება.

კოლეგიამ მიუთითა, რომ ი. თ-იას ჩაწერა საბინაო წიგნში, საბჭოური "ჩაწერის ინსტიტუტი" იმდროინდელი კანონმდებლობით წარმოადგენდა სახლის პირად საკუთრებაში ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. საქართველოს პრეზიდენტის და საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის ის სამართლებრივი აქტები, რითაც დადგინდა დევნილების უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის წესი და პირობები არ შეიცავენ ისეთ ნორმებს, დათქმებს და აკრძალვებს, რომელთა მიხედვითაც სასარჩელო წარმოებით არ შეიძლებოდა ი. თ-იას მოთხოვნის გადაწყვეტა. ეს ორი სამართლებრივი გზა და საშუალება დევნილ პირთა უძრავი ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციისა, არ გამორიცხავს ერთიმეორეს, პირიქით ისინი ერთმანეთს ავსებენ. სასამართლომ მიუთითა, რომ ი. თ-იას უფლება ქ. სოხუმში იძულებით მიტოვებულ სახლზე რეგისტრირებული ჰქონდა ამავე ქალაქის ტექადრიცხვის სამსახურში, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის 33-ე მუხლის თანახმად ტექინვენტარიზაციის სამსახურში ამ სამსახურის ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად.

სოხუმის რაიონულ და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.06წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ი. თ-იამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა იმ ნაწილში, რომელშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.06.07წ. განჩინებით "მმართველობისა და თვითმმართველობის შესახებ" ორგანული კანონის საფუძველზე, ქ. სოხუმის მერიის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა აფხაზეთის ა/რ მთავრობა.

სააპელაციო სასამართლოს 27.03.08წ. განჩინებით ი. თ-იასა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა სოხუმის რაიონული და სოხუმის საქალაქო სასამართლოს 08.06.08წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატა სსკ-ის 390.3 მუხლის "გ" ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნა, რომ პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ დასკვნებს, რის შედეგადაც დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ი. თ-იასა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. ი. თ-იამ სააპელაციო პალატის განჩინება გაასაჩივრა იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი სააპელაციო საჩივარი და არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით. კასატორი "ნორმატიული აქტების შესახებ" კანონით დადგენილი ნორმატიული აქტების იერარქიაზე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, სკ-ის 170-ე მუხლზე მითითებით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ვალდებულია არამხოლოდ აღიაროს უფლება, არამედ უზრუნველყოს ამ უფლების დაცვა. "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" კანონის 5.1 მუხლის "მ" და "მ¹" ქვეპუნქტებზე დაყრდნობით კასატორმა აგრეთვე მოითხოვა სააპელაციო პალატის განჩინების იმ ნაწილში გაუქმება, რომლითაც მას დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. დამატებითი საკასაციო საჩივრით ი. თ-იამ მოითხოვა საქართველოს მთავრობისათვის ი. თ-იას უფლებების საერთაშორისო სასამართლოში წარმოდგენის დავალება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკასაციო საჩივრით მიმართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე ცნობილ იქნა მთელი სახლის მესაკუთრედ სკ-ის 1306-ე-1503-ე მუხლების და კონსტიტუციის 21-ე მუხლის იგნორირებით, სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია აწ გარდაცვლილი ლ. თ-იას და მისი დანაშთი ქონების მემკვიდრეობის საკითხებზე. კასატორი არ ეთანხმება მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში არ მოიპოვება ნორმატიული აქტი ან ნორმა, რომლის მიხედვითაც შეუძლებელია ი. თ-იას სახლის მესაკუთრედ აღივარება და რეგისტრაცია. დევნილთა უფლებების აღრიცხვა და წინასწარი რეგისტრაცია ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის 08.04.06წ. #255 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად, რომლის 4.3 მუხლის თანახმად, დაინტერესებული პირი ვალდებულია, წარმოადგინოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ გაცემული სააღრიცხვო მოწმობა და საკადასტრო გეგმა და ასევე - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი საბუთი. კასატორი აღნიშნავს, რომ ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობით არის ერთი ერთეული, შენობა არ წარმოადგენს ნაკვეთისაგან დამოუკიდებელ ცალკე უფლების ობიექტს. მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს საქართველოს ტერიტორიის "აერო-კოსმოსური" ფოტოგადაღება, უცნობია ნაკვეთი ზუსტი ადგილმდებარეობა, რის გამოც უძრავ ნივთზე ი. თ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აუცილებლად გამოიწვევს მეზობელი უძრავი ნივთების გადაფარვას. სასამართლომ არასწორად განმარტა "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის 33-ე მუხლი, ამ ნორმის შესაბამისად მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ტექნიკური-ზაციის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში არსებული ჩანაწერი და უძრავი ნივთის ტექპასპორტი. კასატორი თვლის, რომ საქმე განხილულ იქნა საპროცესო ნორმების დარღვევით, მოსარჩელე თავდაპირველად ითხოვდა უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციას, სსკ-ის 83-ე მუხლის დარღვევით სასარჩელო მოთხოვნა გაიზარდა მოსამზადებელი სტადიის დამთავრების შემდეგ. კასატორი აღნიშნავს აგრეთვე, რომ მავალდებელი სარჩელის წარდგენის უფლება იმ პირს გააჩნია, რომელსაც მიმართული აქვს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. სასამართლოში სარჩელის აღმდგამდე ი. თ-იას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ მიუმართავს. კასატორი აგრეთვე არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს ტერიტორიულ განსჯადობას და თვლის, რომ სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლო კოლეგიას უნდა განეხილა.

საკასაციო სასამართლოს 26.11.08წ. განჩინებით სააგენტოს და ი. თ-იას საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად. საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორებმა ი. თ-იამ და სააგენტოს

წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს თავიანთ საკასაციო საჩივრებს. აფხაზეთის ა/რ მთავრობის და საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს წარმომადგენლებმა ი. თ-იას საკასაციო საჩივარი არ ცნეს მოთხოვნის უსაფუძვლობის გამო და მხარი დაუჭირეს სააგენტოს საკასაციო საჩივარს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ ი. თ-იას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

უძრავი ქონების თავისაფალი ფოლობისა და განკარგვის ადმინისტრაციულ ორგანოზე უზრუნველყოფის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის საფუძვლად ი. თ-ია უთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ელ მუხლს, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლს. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებას. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, 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, ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ზემოაღნიშნულთან ერთად, საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ "ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპის კონვენციის" პირველი ოქმის რატიფიცირების შესახებ" საქართველოს პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, პირველი ოქმის პირველი მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება იმ პირებზე, რომლებსაც "იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევილითა შესახებ" კანონის შესაბამისად მინიჭებული აქვთ ან მიენიჭებათ დევილითა სტატუსი ამ სტატ-ში მინიჭების გარემოებების აღმოფხვრამდე. ხსენებული დადგენილებით სახელმწიფომ იკისრა ვალდებულება უზრუნველყოფა დევილითა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე არსებული საკუთრების მიმართ ქონებრივი უფლებების განხორციელება შესაბამისი მიზეზების აღმოფხვრის შემდეგ. დადგენილების მე-8 პუნქტში აღინიშნა, რომ აფხაზეთსა და ცხინვალის რეგიონში არსებული ვითარების გამო საქართველომ განაცხადა, რომ მოკლებულია შესაძლებლობას იკისროს პასუხისმგებლობა ამ კონვენციისა და მისი დამატებითი ოქმის დებულებათა დაცვაზე, ამ რეგიონში საქართველოს იურისდიქციის განხორციელების შესაძლებლობის აღდგენამდე საქართველომ მოიხსნა პასუხისმგებლობა აღნიშნულ ტერიტორიაზე თვითგამოცხადებული, უკანონო ხელისუფლების ორგანოების მიერ პირველი ოქმის დებულებათა დარღვევაზე. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 16.11.04წ. გადაწყვეტილების მიხედვით არ დაკმაყოფილდა მოქ. ა. თ-იას კონსტიტუციური სარჩელი საქართველოს პარლამენტის 27.12.01წ. დადგენილების მე-2 და მე-8 პუნქტების არაკონსტიტუციურობის თაობაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ი. თ-იას სასარჩელო მოთხოვნის ის ნაწილი, რომლითაც მოსარჩელე მოითხოვდა მისი საკუთრებით სარგებლობის, ფოლობისა და განკარგვის უფლების უზრუნველყოფის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დავალებას, მართებულად არ დაკმაყოფილდა. ი. თ-იას ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილება იქნებოდა არსებული ვითარებისადმი ანგარიშის გაუწევლობა, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმის შესრულების დაკისრებას, რისი განხორციელებაც მას არ შეუძლია, შესრულების პირობების ანგარიშის გაუწევლობას არაფერი აქვს საერთო უფლების რეალურ დაცვასთან. "ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის" კონვენციის 1-ლი მუხლით გათვალისწინებული სახელმწიფოს ვალდებულება "ყველას" მიმართ, რათა მან უზრუნველყოს კონვენციით განსაზღვრული უფლებები და თავისუფლებები, გულისხმობს სახელმწიფოს სუვერენიტეტს მისთვის დაქვემდებარებულ ტერიტორიაზე განახორციელოს სახელმწიფო ფუნქციები, ე.ი. გაავრცელოს თავისი იურისდიქცია სრულად-საკანონმდებლო, აღმასრულებელ, სასამართლო სფეროში. სახელმწიფოს იურისდიქცია შეიძლება გავრცელდეს მხოლოდ იმ ტერიტორიაზე, რომელსაც ის სრულად აკონტროლებს, სადაც აქვს შესაძლებლობა დაუბრკოლებლად უზრუნველყოს საკანონმდებლო, აღმასრულებელი, სასამართლო ორგანოების საქმიანობა. იურისდიქციის სწორედ ასეთ გაგებას ამკვიდრებს ევროსასამართლოს პრაქტიკა ("ილაშკუ და სხვები მოლდოვეთის და რუსეთის წინააღმდეგ" პ. 312, "ა-ბე საქართველოს წინააღმდეგ" პ. 138). სუვერენიტეტის ფორმალური გამოვლინება (აფხაზეთის ა/რ კონსტიტუცია, მთავრობა და სხვ.) არ ადასტურებს აფხაზეთის ა/რ ტერიტორიაზე იურისდიქციის ფაქტობრივ განხორციელებას. განსაკუთრებულ გარემოებებში დაიშვება

სახელმწიფოს მთელ ტერიტორიაზე იურისდიქციის განხორციელების შეზღუდვა. აღნიშნულს შესაძლოა მოხდეს უცხოური სახელმწიფოს მიერ სეპარატისტული სახელმწიფოს შექმნის ხელშეწყობის, სხვა სახელმწიფოს მიერ ტერიტორიის ოკუპაციის შემთხვევაში ("ლოიზიდუ თურქეთის წინააღმდეგ", "კვიპროსი თურქეთის წინააღმდეგ"). "ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად, აფხაზეთის ა/რ ტერიტორია ოკუპირებულია, მასზე ვრცელდება განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი, რაც სხვა შეზღუდვებთან ერთად გულისხმობს შეზღუდვებს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გარიგების დადებაზე, მემკვიდრეობის გზით ქონების შექმნაზე და სხვ.. ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრული ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებული უფლებების დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა, მიყენებული ზიანის ანაზღაურება ეკისრება რუსეთის ფედერაციას. ვინაიდან, ეფექტური მართლმსაჯულება და ზოგადად სამართლიანობა გულისხმობს ობიექტური სინამდვილის, ჭეშმარიტი ფაქტების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, შეუძლებელია სადავო საკითხის გადაწყვეტა იმის უგულვებელყოფით, რომ სადღესოდ საქართველო ვერ ახორციელებს აფხაზეთის ა/რ ტერიტორიაზე იურისდიქციას, შესაბამისად, სასამართლო მოკლებულია აფხაზეთის ა/რ ორგანოებისათვის არაკონტროლირებად ტერიტორიაზე რაიმე ქმედების განხორციელების დავალების შესაძლებლობას. შექმნილი ვითარების შეცვლასა და დევნილის საცხოვრებელ ადგილას დაბრუნებას უკავშირებს დევნილის უფლების აღდგენას "იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ" კანონის მე-7 მუხლი, რომლის თანახმად დევნილის საცხოვრებელ ადგილას დაბრუნების შემთხვევაში აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოები, მათ შორის, ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო, უზრუნველყოფენ მისთვის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების განხორციელებას, იღებენ ზომებს, რათა დევნილის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილზე შეიქმნას უსაფრთხო ცხოვრებისათვის აუცილებელი სოციალურ-ეკონომიკური პირობები; დევნილს, მის კანონიერ მემკვიდრეს დაუბრუნდეს პირადი საკუთრება, მათ შორის, საცხოვრებელი სახლი და მასზე განპირობებული საკარმიდამო ნაკვეთი იმ მომენტისათვის არსებული სახით. მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საცხოვრებელი ადგილის ნიშნით დისკრიმინაციას, სახელმწიფოს არ ეხსნება ვალდებულება დევნილთა წინაშე, საქართველოს კანონმდებლობის ზემოაღნიშნული ნორმებით გადავადებულია მისი შესრულება. საქართველო ეროვნული და საერთაშორისო სამართლის ფარგლებში ყველა ღონეს ხმარობს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე საკუთარი იურისდიქციის სრულად აღდგენისათვის. საკუთრების დაცვის გადავადებით არ ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, რომელიც იცავს მესაკუთრეს სახელმწიფოს დაუსაბუთებელი და სამართლებრივად გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას და კანონშესაბამოდ თვლის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით ი. თ-იასათვის სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დაკისრებას. საქმის მასალებში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად ი. თ-ია არის მე-2 ჯგუფის ინვალიდი. "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის "მ" ქვეპუნქტის თანახმად, ინვალიდები თავისუფლდებიან საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახლმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას და თვლის, რომ არ არსებობდა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით ი. თ-იასათვის სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დაკისრების საკანონმდებლო საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ვერ იქონიებს მსჯელობას ი. თ-იას მოთხოვნაზე, რომელიც ეხება საქართველოს მთავრობისათვის ი. თ-იას უფლებების საერთაშორისო სასამართლოში წარმოდგენის დავალებას, რათა ლოიზიდოს (ლოიზიდოუ) საქმის მსგავსად (ლოიზიდო და კვიპროსი თურქეთის წინააღმდეგ) რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ ი. თ-იას და საქართველოს მთავრობის ერთობლივი სარჩელი იქნეს წარდგენილი. სსკ-ის 406-ე მუხლის თანახმად, დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება საკასაციო სასამართლოზე არ დაიშვება. ხსენებული საკითხი მოსარჩელეს ქვემდგომ სასამართლო ინსტანციებში არ დაუყენებია, შესაბამისად ამ საკითხთან დაკავშირებით ქვემდგომ სასამართლო ინსტანციებს მსჯელობა არ ჰქონიათ, საქართველოს მთავრობა სარჩელზე მოპასუხედ მოწვეული არ ყოფილა, რაც გამორიცხავს ამ მიმართულებით გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმებას.

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ი. თ-ია ცნობილ იქნა ქ. სოხუმში, ... გზატკეცილის გასასვლელი #21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალა საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში ი. თ-იას გატარება და მის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების აღრიცხვა არ არის დასაბუთებული, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების თანახმად, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმის გამო, რომ სააპელაციო პალატამ სრულად გა-

იზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე¹" ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებული არ არის, სააპელაციო სასამართლოს დავის საგანზე საერთოდ არ უმსჯელია, არ აღუნიშნავს ის ფაქტობრივი ან/და სამართლებრივი საკითხები, რომლებსაც დაეთანხმა სასამართლო. სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებით, ამ გარემოებათა დადგენის გარეშე საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს სააპელაციო პალატის განჩინების კანონიერებაზე. სსკ-ის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო შემოწმების შედეგები აისახება სასამართლოს აქტში. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აგრეთვე განსახილველი საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ვალდებული იყო, ემსჯელა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარში მითითებულ არგუმენტებზე, რომელშიც ი. თ-იას სააპელაციო საჩივრისაგან განსხვავებით, მითითებული იყო ისეთ საკითხებზე, რომლებზედაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ უმსჯელია, კერძოდ, აპელანტი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უთითებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის მოთხოვნათა იგნორირებით უძრავი ქონების უფლების რეგისტრაციაზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების დარღვევით საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების შემდეგ, მოპასუხის წინასწარი თანხმობის გარეშე, სარჩელის საფუძვლის და საგნის არსებით შეცვლაზე (აპელანტი უთითებდა, რომ მოსარჩელემ დაამატა ქონების მესაკუთრედ აღიარების, ასეთის ფლობა-განკარგვის მოთხოვნა), სსკ-ის მე-13 მუხლის დარღვევით პირველი ინსტანციის სასამართლოს განჩინებების მოპასუხე მხარისათვის ჩაუბარებლობაზე, სსკ-ის მე-4, 83-ე, 31-ე, 35-ე მუხლების მოთხოვნათა იგნორირებით საქმის განხილვაზე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით ჩამოყალიბებაზე. ამდენად, გაუგებარია, თუ რას დაეთანხმა და რა გაიზიარა სააპელაციო პალატამ მაშინ, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება საერთოდ არ შეიცავდა რაიმე მსჯელობას მითითებულ საკითხებზე, შესაბამისად საფუძველს მოკლებულია სააპელაციო პალატის მითითება 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო, დაეთანხმა რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, 04.11.1987წ. სანოტარო წესით დამოწმებული კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობის და საბინაო წიგნის ჩანაწერის საფუძველზე, ი. თ-ია აღიარა ქ. სოხუმში, ... გზატკეცილის გასას. #21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ იური თ-იას დას -ლ. თ-იას გააჩნდა წილი (1/2) იმ უძრავ ქონებაში, რომელიც სასამართლოს მიერ იური თ-იას საკუთრებად იქნა აღიარებული. სკ-ის 1336-ე მუხლით განსაზღვრული მეორე რიგის მემკვიდრის -გარდაცვლილის ძმისათვის მემკვიდრედ აღიარება ითვალისწინებდა მომდევნო რიგის მემკვიდრეთა და ანდერძით დანიშნულ მემკვიდრეთა არარსებობის დადგენას. არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია აწ გარდაცვლილი მოსარჩელის დის -ლ. თ-იას და მისი დანაშთი ქონების მემკვიდრეობის საკითხებზე, სამოქალაქო კოდექსის იმ მუხლებზე, რომლითაც დადასტურდა აწ გარდაცვლილი ლეონორა თ-იას სახლთმფლობელობის წილზე მოსარჩელის მემკვიდრეობა. ამ მიმართებით გაურკვეველია თუ რა ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი საფუძვლებით იხელმძღვანელა სასამართლომ, რა მიიჩნია დადგენილად და რომელი ნორმა გამოიყენა მაშინ, როდესაც სსკ-ის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სამართლებრივი შეფასება და კანონები, რომლებითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა.

საქართველოს პრეზიდენტის 14.02.06წ. #124 ბრძანებულების საფუძველზე საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს დაევალა კონფლიქტის ზონაში არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვა და მონაცემთა ბაზის ფორმირება. ზემოაღნიშნული ბრძანებულების საფუძველზე საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის 31.0306წ, #30 ბრძანებით დამტკიცებული "ავხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკასა და ცხინვალის რეგიონში არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვის წესის" თანახმად არაკონტროლირებად ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება აღრიცხება საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროში, კონფლიქტამდე უძრავი ქონ-

ნებით მოსარგებლე/მოზინადრე ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ, უძრავი ქონების "დეკლარაციის" სათანადო წესით შევსების საშუალებით, რაც ქმნიდა მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების სამინისტროს ბეჭდით დამოწმებული "სააღრიცხვო მოწმობის" გაცემის საფუძველს. სასამართლომ ისე დაავალა საჯარო რეესტრის სამსახურს უძრავი ქონების მესაკუთრედ ი. თ.-იას აღრიცხვა, რომ არ დაუდგენია უძრავი ქონების ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს შესაბამის სტრუქტურულ ერთეულში რეგისტრაციის, უძრავ ქონებაზე "სააღრიცხვო მოწმობის" და საკადასტრო გეგმის გაცემის, მოსარჩელის მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 08.04.06წ. #255 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის თანახმად უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გავლის, უძრავი ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობის საკითხი.

სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, არსებითი შემადგენელი ნაწილის ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან. "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის მე-14 მუხლის, ამჟამად მოქმედი "საჯარო რეესტრის შესახებ" 19.12.08წ. კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები. ვინაიდან შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმთავითვე გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რეგისტრაციის დაავალება საჭიროებდა ნაკვეთის ოდენობის გარკვევას.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი მოსაზრებები სარჩელზე უარის თქმის საფუძველად არ მიიჩნია საქართველოს პრეზიდენტის 08.04.06წ. #255 ბრძანებულებით დამტკიცებული "აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და ცხინვალის რეგიონში არსებული უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის წესი". აღნიშნულთან მიმართებაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, რომელიც გაზიარებულ იქნა სააპელაციო სასამართლოს მიერ, წინააღმდეგობრივია. საქართველოს პრეზიდენტის 08.04.06წ. #255 ბრძანებულებით დამტკიცებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესის 10.2 მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს საჯარო რეესტრში აღნიშნული ქონების წინასწარი რეგისტრაცია, ხსენებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის წინაპირობას წარმოადგენს აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და ცხინვალის რეგიონში საქართველოს იურიდიული დიქციის სრულად აღდგენა. აღნიშნულის მიუხედავად, პირველი ინსტანციის სასამართლო ერთის მხრივ მიიჩნევს, რომ საკანონმდებლო სივრცეში არ მოიპოვება ნორმატიული აქტი ან ნორმა, რომლის მიხედვითაც შეუძლებელია ი. თ.-იას უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო მეორეს მხრივ რეგისტრაციის უფლების დასადასტურებლად უთითებს საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო აქტების ნორმების პირდაპირ მოქმედების ძალაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საერთო იურისდიქციის სასამართლო უფლებამოსილია უარი თქვას ნორმის გამოყენებაზე და დავის გადასაწყვეტად გამოიყენოს იერარქიით ზემდგომი ნორმატიული აქტი (ინციდენტური კონტროლი), სსკ-ის 6-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენს, რომ, თუ საქმის განმხილველი სასამართლოს აზრით კანონს არ შეესაბამება კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას კანონის მიხედვით. სასამართლოს უფლება, უარი თქვას ნორმის გამოყენებაზე მისი კონსტიტუციასთან შეუსაბამობის გამო, კონსტიტუციის პირდაპირი მოქმედების ძალის გათვალისწინებით, შესაძლებლად უნდა იქნეს მიჩნეული, აღნიშნულს ადასტურებს "საერთო სასამართლოების შესახებ" ორგანული კანონის 7.3 მუხლი. ამასთან, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ეს უფლება გულისხმობს იერარქიით ქვემდგომი ნორმატიული აქტის სასამართლოს მიერ გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძველიან დასაბუთებას, ინციდენტური კონტროლის უფლება სასამართლოს აქვს იმ შემთხვევაში, უკეთუ სადავო საკითხი პირდაპირ, ცხადად და ერთმნიშვნელოვნად არის ასახული კონსტიტუციის ნორმაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში საერთო სასამართლომ უნდა მიმართოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დასაბუთებული წარდგინებით.

კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი დაუშვებლად მიიჩნევს საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმებას. უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროებითი წესი ახდენს საკუთრების რეალურ აღიარებას, დევნილთა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას დაბრუნების შემთხვევაში მოხდება საჯარო რეესტრის მუდმივი რეგისტრაცია. აღნიშნული შეესაბამება "იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ" კანონის მე-7 მუხლს, რომლის მიხედვით თუ დევნილი, ამ კანონის 1-ლი მუხლის 1-ელ პუნქტში ჩამოთვლილი მიზეზების აღმოფხვრის შემდეგ დაბრუნდება საცხოვრებელ ადგილას, აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოები უზრუნველყოფენ მისთვის კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების განხორციელებას, პირადი საკუთრების, მათ შორის, საცხოვრებელი სახლის და მასზე გაპროექტებული საკარმიდამო ნაკვეთის იმ მომენტისათვის არსებული სახით დაბრუნებას. საკუთრებას, როგორც უფლებას, რომელიც გათვალისწინებულია

კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით, სახელმწიფო აღიარებს, რაც შეეხება მის უზრუნველყოფას, მისი განხორციელება საკუთრების შინაარსის რეალური გამოვლინების აზრით ვერ ხერხდება დევნილთა საცხოვრებელ ადგილას არსებული სეპარატისტული რეჟიმების გამო სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია კონსტიტუციით აღიარებული საკუთრების უფლების დარღვევა დროებითი რეგისტრაციით, რომლითაც სახელმწიფო ასახავს ფაქტობრივ მდგომარეობას. ამდენად, არ არის დასაბუთებული სადავო სამართალური იეროვნების მიმართ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის წესის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტების გამოყენებაზე უარის თქმა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება ი. თ-იას სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ არის დაუსაბუთებელი, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს. საკასაციო პალატა საჭიროდ თვლის მოთხოვნის ამ ნაწილში საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევას, სსკ-ის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილ შემოწმებას. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოს საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებით, სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად, საქმე ამ ნაწილში ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. რაც შეეხება ი. თ-იას საკასაციო საჩივარს, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მისი მოთხოვნა სააპელაციო პალატის განჩინების იმ ნაწილში გაუქმების შესახებ, რომელიც ეხება მისთვის სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დაკისრებას უნდა დაკმაყოფილდეს, ი. თ-იას საკასაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში უსაფუძვლოა და სსკ-ის 410-ე მუხლის შესაბამისად არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ი. თ-იას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 27.03.08წ. განჩინება ი. თ-იასათვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში. ი. თ-იას საკასაციო საჩივარი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს, უცვლელად დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ი. თ-იას სასარჩელო მოთხოვნა ქ. სოხუმის მერიისათვის მოსარჩელის კუთვნილი ქონების თავისუფალი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უზრუნველყოფის თაობაზე;
2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 27.03.08წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც ი. თ-ია ცნობილ იქნა ქ. სოხუმში, ... #21-ში მდებარე სახლის მესაკუთრედ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში ი. თ-იას გატარება და მის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების აღრიცხვა. საქმე ამ ნაწილში ხელახალი არსებითი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავ ნივთზე ნების გამოვლენის სწორი განსაზღვრა

განჩინება

#ბს-1120-1082(კ-08) 10 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 1 ოქტომბერს მ. კ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თელავის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის, შსს თელავის რაიონული სამმართველოსა და ლ. კ-მის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ 2007 წლის 18 სექტემბერს შსს თელავის რაიონული სამმართველოს უზნის ინსპექტორ გ. შ-შვილის მიერ ჩაპბარდა "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილება", საიდანაც შეიტყო, რომ მის ძმას -ლ. კ-მეს საკუთრებაში აღურიცხავს სოფ. ... #10 კვარტალში მდებარე, მის სახელზე რიცხული #080 და #082 ნაკვეთები. აღნიშნულის გამო მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლის 2007 წლის 25 სექტემბერის #22/15/30 წერილით შეიტყო, რომ ლ. კ-მეს მისი კუთვნილი ნაკვეთები აღურიცხავს თავის სახელზე სასამართლოს #3/4 განჩინების საფუძველზე; ასევე განცხადებით მიმართა შსს თელავის რაიონულ სამმართველოს, წარუდგინა 2001 წელს გაცემული საკუთრების მოწმობის ასლები და მოითხოვა დაწყებული ღონისძიების შეწყვეტა.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ლ. კ-მის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერი მის კუთვნილ #082 ნაკვეთზე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიება უნდა შეწყდეს, ვინაიდან 2001 წელს ლ. კ-მემ შეცდომაში შეიყვანა თელავის რაიონული სასამართლო, თელავის ტექნიკური ინჟინერების ბიურო და თავის სახელზე აღრიცხა მათი მამის სახლის ნაწილი. სამივე ინსტაციის სასამართლომ მამისეულ სახლზე განხორციელებული ჩანაწერი ბათილად ცნო; აღნიშნულის შემდეგ განახლდა სასამართლოს წარმოებაში მყოფი დავა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რაზედაც 2007 წლის 16 მარტს მათ შორის დავა შეწყდა მორიგებით, კერძოდ: თავად უარს აცხადებდა საჯარო რეესტრში, სოფ. ... ე.წ. "... " ნაკვეთებში დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 0.25 ჰა-ს ოდენობით, ხოლო ლ. კ-მე უარს ამბობდა მამის სახელზე რიცხული სახლის წილის მოთხოვნაზე. სასამართლოს 2007 წლის 27 მარტის განჩინებით გასწორდა წინა განჩინებაში დაშვებული უსწორობანი და 16 მარტის განჩინების აღწერილობით ნაწილში #069 და #080 მიწის ნაკვეთებთან ერთად მიეთითა #082 მიწის ნაკვეთიც; 2007 წლის 12 ივლისს კვლავ იქნა მიღებული განჩინება დაშვებული უსწორების გასასწორებლად და მიეთითა ნაკვეთები: #069, #080 და #-082; მოსარჩელის მითითებით, არცერთ განჩინებაში აღნიშნული არ ყოფილა, ლ. კ-მის სახელზე 0.25 ჰა რომელი ნაკვეთიდან უნდა აღრიცხულიყო. თუ რომელი ნაკვეთიდან უნდა გამოყოფილიყო, ეს მოსარჩელის მოსაზრებით, დამოკიდებული იყო მასზე; მას ე.წ. "... " ტერიტორიაზე, #10 კვარტალში აქვს 7 ნაკვეთი. მათგან #069 არის 0.35 ჰა, #080-05 ჰა, #082-0.13 ჰა. მოსარჩელის მითითებით. #080 მიწის ნაკვეთზე პრეტენზია არ აქვს, რის გამოც აღნიშნულ ნაკვეთზე განხორციელებული ჩანაწერის ბათილობას არ ითხოვს, მაგრამ #082 მიწის ნაკვეთის გაფორმებაზე თანხმობა არ განუცხადებია, მასზე გაცემული საკუთრების მოწმობა არ გაუქმებულა, მასზე გაშენებული აქვს საფერავის ჯიშის ვენახი და უვლის, ამ ნაკვეთის ლ. კ-მეზე გაფორმებით რჩება უვენახოდ, მის მოსავალს კი მოპასუხე ითვისებს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 მარტის, 27 მარტისა და 12 ივლისის განჩინებების საფუძველზე საჯარო რეესტრის თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ #082 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობას; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას, აღნიშნულ განჩინებათა საფუძველზე, ლ. კ-მის სახელზე 0,20 ჰა მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა მოეხდინა #069 ნაკვეთიდან; შსს თელავის რაიონული სამმართველოს 2007 წლის 18 სექტემბრის "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების" ბათილად ცნობას; სასკ-ის 29.1 მუხლის შესაბამისად, შსს თელავის რაიონული სამმართველოს 2007 წლის 18 სექტემბრის გაფრთხილების შესახებ ოქმის მოქმედების შეჩერებას #082 მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში; შსს თელავის რაიონული სამმართველოსათვის #082 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული აღსრულების ღონისძიების შეწყვეტის დავალდებულებას.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. კ-მის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა უსაფუძველობის გამო.

პირველი ინსტაციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოხდა თელავის რაიონის სოფ. ... მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 53/01/10/082) რეგისტრირება ლ. კ-მის სახელზე სასამართლოს 2007 წლის 16 მარტის განჩინების და ახალი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ვერ უთითებს რაიმე არგუმენტს, რატომ უნდა მოხდეს ამ რეგისტრაციის

გაუქმება, რომელიც მომხდარია კანონის სრული დაცვით და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს; პირველი ინსტაციის სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ სასამართლო განჩინების საფუძველზე #069 ნაკვეთიდან მიწის რეგისტრაციის თაობაზე, უსაფუძვლოდ მიიჩნია და აღნიშნა, რომ 2007 წლის 16 მარტის #2/4 განჩინებაში ასეთზე მითითება არ არის. განჩინებაში მითითებულია #069, #080, #082 მიწის ნაკვეთებზე ზოგადად, საიდანაც უნდა მომხდარიყო 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის ლ. კ-ძის საკუთრებაში გაცემა, სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა შსს თელავის რაიონული სამმართველოს 2007 წლის 18 სექტემბრის "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის და სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ გაფრთხილების" ბათილად ცნობის შესახებ და აღნიშნა, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანების მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, "უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაცვა ხორციელდება განცხადების საფუძველზე, მესაკუთრემ (წარმომადგენელმა) განცხადება უნდა წარუდგინოს იმ უფლებამოსილ პირს, რომლის სამოქმედო ტეროტორიაზედაც არის განთავსებული მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი". ამავე ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, "უფლებამოსილი პირი წერილობით სთავაზობს მას, ნებაყოფლობით შეწყვიტოს სხვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფა ან სხვაგვარად ხელშეშლა და გაიტანოს მისი მოძრავი ნივთები"; საქმის მასალებით პირველი ინსტაციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ლ. კ-ძის სახელზე, ამდენად, შსს თელავის რაიონული სამმართველოს უზნის ინსპექტორ გ. შ-შვილის გაფრთხილება გამოცემულია კანონის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი. პირველი ინსტაციის სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა შსს თელავის რაიონული განყოფილების სამმართველოს მიმართ აღსრულების შეწყვეტის შესახებ და აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული ბრძანების მე-6 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ნებაყოფლობით სხვისი საკუთრების ფლობის შეწყვეტის მოთხოვნისადმი დაუმორჩილებლობის შემთხვევაში იძულების წესით განხორციელდება საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთა. ამ მიზნით უფლებამოსილ პირს შეუძლია, გამოიყენოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებანი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. კ-ძემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 აპრილის განჩინებით მ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სოფ. . . . , #10 კვარტალში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის #069 (0.35 ჰა), #080 (0.05 ჰა) და #082 (0.13 ჰა) მიწის ნაკვეთები 17.08.01 წლის განაცხადის საფუძველზე აღირიცხა მ. შ. ძე კ-ძის კომლზე.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 მარტის განჩინებით დადგენილი იქნა შემდეგი: "სამოქალაქო საქმეზე #2/4, მ. კ-ძის სარჩელის გამო მოპასუხე ლ. კ-ძის მიმართ მფლობელობის შეწყვეტის და კუთვნილი ნივთის დაბრუნების თაობაზე, შეწყდეს წარმოება მორიგების შემდგი პირობებით: მოსარჩელე მ. კ-ძე უარს აცხადებს მასზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს სოფ. . . . ე.წ. ". . ." ნაკვეთებში 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთზე ლ. კ-ძის სასარგებლოდ და მოპასუხე ლ. კ-ძე უარს აცხადებს ქ. თბილისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 13 ივნისის სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების პალატის გადაწყვეტილებით ღიად დარჩენილ, შ. კ-ძის სახელზე რიცხული სახლის, წილის მოთხოვნაზე და თანახმაა, მ. კ-ძის სახელზე აღირიცხოს საჯარო რეესტრში აღნიშნული წილი".

ამავე სასამართლოს 2007 წლის 27 მარტის განჩინებით დადგენილი იქნა: "თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 მარტის განჩინების აღწერილობით ნაწილში #069, 080 მიწის ნაკვეთებთან ერთად მიეთითოს #082 მიწის ნაკვეთი. განჩინების აღწერილობით-სამოტივაციო ნაწილში სასამართლომ აღნიშნა, რომ განჩინების აღწერილობით ნაწილში დაშვებულია ტექნიკური შეცდომა, #069, 080 ნაკვეთებთან ერთად მითითებული უნდა იყოს #082 მიწის ნაკვეთიც. სსსკ-ის 260-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, აღნიშნული უზუსტობა, რომელიც გამოიხატა ტექნიკური შეცდომით, უნდა იქნეს გასწორებული და განჩინებაში #069, 080 მიწის ნაკვეთებთან ერთად განჩინების აღწერილობით ნაწილში მიეთითოს #082 მიწის ნაკვეთიც.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 12 ივლისის განჩინებით სასამართლომ დაადგინა: "თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 27 მარტის განჩინების სარეზოლუციო ნაწილში შევიდეს შესწორება და მიწის ნაკვეთების ნომრებად მიუთითოს შემდეგი ნომრები: #069, #080 და # 082".

როგორც სასამართლოს 2007 წლის 12 ივლისის განჩინების აღწერილობით-სამოტივაციო ნაწილშია მითითებული, საკითხი განხილული იქნა მხარეთა თანდასწრებით. ჩამოთვლილ განჩინებებში მითითებულია, რომ მათი გასაჩივრება დასაშვებია კერძო საჩივრის შეტანით. საქმის მასალების თანახმად, განჩინებები არ გასაჩივრებულა და შევიდა კანონიერ ძალაში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის #22/15/30 წერილით მოსარჩელე მ. კ-ძეს მისი განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ თელავის სარეგისტრაციო სამსახურში სოფ. ... მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 53/01/10/082 რეგისტრირებულია ლ. კ-ძის სახელზე, სასამართლოს 16.03.07 წლის #2/4 განჩინებისა და ახალი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის აღნიშნული ჩანაწერის განხორციელებისას კანონის (მათ შორის, "უძრავ ნივთებთა უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ") რა ნორმა იქნა დარღვეული აპელანტი ვერ მიუთითებს ხოლო ის გარემოება, რომ მორიგების დამტკიცებამდე იგი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრედ აღირიცხა, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს არ წარმოადგენს, ვინაიდან სხვა შემთხვევაში მორიგებაც ვერ შესდგებოდა.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. კ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 აპრილის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩვეს, რომ მ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 აპრილის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგინილად სცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები, რაზედაც კასატორის მხრიდან დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოდგენილა და სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის გასაზიარებლად:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 მარტის განჩინებით საქმეზე #2/4, მ. კ-ძის სარჩელის გამო მოპასუხე ლ. კ-ძის მიმართ მფლობელობის შეწყვეტის და კუთვნილი ნივთის დაბრუნების თაობაზე, შეწყდა წარმოება მორიგების შემდეგი პირობებით: მოსარჩელე მ. კ-ძე უარს აცხადებდა მასზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს სოფ. ... ე.წ. "... " ტერიტორიაზე, ლ. კ-ძის სასარგებლოდ და თანახმა იყო, მიწის ეს ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულიყო ლ. კ-ძის სახელზე. მოპასუხე ლ. კ-ძე უარს აცხადებდა ქ. თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავორტების საქმეთა პალატის 2005 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით ღიად დარჩენილ, მ. კ-ძის სახელზე რიცხული სახლის წილის მოთხოვნაზე და თანახმა იყო აღნიშნული წილი აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში მ. კ-ძის სახელზე.

ამავე სასამართლოს 2007 წლის 27 მარტის განჩინებით შესწორება იქნა შეტანილი თელავის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 მარტის განჩინებაში და განჩინების აღწერილობით ნაწილში #069 და 080 მიწის ნაკვეთებთან ერთად მიეთითა #082 მიწის ნაკვეთზე. ხოლო 2007 წლის 12 ივლისის განჩინებით სასამართლომ კიდევ ერთხელ მოახდინა განჩინებაში შესწორების შეტანა და ამჟამად უკვე შესწორება შევიდა განჩინების სარეზოლუციო ნაწილში, რომელშიც მიწის ნაკვეთების ნომრებად მიეთითა #069, #080 და #082.

მითითებული განჩინებები მხარეთა მიერ არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

აღნიშნული განჩინებებისა და აზომვითი ნახაზის საფუძველზე სოფ. ... #10 კვარტალში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშულების #069, #080 და #082 მიწის ნაკვეთებიდან 0,25 ჰა დარეგისტრირდა ლ. კ-ძის სახელზე.

კასატორი -მ. კ-ძე პრეტენზიას არ აცხადებს #080 მიწის ნაკვეთზე, ხოლო რაც შეეხება დანარჩენ ორ მიწის ნაკვეთს, თვლის, რომ მიწის დანაწევრებით მის საკუთრებაში დარჩენილ ნაწილებს დაეკარგა სამეურნეო დანიშნულება, რის გამოც ითხოვს აღსრულება შეეხოს მხოლოდ #069 მიწის ნაკვეთს, შევსება მოხდეს სწორედ აღნიშნული ნაკვეთიდან, ხოლო #082 მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში გაუქმდეს ლ. კ-ძის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული განჩინებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეჯერების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქმე საჭიროებს დამატებით შესწავლა-გამოკვლევას, რა მიზნითაც საქმე უნდა დაბრუნდეს იმავე სასამართლოს. როგორც საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვევა, მხარეთა შორის დადასტურებული მორიგების საფუძველზე მ. კ-მემ ლ. კ-მის სასარგებლოდ უარი თქვა 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთზე. სასამართლო განჩინებები განისაზღვრა, რომ აღსრულება უნდა მომხდარიყო #069, #080 და #082 მიწის ნაკვეთებიდან. საგულისხმო და საყურადღებოა ის გარემოება, რომ სასამართლოს არ განუსაზღვრავს აღსრულების წესი ანუ არ დაუდგენია კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთიდან რა რაოდენობის მიწის ნაკვეთი უნდა ყოფილიყო ჩამოწერილი ლ. კ-მის სასარგებლოდ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკითხის არსებითად სწორი გადაწყვეტისათვის მართებული იქნებოდა მხარეთა ან სასამართლო აღმასრულებლის განცხადების საფუძველზე გამოყენებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 262-ე მუხლი და მომხდარიყო გადაწყვეტილების განმარტება, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ გადაწყვეტილება აღსრულებულია, საკასაციო სასამართლო ამ ეტაპზე შეუძლებლად მიიჩნევს საკითხის განმარტების გზით გადაწყვეტას და თვლის, რომ სასამართლომ ყურადღება უნდა შეაჩეროს საქმის არსებით გარემოებებზე.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი სარჩელიდან იკვეთება, დავის ძირითადი არსი შეეხება იმას, თუ რამდენად სწორად მოხდა სასამართლო განჩინების აღსრულება. სასამართლო განჩინებით დადასტურდა მხარეთა შორის შემდგარი მორიგება, ანუ სასამართლომ თავისი განჩინებით დაამტკიცა მხარეთა ნების გამოვლენის ფაქტი და განჩინებაში, როგორც აქტში, ასახა მათი. ნება ამ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მნიშვნელოვანია გაირკვეს, თუ რაზე შეთანხმდნენ მხარეები.

იმისათვის, რომ ნების გამოვლენამ დასახულ სამართლებრივ შედეგს მიაღწიოს, იგი უნდა გაკეთდეს გარკვევით და არა ორაზროვნად. უდავოა, რომ სამივე ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი #069, #080 და #082 ჯამში აღემატება 0,25 ჰა, რომლის ლ. კ-მისათვის გადაცემაც სასამართლო აქტით ივალდებულა მ. კ-მემ. ამდენად, მოცემულ პირობებში გამორიცხულია საუბარი შეეხოს სამივე მიწის ნაკვეთის ლ. კ-მისათვის გადაცემას. ამასთან მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, რომელი მიწის ნაკვეთიდან რა ოდენობით უნდა მოხდეს ამ უკანასკნელისათვის მიწის შევსება.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ამ შემთხვევაში ორივე მხარემ ნების გამოხატვაში სხვადასხვა შინაარსი ჩააქსოვა, რის გამოც აუცილებელია სასამართლოს მხრიდან ნების გამოვლენის სწორი აზრის დადგენა.

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, ნება გონივრული განსჯის შედეგად უნდა დადგინდეს. ამგვარი განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც წინამდებარე შემთხვევას ახასიათებს.

საკასაციო სასამართლო ადასტურებს რა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების სავალდებულობას, იმავდროულად მნიშვნელოვნად მიიჩნევს განისაზღვროს რა ნება ჩადეს მხარეებმა მორიგებაში, რამდენადაა შესაძლებელი არსებული მდგომარეობის შენარჩუნება, როცა სამივე მიწის ნაკვეთიდან ცალ-ცალკე ჩამოიჭრა მიწის ნაკვეთები, ხომ არ მოახდინა ამან მიწის დარჩენილი ნაკვეთების სამეურნეო დანიშნულების მოსპობა. იმ პირობებში, თუ კასატორის მიწის ნაკვეთი გახდა მისთვის გამოუსადეგარი, შესაძლოა თუ არა ეს მიჩნეულ იქნეს მისი ნების ნამდვილ გამოვლინებად და როგორაა შესაძლებელი ლ. კ-მისათვის 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაცემა, მითითებული მიწის ნაკვეთებიდან იმგვარად, რომ გარანტირებული იყოს ორივე მხარის უფლებები, მიწის ნაკვეთი გაუმართლებლად არ დაქუცმაცდეს და ნაკვეთებმა შეინარჩუნონ დამოუკიდებლად ფუნქციონირების შესაძლებლობა.

აღნიშნული გარემოებების დადგენა-გამოკვლევის მიზნით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. მ. კ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არასაცხოვრებელი ფართის რეგისტრაციის წესი

განჩინება

#ბს-1485-1443(კ-08)

16 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 14 მაისს ნ. ბ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ცხოვრობდა ქ.თბილისში, ... ქ. #...-ში მდებარე მრავალსართულიან სახლში. 2006 წლის 14 ივნისს ... ქ. #...-ში მცხოვრებ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მიერ გაფორმდა ოქმი არასაცხოვრებელი ფართის, კერძოდ, ბინის თავზე არსებული სხვენის, მის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობამ 2006 წლის 20 ოქტომბრის #534/1-04 განკარგულებით მიმართა საჯარო რეესტრს ზემოაღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართის გამგეობის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე. 2006 წლის 2 ნოემბრის #012006072218 რეგისტრაციის საფუძველზე, არასაცხოვრებელი ფართი საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის სახელზე.

2006 წლის 21 ნოემბერს გაფორმდა სხვენის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაც. ასევე აუდიტის დასკვნის საფუძველზე შეფასდა სხვენი და მან საგადასახადო სამსახურში გადაიხადა შეფასების 12%. მოსარჩელის განმარტებით, 2006 წლის 22 ნოემბერს მან მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, წარუდგინა რეგისტრაციისათვის სავალდებულო დოკუმენტაცია და მოითხოვა მის მიერ პრივატიზებული არასაცხოვრებელი 63,99 კვ.მ-ის თავის სახელზე აღრიცხვა, რაზედაც 2007 წლის 14 მარტს ეთქვა უარი, რის შემდგომაც მოსარჩელემ საჩივრით მიმართა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც 2007 წლის 16 აპრილს ასევე არ დააკმაყოფილა სარჩელი.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული აქტი უკანონოა, ვინაიდან რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებულია "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანულ კანონში 2006 წლის 29 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებები, რომლის 65² მუხლის თანახმად, გამგეობა განისაზღვრა პრივატიზაციის განმახორციელებელ ორგანოდ. მოსარჩელის განმარტებით, მან სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია რეგისტრაციის განმახორციელებელ ორგანოს წარუდგინა 2006 წლის 21 ნოემბერს, ანუ აღნიშნულ კანონში ცვლილებების შეტანამდე, შესაბამისად კანონს არ უნდა მისცემოდა უკუქვევითი ძალა და მოპასუხეს უნდა განეხორციელებინა რეგისტრაცია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 16 აპრილის #01/11-2199/724/ზ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასა და მოპასუხის დავლდებულებას, თავის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხა 63,99მ² არასაცხოვრებელი ფართი (სხვენი), მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #..., ბ....-ის თავზე.

მოპასუხე -საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასარჩელო განცხადება არ ცნო და მოითხოვა მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 5 ივნისის განჩინებით სასკ-ის 16.2 მუხლის შესაბამისად საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ბ-მის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 16 აპრილის #01/11-2129/724/ზ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათ-

ვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოეცა ახალი ადმინისტრაციული აქტი.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ გასაჩივრებული აქტის მიღების დროისათვის მოქმედი "უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2006 წლის 20 ოქტომბრის #534/1-04 განკარგულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე განხორციელდა პირველადი რეგისტრაცია, რომლის დროსაც მარეგისტრირებული ორგანოსათვის ცნობილი იყო სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მიზანი, კერძოდ, ფიზიკური პირისათვის პრივატიზაციის განხორციელების გზით უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა. ამავე კანონის მე-14 მუხლის შესაბამისად, საკუთრების გადაცემა, დატვირთვა, შეზღუდვა ან შეწყვეტა რეგისტრირდება შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი საბუთის და ამ კანონის მე-20 მუხლით განსაზღვრული სარეგისტრაციო განცხადებისა და სხვა საბუთების საფუძველზე.

დადგენილია ასევე ისიც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2006 წლის 22 ნოემბერს სარეგისტრაციოდ მიიღო ნ. ბ-ძის #012006079553 განცხადება, რომელიც აკმაყოფილებდა ხსენებული კანონის მე-20 მუხლის მოთხოვნებს და მარეგისტრირებელ ორგანოს განმცხადებლისათვის არ განუსაზღვრავს ვადა დამატებითი დოკუმენტების ან ინფორმაციის წარდგენისათვის. ამასთან, საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება და მოპასუხე მხარესაც არ გაუკეთებია მინიშნება მასზე, რომ არსებობდა ნ. ბ-ძის განცხადების საფუძველზე დაშვებული სარეგისტრაციო წარმოების კანონით გათვალისწინებული შეჩერების საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, იმჟამად მოქმედი "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის (2005 წლის 28 დეკემბრის) 21-ე მუხლის მე-8 ნაწილის შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო უფლების შემდგომი რეგისტრაცია განეხორციელებინა 5 სამუშაო დღის ვადაში. მიუხედავად აღნიშნულისა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2006 წლის 22 ნოემბერს წარდგენილ განცხადებაზე მხოლოდ 2007 წლის 13 მარტის #0114-081286 გადაწყვეტილებით უთხრა უარი ნ. ბ-ძეს სარეგისტრაციო წარმოებაზე ზემოხსენებული კანონის 24-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, თუმცა ხსენებულ ადმინისტრაციულ აქტში კონკრეტულად არ არის მითითებული ამ ნორმით გათვალისწინებული რომელი საფუძველით ეთქვა განმცხადებელს უარი სარეგისტრაციო წარმოებაზე.

სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან მოსარჩელე ნ. ბ-ძეს სადავოდ არ გაუხდია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 13 მარტის #0113-081286 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე.

ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის მიერ 2006 წლის 20 ოქტომბრისათვის, ანუ განკარგულების მიღების დროისათვის მოქმედი "ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი ნაწილის "გ" პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა საქართველოს კანონით დადგენილი წესით ადგილობრივი მმართველობის ქონების ფლობა, სარეგებლობა და განკარგვა, ხოლო ამავე მუხლის 1-ლი ნაწილის "ვ" პუნქტის თანახმად კი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო და არასაცხოვრებელი ფონდის შექმნა და მისი განკარგვა.

"საქართველოს დედაქალაქ -თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში ადგილობრივი თვითმმართველობა ხორციელდება წარმომადგენლობითი ორგანოს -ქ. თბილისის საკრებულოს და აღმასრულებელი ორგანოს -ქ. თბილისის მერიის მეშვეობით, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ქალაქ თბილისის მერია, რომელიც შედგება ქალაქ თბილისის მთავრობისა და ქ. თბილისის რაიონების გამგეობისაგან, წარმოადგენს თვითმმართველობის ორგანოთა სისტემას, რომელიც უზრუნველყოფს ქ. თბილისის თვითმმართველობის აღმასრულებელ-განმკარგულებელ საქმიანობას. ამავე კანონის მე-9¹ მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ორგანოები ექსკლუზიურ უფლებამოსილებებს ახორციელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ქ. თბილისის თვითმმართველობის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას განეკუთვნება ქალაქ თბილისის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა.

სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული მუხლებიდან გამომდინარე, სადავო ფართის განკარგვა განხორციელა უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ და აღნიშნულიდან გამომდი-

ნარე, სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მოპასუხის მტკიცებას მასზედ, რომ 2006 წლის 21 ნოემბერს გაფორმებული სხვენის პრივატიზების ხელშეკრულება დადებულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

ითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" 2005 წლის 16 დეკემბრის საქართველოს ორგანული კანონი ამოქმედდა 2006 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან, ანუ 2006 წლის 19 ოქტომბრიდან. "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის ამოქმედების შემდგომი დროიდან მოქმედი "საქართველოს დედაქალაქის -თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 და მე-9¹ მუხლები, ქ. თბილისის რაიონების გამგეობებს არანაირად არ ანიჭებს ქალაქ თბილისის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვისა და განკარგვის უფლებას. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, "გამგეობის უფლებამოსილება და საქმიანობის წესი განისაზღვრება ქ. თბილისის მერიის დებულებით", ხოლო 2006 წლის 21 ნოემბრისთვის მოქმედი "ქალაქ თბილისის მერიის დებულების" თანახმად, გამგეობებს არასაცხოვრებელი ფართების მოქალაქეთათვის უსასყიდლოდ გადაცემის არანაირი უფლებამოსილება არ გააჩნდათ.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2003 წლის 9 სექტემბრის #12-7 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ "ქ. თბილისში საცხოვრებელი ფონდის შექმნისა და განკარგვის წესის" მე-2 მუხლის თანახმად, "ქ. თბილისის მერიის საცხოვრებელ ფონდს შეადგენს. თბილისის ტერიტორიაზე არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართობები, რომლებიც წარმოადგენს ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივ საკუთრებას". აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის საკრებულოს 2003 წლის 9 სექტემბრის #12-7 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული "ქ. თბილისში საცხოვრებელი ფონდის შექმნისა და განკარგვის წესი" ითვალისწინებს ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართობების განკარგვისა და საბინაო ფონდის შექმნის ერთიან წესს, ხოლო 2006 წლის 21 ნოემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საბინაო კომუნალური განყოფილების მიერ "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების საფუძველზე, მოქალაქე ნ. ბ-მეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა სხვენი, ანუ არასაცხოვრებელი ფართი. 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 "ბ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, არასაცხოვრებელ ფართობს წარმოადგენს შენობის ის ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება საცხოვრებლად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ 2006 წლის 20 ნოემბრისათვის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას სრული კანონიერი უფლება ჰქონდა, 2006 წლის 21 ნოემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საბინაო კომუნალური განყოფილების მიერ "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების საფუძველზე, მოქალაქე ნ. ბ-მისთვის უსასყიდლო საკუთრებაში გადაეცა სხვენი, ანუ არასაცხოვრებელი ფართი, კანონიერ საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილება ითვალისწინებდა მოქალაქეთა ბინის კონსტიტუციური უფლების რეალიზაციის დაჩქარებას, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემას. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან არ იყო განსაზღვრული ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ არასაცხოვრებელი ფართების განკარგვის უფლებამოსილება, აუცილებელი გახდა 2006 წლის 29 დეკემბერს "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანულ კანონში ცვლილებებისა და დამატებების და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცება. აღნიშნული ნორმატიული აქტებით განისაზღვრა ის უფლებამოსილი ორგანო, რომელსაც გააჩნია აღნიშნულ უძრავ ნივთებზე (არასაცხოვრებელ ფართებზე) კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის განხორციელების უფლებამოსილება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და გაიზიარა სამართლებრივი შეფასება.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისში, ... ქუჩის #...-ში მდებარე მე-2 სადარბაზოს მცხოვრებლებმა თანხმობა განაცხადეს იმის თაობაზე, რომ ნ. ბ-მეს (პროცესუალურ მოწინააღმდეგეს) მოეხდინა მისი კუთვნილი ბინის პარამეტრებზე არსებული 65 კვ.მ სხვენის პრივატიზება.

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2006 წლის 20 ოქტომბრის განკარგულებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა მოეხდინა კომუნალურ ფონდში რიცხული 63,99 კვ.მ, რომლის პრივატიზებასაც ნ. ბ-მე ითხოვდა, რეგისტრაცია.

ქ. თბილისში, ... ქ. #...-ში, მე-2 სადარბაზოში, ბინა #...-ის ზემოთ არსებული სხვენი თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2006 წლის 20 ოქტომბრის განკარგულების საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად.

2006 წლის 21 ნოემბერს ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საბინაო კომუნალური განყოფილების წარმომადგენელსა და ნ. ბ-მეს შორის გაფორმდა სხვენის პრივატიზაციის ხელშეკრულება და ამ უკანასკნელს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა თბილისში, ... ქ. #...-ში, მე-2 სადარბაზო, ბინა #...-ის ზემოთ მდებარე 63,99 კვ.მ სხვენი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ. ბ-მეს უარი უთხრა სარეგისტრაციო წარმოებაზე იმ მოტივით, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიღებული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

კასატორის -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი, ისევე, როგორც მისი უარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე, ეფუძნება მოტივაციას იმის თაობაზე, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის ამოქმედების შემდგომი დროიდან მოქმედი "საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 და მე-9¹ მუხლები, ქ. თბილისის გამგეობებს არ ანიჭებდა ქ. თბილისის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვისა და განკარგვის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო მითითებულ მოტივაციას მიიჩნევს არაარგუმენტირებულად და თავის მხრივ, განმარტავს შემდეგს, "ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი ნაწილის "ბ" პუნქტის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა საქართველოს კანონით დადგენილი წესით ადგილობრივი მმართველობის ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა. ხოლო ამავე მუხლის პირველი ნაწილის "ვ" პუნქტის თანახმად, ამავე ორგანოს უფლებამოსილებას მიეკუთვნებოდა კანონმდებლობით დადგენილი წესით ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო და საცხოვრებელი ფონდის შექმნა და მისი განკარგვა.

მითითებული ნორმის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო უდავოდ მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ საბინაო და საცხოვრებელი ფონდის განკარგვა "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქარ-

თველოს ორგანული კანონის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა გამგეობის უფლებამოსილებას. იმ საკითხის გასარკვევად თუ ვის კომპეტენციას მიეკუთვნებოდა ადგილობრივი ქონების განკარგვა "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანული კანონის ამოქმედების შემდგომ, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს საკანონმდებლო ნორმების შეჯერებას.

საყურადღებოა, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანულმა კანონმა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა კვლავ მიაკუთვნა თვითმმართველი ერთეულის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას. რაც შეეხება კასატორის მოტივაციას "საქართველოს დედაქალაქის -თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონსა და ქალაქ თბილისის მერიის დებულებაზე, აღნიშნული აქტები, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე არ გამოორიგხავს ქონების განკარგვაზე გამგეობის უფლებამოსილებას, კერძოდ, "საქართველოს დედაქალაქის -თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9¹ მუხლი მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველობის უფლებამოსილებას. ანალოგიური ნორმა ჩადებული ქ. თბილისის მერიის დებულების მე-14 მუხლის "დ" ქვეპუნქტში, სადაც საუბარია იმაზე, რომ ქ. თბილისის მთავრობა უფლებამოსილია დადგენილი წესით მოახდინოს ადგილობრივი საკუთრების ფლობა, განკარგვა და სარგებლობა. ამასთან, ორივე ზემოაღნიშნული აქტი შეიცავს ცალსახა მითითებას იმის თაობაზე, რომ ქ. თბილისის მერია შესდგება თბილისის მთავრობისა და მისი რაიონების გამგეობისაგან, რომლებიც ერთობლიობაში წარმოადგენენ თვითმმართველობის ორგანოთა სისტემას.

ამდენად, მითითებულ აქტებში საუბარი თვითმმართველობის ორგანოს უფლებამოსილებაზე, განკარგოს ქონება. რაც შეეხება ქ. თბილისს, აღნიშნულ ქალაქთან მიმართებაში გამგეობები მერიასთან ერთად წარმოადგენენ ერთიან თვითმმართველობის ორგანოს. შესაბამისად, მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ გამგეობებს მითითებული უფლებამოსილება არ გააჩნდათ, ცალსახად არ გამომდინარეობს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტებიდან.

საკასაციო სასამართლო ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 ივნისის #73 ბრძანებით დამტკიცებულ "კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებით-სათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესზე" მითითებას. აღნიშნული წესი, ქ. თბილისთან მიმართებაში, განსაზღვრავს რაიონის გამგეობის უფლებამოსილებას ქონების განკარგვის საკითხში. კერძოდ, აღნიშნული წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი: თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქ. თბილისში შესაბამისი რაიონის გამგებელი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის ზემოაღნიშნული ბრძანებით კონკრეტულად განისაზღვრა ქ. თბილისის რაიონების გამგეობის უფლებამოსილება, განკარგონ არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი, რაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გამოორიგხავს ნ. ბ-მისათვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის კასატორიული მოტივაციის გაზიარების შესაძლებლობას.

აქვე საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის (კანონი მოქმედებდა ნ. ბ-მისათვის რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის მომენტში) მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც უძრავ ნივთზე უფლებათა და საკუთრების უფლების მოტივების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

წინამდებარე შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია ობიექტზე ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საკუთრების უფლება, ამდენად ობიექტზე არსებობს გამგეობის საკუთრების პრეზუმფცია, რომელიც კანონით დადგენილი წესით სადავო არ გამხდარა და რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, წარმოადგენს დამატებით არგუმენტს, რათა საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უარი მიჩნეულ იქნეს კანონშეუსაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურების დარღვევის თაობაზე და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში წარმოდგენილი არგუმენტები და მოსაზრებები არ იძლევა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 სექტემბრის განჩინება;
3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადახდეს სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ხელშეკრულების დადებისას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დადგენა
განჩინება**

#ბს-1024-988 (23-08) 20 მაისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: მესაკუთრედ ცნობა და იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სს "... " სარჩელი აღძრა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიმართ და მოითხოვა სს "... " საკუთრების უფლების ცნობა ქუთაისში, ორარხიანი, ორი მიმართულების შვიდეკილომეტრიანი სიგრძის (ჯ-ის, რ-ის, წის, ხ-ის, ტ-ის, ყ-ანის, ზ-ის, ტ-ის., გ-ის ქუჩების) სატელეფონო კანალიზაციის ქსელზე.

მოსარჩელემ საბოლოოდ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა სს "... " საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული #1565 დროებითი ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 16 მაისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით საქმეში მესამე პირებად ჩაბმული იქნენ შპს "... "და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრო.

საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრომ 2006 წლის 2 ნოემბერს სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სს "... ", სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირების საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " მიმართ და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 11 სექტემბრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც ქუთაისში მდებარე ორ-არხიანი შვიდეკილომეტრიანი სატელეფონო საკანალიზაციო ქსელი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სს "... " საკუთრებად და მოპასუხისათვის აღნიშნული ქონების საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკუთრებად დარეგისტრირების დავალება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით სს "... " და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სარჩელები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით დამტკიცდა 2006 წლის 11 დეკემბრის მორიგების აქტი საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს, სს "... " და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს შორის და შეწყდა საქმის წარმოება.

შპს "... " საქმის შეწყვეტის შესახებ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებაზე შეიტანა კერძო საჩივარი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 26 აპრილის განჩინებით კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 13 დეკემბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს წარმომადგენელმა 2007 წლის 11 დეკემბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში იშუამდგომლა სარჩელი გამოხმობის შესახებ.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; გაერთიანებული ადმინისტრაციული საქმე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სარჩელისა გამო მოპასუხეების სს "...", საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირების: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " მიმართ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და რეგისტრაციის დავალდებულების ნაწილში დარჩა განუხილველი და ადმინისტრაციული საქმის წარმოება გაგრძელდა სს "... " სარჩელისა გამო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს და მესამე პირების საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს, შპს "... " მიმართ ქ. ქუთაისში ორარხიანი ორი მიმართულების შვიდკილომეტრიანი სიგრძის სატელეფონო ქსელის მესაკუთრედ ცნობისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " დირექტორის შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული #1565 ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში.

აღნიშნულ განჩინებაზე კერძო საჩივარი შეიტანა შპს "... " წარმომადგენელმა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება იმ საფუძველით, რომ შპს "... " წარმოადგენს საქმეში ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით მონაწილე მესამე პირს, რომელსაც გააჩნია მოსარჩელე და მოპასუხე მხარის ყველა საპროცესო უფლება, რის გამოც საქართველოს შს სამინისტროს წარმომადგენლის მიერ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე სარჩელის გამოხმობას სჭირდებოდა შპს "... " თანხმობა, რაც არ ყოფილა გაცხადებული. კერძო საჩივრის ავტორის აზრით, საქალაქო სასამართლოს სარჩელის განუხილველად დატოვების საფუძველი არ გააჩნდა და საქმე არსებითად უნდა გადაეწყვიტა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სს "... " სარჩელი ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს, მესამე პირების საქართველოს შს სამინისტროსა და შპს "... " მიმართ ქუთაისში ორ-არხიანი ორი მიმართულების შვიდკილომეტრიანი სიგრძის სატელეფონო ქსელის მესაკუთრედ ცნობისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა დავის საგნის არარსებობის გამო.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება საპელაციო წესით გაასაჩივრეს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში სს "... " და შპს "... ".

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს "... " კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა -უცვლელი დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 21 დეკემბრის განჩინება სარჩელის გამოხმობის გამო, მისი განუხილველად დატოვების შესახებ; სს "... " სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვლის #1565 ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სს "... " სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული #1565 ხელშეკრულება; შპს "... " სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდადი მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დაიდო #1565 დროებითი საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის საგანია ქუთაისში ორარხიანი, ორი მიმართულების შვიდკილომეტრიანი სატელეფონო საკანალიზაციო ქსელი. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოთხოვნა უსაფუძველოა, რადგან ხელშეკრულება მისი მოქმედების ვადის ამოწურვის გამო ძალადაკარგულია.

სააპელაციო პალატამ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქონება, რომლის იჯარაზეც სადავო ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველო და შპს "...", წარმოადგენს სს "... საკუთრებას, რომელსაც ხელშეკრულების დადებაზე წინასწარ თანხმობა არ განუცხადებია და არც შემდგომში მოუწონებია იგი.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილი, ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 158-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 155-ე მუხლი; ასევე 327-ე მუხლის პირველი ნაწილი და ამავე კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილი; სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია, თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ იჯარით გაცემული ქონება სს "... ქუთაისის ფილიალის ბალანსშია ასახული, როგორც ფილიალის ძირითადი საშუალებები; სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 2006 წლის 7 აგვისტოს მიმართვისა და სს "... წარმომადგენლის განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე 2006 წლის 11 სექტემბერს სააქციო საზოგადოების სახელზე დარეგისტრირდა ქონება: ჭებს შორის კანალიზაციის საერთო სიგრძე 106565 მ, გამანაწილებელი კარდა 71 ცალი, ჭების რაოდენობა 1586 ცალი. შემოდინიშნულიდან გამომდინარე კი სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ 2006 წლის 20 თებერვლის #1565 დროებითი ხელშეკრულების დადებისას ხელშეკრულების საგანზე მფლობელობა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველით გააჩნდა სს "... ხოლო მის მიმართ მფლობელობის შეუწყვეტლად ქონების შპს "... გადაცემა კანონშესაბამოდ მიიჩნია სააპელაციო პალატამ და ამ საფუძველით საიჯარო ხელშეკრულება ბათილად ცნო.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით ის ფაქტი, რომ საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანის დროისთვის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ამოწურული იყო, ვერ განაპირობებს სარჩელის უარყოფას, ვინაიდან სს "... გააჩნია იურიდიული ინტერესი სწორედ ბათილობისა და არა ძალდაკარგულად გამოცხადებისადმი, რაც განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგს იწვევს.

შპს "... სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე სს "... ითხოვდა შპს "... 2006 წლის 20 თებერვლის #1565 დროებითი ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებასა და ხსენებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით სს "... სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ე.ი. იმ ქონებაზე, რომელიც დღემდე სარგებლობაში აქვს შპს "... და რომელზედაც მას საიჯარო ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსთან, აღიარებული არ იქნა სს "... საკუთრებად და ასევე არ გაბათილდა 2006 წლის 20 თებერვლის #1565 დროებითი ხელშეკრულება; სააპელაციო სასამართლომ იქვე მიუთითა, რომ სააპელაციო საჩივარი კი შეაქვს მხარეს ან მესამე პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით; ამ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივრით მხარე ითხოვს იმ გადაწყვეტილების გაუქმებას, რომელიც მისთვის სასარგებლოა და არავითარ უარყოფით სამართლებრივ შედეგს მის მიმართ არ იწვევს, ამიტომ სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მთლიანად გაუქმებით, უარესდება შპს "... პროცესუალური მდგომარეობა, საუარესოდ შებრუნება კი დაუშვებელია, ამიტომ აღნიშნული სასამართლომ მიიჩნია სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად.

სააპელაციო სასამართლომ შპს "... კერძო საჩივართან დაკავშირებით განმარტა, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მიერ აღძრულ სარჩელზე შპს "... არ წარმოადგენს საქმეში სავალდებულო მესამე პირს, რომელიც ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 16 მუხლის მე-5 ნაწილით სარგებლობს მოსარჩელის და მოპასუხის ყველა უფლებით და ეკისრება მოსარჩელის ყველა მოვალეობა; ამიტომ სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს წარმომადგენლის მიერ სარჩელის გამოხმობას, მიუხედავად იმისა, რომ გამოხმობა გაცხადებული იყო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, არ სჭირდებოდა შპს "... თანხმობა.

შპს "... და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ საკასაციო საჩივრები შეიტანეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სს "... სარჩელზე უარის თქმა.

კასატორის-საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე სამმართველოს #156 დროებითი

ხელშეკრულება ბათილად მიიჩნია, ვინაიდან ქ. ქუთაისში მდებარე ორ-არხიანი ორი მიმართულე-ბის 7 კმ-მდე სიგრძის სპეციალური სატელეფონო საკანალიზაციო ქსელი სს "... " ძირითად სა-შუალებებშია ასახული, როგორც ე.წ. "კვბ" ხაზი და არავითარ შემთხვევაში ქ. ქუთაისში მდებარე ორ არხიანი ორი მიმართულების 7 კმ-მდე სიგრძის სპეციალური სატელეფონო საკანალიზაციო ქსელი.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ იგნორირება გაუკეთა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2006 წლის 9 ოქტომბრის #20/01/13-9243 დასკვნას; ასევე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ წარდგენილ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2005 წლის 12 ივლისის #6/10-2457 შს სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ქ. ქუთაისში არსებული 2 არხიანი 2 მიმართულების 7 კმ-მდე სიგრძის სატელეფონო კანალიზაციის იჯარით გაცემაზე თანხმობას, რომ სადავო ქონება იმყოფებოდა შს სამინისტროს ბალანსზე და დღესაც კი წარმოადგენს შს სამინისტროს კუთვნილებას.

კასატორი მიუთითებს "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმით მართვის /გადაცემის/ წესის შესახებ" დებულების მე-4 მუხლზე და მიიჩნევს, რომ სამმართველოს მიერ დროებითი ხელშეკრულება დადებულია მოქმედი კანონმდებლობით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი; ამასთან, "პრივატიზაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტისა და ამავე მუხლის "ი" ქვეპუნქტის საფუძველზე, ამ კატეგორიის სახელმწიფო ქონება მოქმედი კანონმდებლობით რჩებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში და იგი ვერ გახდებოდა კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრება.

შპს "... " საკასაციო საჩივრით მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სს "... " სარჩელზე უარის თქმა. კასატორმა ასევე მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული #1565 დროებითი საიჯარო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, ხოლო სს "... " სასარჩელო მოთხოვნაზე ქ. ქუთაისში მდებარე ორ-არხიანი ორი მიმართულების 7 კმ-მდე სიგრძის სპეციალური სატელეფონო კანალიზაციის მიმართ საკუთრების უფლების აღიარების და მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტა, ამავე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არსებობის გამო.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ თავის პოზიცია დააფუძნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველ ნაწილსა და 158-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და 177-ე, 183-ე მუხლები, ასევე "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-17 მუხლი.

კასატორის მოსაზრებით, საქმის მასალებით დადგენილია ის გარემოება, რომ უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, იგივე ხაზობრივ ნაგებობაზე სპეციალური სატელეფონო კანალიზაციის სახით სს "... " საკუთრების უფლება წარმოემვა 2006 წლის 11 სექტემბერს საჯარო რეესტრში გაკეთებული შესაბამისი ჩანაწერის საფუძველზე, მანამდე იგივე ქონება არ იმყოფებოდა სს "... " არც ფაქტობრივ მფლობელობაში და წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო უფლებამოსილი იყო ეს ქონება 2006 წლის 20 აგვისტომდე იჯარის დროებითი (6-თვიანი) ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა შპს "... " და ამ უკანესკნელისაგან მართომიერად მიეღო შემოსავალი საიჯარო ქირის სახით.

კასატორის აზრით, ქ. ქუთაისში მდებარე, 2 არხიანი 2 მიმართულების 7 კმ სიგრძის სპეციალური სატელეფონო კანალიზაცია არის საქართველოს შს სამინისტროს საკუთრება და იგი წარმოადგენს განუსხვისებელ სახელმწიფო ქონებას, რომლის პრივატიზება კანონით აკრძალულია, ხოლო მოცემულ საქმეში არ არსებობს რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ სს "... " მოეპოვება სადავო ქონებაზე კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდასტურებელი რაიმე დოკუმენტი.

კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად ჩათვალა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს "... " სასარგებლოდ, როდესაც მიუთითა, რომ შპს "... " სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებით გაუარესდებოდა მისი პროცესუალური მდგომარება, აღნიშნული მოსაზრება, კასატორის აზრით, ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 379-ე და 384-ე მუხლების დანაწესს, მოცემული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში საიჯარო სახელმწიფო ქონება სასამართლო წესით დაკანონდება შპს "... " კონკურენტი იმავე პროფილის სხვა საკომუნიკაციო კომპანიის საკუთრებაში, ამასთან, მოსარჩელეს შეეძლება მოითხოვოს საიჯარო ქირის დაკისრება შპს "... " .

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ შპს "... " და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რა-ჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება სს "... " სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, ასევე შპს "... " სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, სს "... " მოითხოვდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შპს "... " შორის 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული #1565 ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; ამ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. ქუთაისში, ორარხიანი ორი მიმართულების 7 კვ.მ სიგრძის სატელეფონო კანალიზაციის ქსელის შპს "... " იჯარით გადაცემა. მოსარჩელემ თავისი მოთხოვნა დაზუსტებულ სასარჩელო განცხადებაში იმით დაასაბუთა, რომ 1986 წლიდან მაშინდელი კავშირგაბმულობის ქუთაისის საქალაქო კვანძის ბალანსზე აღირიცხა ე.წ. უშიშროების ხაზი, ეს ხაზი ითვლებოდა მის ძირითად საშუალებებში.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ქ. ქუთაისში მდებარე ხაზოვანი ნაგებობა (ობიექტი), ჭა -1586 ცალი, გამანაწილებელი კარადა 71 ცალი, ჭებს შორის კანალიზაციის საერთო სიგრძე 106565მ, სს "... " სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 2006 წლის 11 სექტემბერს. ამიტომ საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ხელშეკრულება #1565 დაიდო 2006 წლის 20 თებერვალს, ე.ი. საკუთრების თაობაზე საჯარო რეესტრის ზემოაღნიშნული ჩანაწერის გაკეთებამდე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს სადავო ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხის შემოწმებისას იმ გარემოებისათვის უნდა მიეცა სათანადო შეფასება, რომ ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელის საკუთრების უფლება ჯერ კიდევ არ იყო რეგისტრირებული.

საკასაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია ასევე სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, ვინაიდან 2006 წლის 20 თებერვლის #1565 დროებითი ხელშეკრულების დადებისას ხელშეკრულების საგანზე მფლობელობა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლით გააჩნდა სს "... ", ამიტომ მის მიმართ მფლობელობის შეუწყვეტლად ქონების შპს "... " გადაცემა კანონშესაბამია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 ივნისის სხდომაზე სს "... " წარმომადგენელმა იშუამდგომლა მოცემულ საქმეზე საინჟინრო-ტექნიკური და ფინანსური ექსპერტიზის დანიშვნა იმის გასარკვევად, კონკრეტულად რა მიმართულებებს, რა მოცულობებს და ტექნიკურ პარამეტრებს შეიცავს სადავო ქონება, რადგან არ აქვთ ქონების თვალსაჩინოება, თუ რაზე დავობენ. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 ივნისის განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ექსპერტიზის წინაშე დაისვა შემდეგი კითხვები: ქ. ქუთაისში არსებული ორ არხიანი მიმართულების 7 კმ-მდე სიგრძის სატელეფონო კანალიზაცია და სარჩელზე თანდართული და სასამართლოში წარმოდგენილ დოკუმენტებში და შესაგებელში მითითებული ე.წ. უშიშროების ხაზი (კგბ-ს ხაზი) არის თუ არა ერთი და იგივე; დადებით შემთხვევაში რა მოცულობის და პარამეტრისაა იგი დღეის მდგომარეობით, სად გადის და მყარად დგას თუ არა მიწაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 2006 წლის 9 ოქტომბრის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ სს "... თავის ძირითადი საშუალების საინვენტარიზაციო აღრიცხვის ბარათში მართლაც აქვს შეტანილი "კგბ-ს" ხაზი 1986 და 1999 წლების მდგომარეობით. მაგრამ აღნიშნულ

საინვენტარიზაციო ბარათში მითითებულია "კგბ-ს ხაზი" და არა სატელეფონო კანალიზაცია. სს "... " სარჩელზე თანდართული საბუღალტრო დოკუმენტაციებში აღნიშნულია "კგბ-ს" ხაზი, ხოლო მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო ობიექტს წარმოადგენს სატელეფონო კანალიზაცია. იმავე დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ შპს "... " მიღება-ჩაბარების აქტით 2006 წლის 20 თებერვალს ეკონომიკის, მრეწველობის და ვაჭრობის სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსაგან ჩაიბარა ქ. ქუთაისში ორარხიანი ორი მიმართულების 7 კმ სიგრძის სატელეფონო კანალიზაციის ქსელი იჯარის ფორმით არაუმეტეს 6 თვის ვადით. აღნიშნული სატელეფონო კანალიზაცია ირიცხება უშიშროების სამინისტროს ბალანსზე.

ექსპერტიზის დასკვნით ნაწილში კი აღნიშნულია, რომ ქ. ქუთაისში ორარხიანი ორი მიმართულების სატელეფონო კანალიზაცია და სარჩელზე თანდართული და სასამართლოში წარმოდგენილ დოკუმენტებში და შესაგებელში მითითებული ე.წ. უშიშროების ხაზი (კგბ-ს ხაზი) არ არის ერთი და იგივე. ქ. ქუთაისის ტერიტორიაზე არსებული ორი მიმართულების ორარხიანი კანალიზა-

ციის ქსელი ტექნიკური ცნების თვალსაზრისით არსებითად განსხვავდება ზემოთაღნიშნული უშიშროების ხაზისაგან.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმებისათვის სააპელაციო პალატას საქმის მასალებთან ერთობლიობაში უნდა შეეფასებინა ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნაც; მართალია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის, მაგრამ იმავე მუხლის მოთხოვნაა, რომ ასეთი დასკვნის შეფასება მოხდეს 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლოს აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგად მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება გასაჩივრებულ ნაწილში იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" პუნქტის თანახმად, კანონის დარღვევით მიღებულად უნდა ჩაითვალოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს "... " და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება სს "... " სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, ასევე შპს "... " სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილებში და საქმე ხელახალი განხილვისათვის ამ ნაწილებში დაუბრუნდეს იმავე პალატას.

3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

#ბს-34-34(კ-09)

2 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 28 მაისს მ. გ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ პ. ნ. ძე ე-ევმა უანდერმა უძრავი ქონება -საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. #9-ში. პ. ე-ევი გარდაიცვალა

2005 წლის 4 დეკემბერს. მან სამკვიდრო მიიღო ფაქტობრივი ფლობით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-1424-ე მუხლების შესაბამისად, დაარეგისტრირა. ცხოვრობს ზემოაღნიშნულ მისამართზე.

2006 წლის 17 აპრილს განცხადებით მიმართა სანოტარო ბიუროს პ. ე-ევის შინაურული ანდერძის საფუძველზე სამკვიდრო მოწმობის მიღების მიზნით, ნოტარიუსის დადგენილებით ჩატარდა ანდერძის ექსპერტიზა, რომელმაც დაადგინა, რომ ანდერძი შედგენილი იყო ნამდვილად პ. ე-ევის მიერ. ამასთან, სხვა პირს არ წარუდგენია განცხადება აღნიშნული სამკვიდროს მიღების ან მიღების ფაქტის დადასტურების შესახებ.

საცხოვრებელი სახლი პ. ე-ევის მიღებული ჰქონდა ორდერით, რომლის საფუძველზეც 1995 წლის 20 ივლისს სანოტარო წესით გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომელიც იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სამი თვის ვადაში, კერძოდ კი 1995 წლის 26 ივლისს წარადგინა ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, რითაც მას წარმოევა საკუთრების უფლება აღნიშნულ ქონებაზე. ამდენად, პ. ე-ევის მიერ საკუთრების უფლებით პრივატიზებულ იქნა ქ. თბილისში, ... ქუჩის #9-ში მდებარე ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი 37 კვ.მ და ნკვ.მ სარდაფი. ტექნიკურ ბეჭედი უტყუარი დასტურია იმისა, რომ პ. ე-ევის დროულად აქვს ჩაბარებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება ტექნიკურში, თუმცა გაირკვა, რომ საჯარო რეესტრის ტექნიკურ არქივში აღნიშნული ხელშეკრულება არ ინახება. შესაბამისად, პ. ე-ევის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის, რის გამოც ვერ ხერხდება ანდერძით დატოვებული საკუთრების მიღება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 19 თებერვალს ნოტარიუსმა გასცა სანოტარო აქტი "სამკვიდროს მისაღებად განაცხადების წრმოდგენის შესახებ", რომლის თანახმადაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის შესაბამისად, დადასტურდა მის მიერ სამკვიდროს მიღება და ამავე სანოტარო აქტით მიენიჭა ზოგადი ხასიათის მემკვიდრის უფლებები, კერძოდ: მამკვიდრებლის სახელით მართოს სამკვიდრო ქონება, აქტივები და პასივები, შეასრულოს ვალდებულებები და რაც მთავარია, ამ სანოტარო აქტის მე-4 პუნქტით და მე-5 პუნქტის "ვ" ქვეპუნქტით მიენიჭა უფლება წარმოადგინოს სამკვიდრო მასა ყველა სამართლებრივ ურთიერთობაში და უზრუნველყოს სამკვიდროში შემავალი უძრავი ქონების რეგისტრაცია. აღნიშნულის საფუძველზე 2008 წლის 22 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება #01005017977, სადაც ზემოაღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე. განცხადებაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 25 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, სადაც აღნიშნულია, რომ დამატებით წარმოსადგენია კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი სამკვიდრო მოწმობა.

2008 წლის 5 მარტს ხელახალი განაცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, ვინაიდან არ გააჩნდა სრული სამკვიდრო მოწმობა, და ამჯერად უკვე მოითხოვა ნოტარიუსის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი, 2008 წლის 22 თებერვლის სანოტარო აქტის და პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. #9-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია მამკვიდრებლის -პ. ე-ევის სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 26 მარტს გამოტანილი იქნა #88200804436-06 დადგენილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. სარეგისტრაციო სამსახური წარმოების შეწყვეტის მიზეზად უთითებდა, რომ დაინტერესებულმა პირმა ვერ უზრუნველყო რეგისტრაციის შეჩერების ვადაში რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრა.

მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული გადაწყვეტილება სრულიად გაუგებარი და უკანონოა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2008 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების პასუხად წარმოდგენილ იქნა 2008 წლის 5 მარტის დამატებითი განცხადება, სადაც შეცვლილ იქნა თავდაპირველი მოთხოვნა და მოთხოვნილ იქნა უძრავი ქონების არა მოსარჩელის, არამედ მამკვიდრებლის -პ. ე-ევის სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს საერთოდ არ უმსჯელია შეცვლილ (დაზუსტებულ) მოთხოვნაზე და უსაფუძვლოდ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრელობის მოტივით. თუ სამსახურმა დაზუსტებული განცხადება მიიჩნია ახალ (დამოუკიდებელ) განცხადებად, მაშინ მასზე მიღებული უნდა ყოფილიყო არსებითი, ცალკე გადაწყვეტილება, ხოლო, თუ 2008 წლის 5 მარტის განცხადება მიღებულ იქნა როგორც დაზუსტებული განცხადება, მაშინ სარეგისტრაციო სამსახურს თავის 2008 წლის 26 მარტის გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ასევე არსებითად უნდა ემსჯელა პ. ე-ევის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებდა, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის და "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცი-

ის შესახებ” ინსტრუქციის მე-2 მუხლის “კ” ქვეპუნქტის შესაბამისად წარდგენილ იქნა ქ. თბილისში, ... ქ. #9-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე პ. ე-ევის საკუთრების უფლების დამდგნი დოკუმენტი -სანოტარო წესით დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება (რომელიც დადგენილ ვადაში წარდგენილი იყო ტექნიურში). მას სანოტარო დოკუმენტის შესაბამისად გააჩნია ყოველგვარი რწმუნება მამკვიდრებლის ამ ქონებაზე, მათ შორის უფლება მოითხოვოს რეგისტრაცია. გადახდილია სარეგისტრაციო მოსაკრებელი. ამდენად, არსებობს კანონით გათვალისწინებული ყველა საფუძველი პ. ე-ევის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და უკანონოა.

მოსარჩელის განმარტებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების სასამართლოში გასაჩივრებამდე მოსარჩელემ ერთჯერადად გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შესაძლებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 14 მაისის #01/11-2574/1146/გ გადაწყვეტილებით საჩივარი ასევე არ დაკმაყოფილდა. სააგენტომ საერთოდ არ იმსჯელა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაშვებულ უკანონოებაზე, კერძოდ, იმაზე, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არ იმსჯელა შეცვლილ მოთხოვნაზე უძრავი ქონების პ. ე-ევის სახელზე აღრიცხვის შესახებ. სააგენტო თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა შემდეგზე, ვინაიდან პ. ე-ევი გარდაცვლილია, მისი უფლებაუნარიანობა შეწყვეტილია და არ შეიძლება მის სახელზე აღრიცხოს საკუთრების უფლება. აღნიშნული მსჯელობა საფუძველს მოკლებულია, რადგან წარდგენილ იქნა სანოტარო დოკუმენტი, რომლითაც მ. გ-ძეს ენიჭებოდა უფლება, განეხორციელებინა პ. ე-ევის სამკვიდრო ქონების რეგისტრაცია. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს მხოლოდ მარეგისტრირებელ ორგანოს და მას კანონით უფლება არა აქვს, შევიდეს წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების არსებით კვლევაში.

მოსარჩელის მითითებით, რეგისტრაციას ხელს ვერ შეუშლის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლითაც გარდაცვლილ ფიზიკურ პირს უწყდება უფლებაუნარიანობა, რადგან პ. ე-ევმა თავისი ნება აღნიშნულ უძრავ ნივთზე გამოხატა თავის სიცოცხლეში -მოახდინა ბინის პრივატიზაცია და დადგენილ ვადაში რეგისტრაციაში გაატარა საკუთრების უფლება ძველი სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად იმ დროისათვის არსებულ სარეგისტრაციო ორგანოში -ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში. თავის სიცოცხლეშივე, ანუ სრულ უფლებაუნარიანობის და ქმედუნარიანობის პირობებში უანდერძა მას ეს ქონება. 2008 წლის 22 თებერვლის სანოტარო აქტით “ზოგადი ხასიათის მემკვიდრეობის შესახებ” კანონიერად მიენიჭა უფლება, ემართა სამკვიდრო ქონება და გაეტარებინა რეგისტრაციაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ყოველივე აღნიშნულით კი ილახება კანონიერი უფლება ნაანდერძევი ქონების მისაღებად, რომელიც მამკვიდრებლის მიერ კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრის წინამორბედ მარეგისტრირებელ ორგანოში -ტექნიურში და მასთან მიმართებაში არავის რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 26 მარტის #882008044436-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ დადგენილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 მაისის #01/11-2574/1146 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას პ. ე-ევის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #9-ში, საცხოვრებელი 37 კვ.მ-ით და 6 კვ.მ სარდაფით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. გ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა -ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 26 მარტის #882008044436-06 დადგენილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 მაისის #01/11-2574/1146 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით განეხორციელებინა ქ. თბილისში, ... ქუჩის #9-ში მდებარე უძრავი ქონების პ. ე-ევის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ “უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “კ” ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი

აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას“. იმავე კანონის მე-2 მუხლის "ზ" პუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" "კ" ქვეპუნქტის შესაბამისად უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მოიაზრება "ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას".

ვინაიდან არსებ საბსთანადო (სანოტარო) ფორმით დამოწმებული უძრავი ქონების პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომელიც დადგენილ ვადაში წარდგენილი იქნა იმ პერიოდისათვის არსებულ მარეგისტრირებელ ორგანოში -ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში, ზემოაღნიშნული ნორმების დეფინიციიდან გამომდინარე. სასამართლოს მოსაზრებით, პ. ე-ევის საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა ხელშეკრულების რეგისტრაციის დღეს -1995 წლის 26 ივლისს. გამომდინარე აქედან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ პ. ე-ევის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებით არ ხდება გარდაცვლილზე რაიმე უფლებაუნარიანობის მინიჭება და აღნიშნული არ ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის მე-11 მუხლს.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების -პ. ნ. ძე ე-ევის 2005 წლის 30 აპრილით დათარიღებული ანდერძისა და სამკვიდროს მისაღებად განცხადების წარმოდგენის შესახებ 2008 წლის 19 თებერვლის მოწმობის ერთობლივი ანალიზის შესაბამისად, მიიჩნია, რომ აღნიშნული დოკუმენტები წარმოადგენს განსახილველ სამართალურთიერთობაში მოსარჩელე მ. გ-ძის "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უფლებამოსილ პირად მიჩნევის საკმარის საფუძველს, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მითითებით საყურადღებოა ასევე ის გარემოებაც, რომ 2008 წლის 19 თებერვალს ნოტარიუს ლ. ი-ელის მიერ გაცემულ იქნა სანოტარო აქტი, რომლითაც მ. გ-ძეს მიენიჭა სამკვიდრო ქონებაში შემავალი უძრავი ქონების რეგისტრაციის უზრუნველყოფის უფლებამოსილება. "ნოტარიატის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად ნოტარიატი წარმოადგენს საჯარო სამართლებრივ ინსტიტუტს, ხოლო ნოტარიუსი სანოტარო მოქმედებათა მეშვეობით ახორციელებს სახელმწიფოებრივ უფლებამოსილებას. ვინაიდან ზემოაღნიშნული სამართლებრივი დოკუმენტის კანონიერების საკითხი სათანადო წესით მოპასუხეთა მიერ ექვექვემ არ ყოფილა დაყენებული, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს (საჯარო რეესტრი) ვალდებულებას წარმოადგენდა აღესრულებინა მოსარჩელის ის მოთხოვნა, რომლის უფლებამოსილებაც მას გააჩნდა საჯარო უფლებამოსილების ფარგლებში გაცემული სანოტარო აქტის საფუძველზე.

სასამართლომ ასევე გაიზიარა განმარტება მასზედ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა უკანონოდ თქვა უარი სარეგისტრაციო წარმოებაზე, დაინტერესებული პირის მიერ რეგისტრაციის შეჩერების ვადაში რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების არ წარმოდგენის მოტივით. მ. გ-ძის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2008 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების პასუხად წარდგენილ იქნა 2008 წლის 5 მარტის დამატებითი განცხადება, სადაც შეცვლილ იქნა თავდაპირველი მოთხოვნა და მოთხოვნილი იქნა უძრავი ქონების არა მოსარჩელის, არამედ მამკვიდრებლის -პ. ე-ევის სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს საერთოდ არ უმსჯელია შეცვლილ (დაზუსტებულ) მოთხოვნაზე და უსაფუძვლოდ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრელობის მოტივით. თუ სამსახურმა დაზუსტებული განცხადება მიიჩნია ახალ (დამოუკიდებელ) განცხადებად, მაშინ მასზე მიღებული უნდა ყოფილიყო არსებითი, ცალკე გადაწყვეტილება, ხოლო თუ 2008 წლის 5 მარტის განცხადება მიღებულ იქნა როგორც დაზუსტებული განცხადება, მაშინ სარეგისტრაციო სამსახურს თავის 2008 წლის 26 მარტის გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ასევე არსებითად უნდა ემსჯელა პ. ე-ევის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრებით ითხოვდნენ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი სასამართლოს მიერ დადგენილ ვადაში აპელანტის მიერ ხარვეზის შეუვსებლობის გამო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასებები.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ნოემბრის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება -დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო" საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეზე დადგენილად ცნობის შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: აწ გარდაცვლილმა პ. ე-ევმა პროცესუალურ მოწინააღმდეგეს -მ. გ-ძეს უანდერძა უძრავი ქონება -საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქუჩის #9-ში. მ. გ-ძის მიერ სამკვიდრო მიღებულ იქნა ფაქტობრივი ფლობით, რეგისტრირებულია და ცხოვრობს ზემოაღნიშნულ მისამართზე.

საცხოვრებელი ბინა პ. ე-ევს მიღებული ჰქონდა ორდერით, რომლის საფუძველზეც 1995 წლის 20 ივლისს გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ხელშეკრულება დარეგისტრირდა ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, თუმცა გაირკვა, რომ ტექნიკურს არქივში აღნიშნული ხელშეკრულება არ ინახებოდა.

შესაბამისად, პ. ე-ევს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის, რის გამოც ვერ მოხდა მემკვიდრემ ანდერძით დატოვებული უძრავი ქონება საკუთრებაში ვერ მიიღო.

2008 წლის 22 თებერვალს მ. გ-ძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლის საფუძველზეც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მის სახელზე.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, სამკვიდრო მოწმობის წარუდგენლობის მოტივით.

2008 წლის 5 მარტს მ. გ-ძემ ხელახალი განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ამჯერად მოითხოვა ნოტარიუსის მიერ შედგენილი 2008 წ. 22 თებერვლის სანოტარო აქტისა და პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ... ქ. #9-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია მამკვიდრებლის -პ. ე-ევს სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წ. 26 მარტის #88200804443606 დადგენილებით მ. გ-ძის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ მოტივით, რომ განმცხადებელმა დადგენილ ვადაში ვერ უზრუნველყო რეგისტრაციის შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სასამართლოს მოტივაციას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ზემოაღნიშნული დადგენილების უკანონობის თაობაზე და თვლის, რომ არ არსებობს ქ. თბილისში, ... ქ. 9-ში მდებარე უძრავი ქონების აწ გარდაცვლილ პ. ე-ევს საკუთრებაში დარეგისტრირების კანონიერი საფუძველი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ამ კანონით განსაზღვრულ საჯარო-სამართლებრივი უფლება-მოსილების განმახორციელებელ მარეგულირებელ ორგანოს.

სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოზე", როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოზე, ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაცი-

ულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არ აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

ამდენად, ზემოაღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია, განახორციელოს მხოლოდ იმ სახის ქმედება, რომლის განხორციელების შესაძლებლობაც მას უშუალოდ კანონის საფუძველზე აქვს მინიჭებული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა და არ მიუთითა იმ სამართლებრივ ნორმაზე, რომელიც კასატორს მისცემდა სამკვიდრო ქონების აწ გარდაცვლილი პირის სახელზე დარეგისტრირების უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოეყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მიღებისას არ დაუდგენია, რითი შემოიფარგლებოდა წინამდებარე საკითხის გადაწყვეტის პროცესში კასატორის ფუნქციები, კერძოდ, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 13.11 მუხლის შესაბამისად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფო ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული, ხოლო "სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2005 წლის 22 დეკემბრის #2359 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების 62-ე მუხლის 3² მუხლის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სამკვიდრო უძრავი ქონებაა, რომელზეც საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და მის თაობაზე არ არის დაცული მონაცემები ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, სამკვიდრო მოწმობის გაცემისათვის ნოტარიუსის მიერ მოთხოვნილი უნდა იქნეს შესაბამისი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაცია, რომელიც უნდა შეიცავდეს: ა) მონაცემებს იმის თაობაზე, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და ეს უძრავი ქონება ასევე არ არის აღრიცხული ტექნიკური აღრიცხვის არქივში; ბ) მონაცემებს უძრავ ქონებაზე ყადაღისა და სხვა უფლებრივი დატვირთვის შესახებ.

აღნიშნული ნორმატიული აქტების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო უდავოდ მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კერძოდ, იმ ვითარებაში, როდესაც სამკვიდრებლის სახელზე უძრავი ქონება რეგისტრაციის თაობაზე მონაცემები ტექნიკურ აღრიცხვის არქივში დაცული არ არის, საჯარო რეესტრის ფუნქცია შემოიფარგლება მხოლოდ შესაბამისი ინფორმაციული შინაარსის დოკუმენტის გაცემით, რომელიც დაადასტურებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, და ამასთან, არ არის აღრიცხული ტექნიკური აღრიცხვის არქივში. რაც შეეხება სამკვიდრო მოწმობის გაცემას, საკასაციო სასამართლო განუმარტავს მხარს, რომ აღნიშნული წარმოადგენს ნოტარიუსის ფუნქციას და მის მიერ გაცემული სანოტარო აქტი შემდგომში უნდა იქცეს უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ. გ-მეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან კანონშესაბამისად ეთქვა უარი უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვამდე, რის გამოც არ არსებობს მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წ. 19 ნოემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ. გ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აუცილებლობა

განჩინება

#ბს-682-648(კ-09)

27 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წიკვაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

დ. ლ-შვილმა სარჩელი აღძრა საგარეჯოს რაიონულ სასამართლოში ი. ლ-შვილის მიმართ და მოითხოვა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხის დავალდებულება საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლების შესახებ.

მოპასუხე ი. ლ-შვილმა შეგებებული სარჩელი აღძრა საგარეჯოს რაიონულ სასამართლოში დ. ლ-შვილის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურისა და საგარეჯოს სანოტარო ბიუროს მიმართ და მოითხოვა 1965 წლის 26 თებერვალს შედგენილი პირველადი საინვენტარიზაციო საბუთის ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი და მისი მიმდებარე 313 კვ.მ ეზო აღრიცხულია ნ. ლ-შვილის სახელზე; ასევე, 2000 წლის 19 მაისს ნ. ლ-შვილის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, საცხოვრებელი სახლის 313 კვ.მ ეზოს და 1500 კვ.მ ვენახის ნ. ლ-შვილისათვის გადაცემის ნაწილში; 2000 წლის 19 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლის თანახმად, დ. ლ-შვილმა ჩუქებით მიიღო საცხოვრებელი სახლი, 313 კვ.მ ეზო და 1500 კვ.მ ვენახი შემდეგი საფუძვლით:

შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, 1987 წელს მამის -ნ. ლ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ თვითონ ამუშავებდა და ფლობდა ვენახს, რის გამოც დედამისმა -ნ. ლ-შვილმა დაკარგა სამკვიდროს მიღების უფლება. მოსარჩელის დედა გარდაიცვალა 2007 წელს და ამ უკანასკნელს არასოდეს განუცხადებია სამკვიდროს მიღებისა და დ. ლ-შვილზე გაჩუქების შესახებ. მხოლოდ 2007 წლის დეკემბერში შეიტყო მოსარჩელემ თავისი ძმისგან -დ. ლ-შვილისაგან სადავო ქონების თავის სახელზე გადაფორმების შესახებ.

მოსარჩელის მითითებით, 1965 წლის 26 თებერვალს ტექადრიცხვის სამსახურში ნ. ლ-შვილის სახელზე შედგა პირველადი საინვენტარიზაციო საბუთი და მის საკუთრებად თავის ქონებასთან ერთად აღირიცხა მოსარჩელის მიერ 1962 წლის 27 ნოემბერს მ. ი-ვისაგან შეძენილი სახლი და 313 კვ.მ ეზო. ჩანაწერის საფუძვლად მითითებულია საკომლო ჩანაწერებზე. ამდენად, პირველადი საინვენტარიზაციო საბუთის შედგენისას მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქონება აღირიცხა მამის სახელზე, რის შესახებაც მოსარჩელისთვის ცნობილი არ იყო. 1965 წლის 26 თებერვალს მოსარჩელემ შეძენილი სახლი, ეზო და მამის ეზო გააერთიანა.

მოსარჩელის მითითებით, მართალია, მის მიერ შეძენილი ქონება არ დარეგისტრირებულა მოსარჩელის სახელზე, მაგრამ აღნიშნული არ წარმოადგენს ქონების სხვა პირზე გაფორმების საფუძველს.

საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 იანვრის განჩინებით ი. ლ-შვილის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა პირველადი საინვენტარიზაციო საბუთის ბათილად ცნობის ნაწილში გამოიყო ცალკე წარმოებად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველად.

ი. ლ-შვილის შეგებებული სარჩელი არ ცნო დ. ლ-შვილმა და მოითხოვა უსაფუძვლობის გამო მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ი. ლ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ლ-შვილი და მისი ძმა -დ. ლ-შვილი მშობლებთან ერთად ცხოვრობდნენ ქ. საგარეჯოში, ... ქ. #97-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. 1958 წლის 29 მარტის გაყრილობის ხელშეკრულებით ოჯახს ცალკე კომლად გამოეყო დ. ლ-შვილი ქონებიდან კუთვნილი წილით. 1968 წელს ოჯახს გამოეყო და ცალკე საცხოვრებლად გადავიდა ი. ლ-შვილიც. ნ. ლ-შვილი გარდაიცვალა 1987 წლის 13 მარტს, ხოლო ნ. ლ-შვილი -2007 წლის 12 მაისს. 2000 წლის 19 მაისს ნ. ლ-შვილმა კანონისმიერი მემკვიდრეობით მიიღო მეუღლის -ნ. ლ-შვილის დანაშთი ქონება და ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა დ. ლ-შვილს -

ქ. საგარეჯოში, ... ქ. #97-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, ასევე, ქ. საგარეჯოში მდებარე 0,154 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც რეგისტრირებულია დ. ლ-შვილის სახელზე.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ი. ლ-შვილს რეგისტრაციაში არ გაუტარებია მ. ი-ვისაგან შეძენილი საცხოვრებელი სახლი და ეზო.

რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 158.1, 158.2 მუხლებით, სამოქალაქო კოდექსის (1965 წლისათვის მოქმედი რედაქცია) 239-ე მუხლით.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ლ-შვილზე ნებისმიერი სახის უძრავი ქონების არსებობის ფაქტი იმ დროისათვის ნ. ლ-შვილის ოჯახის საკომლო ჩანაწერებითაც არ დგინდება. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ ქ. საგარეჯოში, ... ქ. #97-ში ერთ ეზოში მდებარე სამკვიდრო და სადავო შენობები ერთმანეთისაგან სამიჯნე ღობით იზოლირებული არ არის, აქვს საერთო შესასვლელი, სადავო სახლს არა აქვს საცხოვრებელი სახლის დანიშნულება. მოწმე შ. მ-შვილის ჩვენებითაც დადასტურებულია, რომ ლ-შვილები ერთ ოჯახად ცხოვრობდნენ და სადავო შენობას ოჯახი საჭიროებისათვის იყენებდა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი, ნ. ლ-შვილის ოჯახის საკომლო ჩანაწერების თანახმად, 1962 წლისათვის ოჯახი შედგებოდა ნ., ნ., ი. და ა. ლ-შვილები-საგან. ოჯახის საკუთრებაში იყო 1959 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი. 1961 წელს ოჯახს ერიცხებოდა 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი, 1962 წელს -0,15 ჰა, მათ შორის, ნაგებობათა ქვეშ -0,01 ჰა, საცხოვრებელ ნაგებობათა ქვეშ -0,01 ჰა, ვენახი 1962 წელს -0,10 ჰა, 1963 წელს -0,19 ჰა.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ საკომლო ჩანაწერების მონაცემები შეცვლილია, რადგან აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ მოიპოვება. იმავე საკომლო ჩანაწერებში აღნიშნულია, რომ ჩანაწერებში ცვლილება შევიდა 1961-1962 წლების აზომვითი მონაცემების მიხედვით. ამასთან, სასამართლო სსსკ-ის 248-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ იმსჯელებდა საკომლო ჩანაწერების კანონიერებაზე, რადგან ამგვარი მოთხოვნა მოსარჩელეს არ დაუყენებია.

გარდა აღნიშნულისა, რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218.2 მუხლით, 219-ე მუხლით და მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო იყო 1965 წლის 26 თებერვლის საადრიცხვო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც ნ. და ნ. ლ-შვილების მიერ განხორციელებულია იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება -უძრავი ქონების აღრიცხვა, მემკვიდრეობით მიღება და ჩუქება, რის გამოც სადავო აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

ამასთან, რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობის შესახებ იმ მოტივით, რომ არ იყო წარდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ლ-შვილმა და მოითხოვა საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლი და 239-ე მუხლი (1965 წლისათვის მოქმედი რედაქცია), რადგან ი. ლ-შვილი შესყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე 46 წელია ფლობს სადავო ქონებას.

აპელანტის მითითებით, რაიონულმა სასამართლომ არ იხელმძღვანელა "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონით, რადგან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე, კონკრეტულ შემთხვევაში კი ნ. ლ-შვილზე რეგისტრაცია მოხდა უფლების დამდგენი საბუთის გარეშე.

რაიონულმა სასამართლომ არ გამოიყენა ამავე კანონის 10.1 მუხლი.

აპელანტის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის თანახმად, ნ. ლ-შვილის საკომლო ჩანაწერებში 1965 წლამდე მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქონება შეტანილი არ არის.

აპელანტის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა სსსკ-ის 140.2 მუხლით და არ დაკითხა მოსარჩელის მიერ დასახელებული ხუთი მოწმე, რომლებიც დაადასტურებდნენ, რომ 1962 წელს მ. ი-ვისაგან შეძენილ სახლსა და ეზოს ფლობს და განკარგავს მოსარჩელე.

აპელანტმა ასევე არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მითითება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლზე, რადგან მემკვიდრეობის მიღება და ჩუქება მოხდა არა ახალი კოდექსის მიღებამდე, არამედ -2000 წლის 19 მაისს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედების - 2000 წლის 1 იანვრის შემდეგ.

ი. ლ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ ცნეს მოწინააღმდეგე მხარეებმა -დ. ლ-შვილმა და საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურმა და მოითხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინებით ი. ლ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი დასკვნები და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ლ-შვილს ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციის მოთხოვნით არ მიუმართავს არც ტექნიკურსათვის და არც საჯარო რეესტრისათვის, შესაბამისად, სადავო ქონება მასზე არ დარეგისტრირებულა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, აპელანტის მიერ სსსკ-ის 102.4 მუხლის შესაბამისად, ვერ წარმოადგინეს მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ 1965 წლის 26 თებერვალს ტექლრიცხვის სამსახურში ნ. ლ-შვილზე არასწორად დარეგისტრირდა სადავო ქონება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ი. ლ-შვილმა და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონი, რომლის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება ამ ნივთზე უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე. დ. ლ-შვილის სახელზე რეგისტრაციისას ამგვარი საბუთი არ არსებობდა.

კასატორის მოსაზრებით, მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციაში გაუტარებლობა მის ბათილობას ავტომატურად არ იწვევს. ამასთან, ხელშეკრულების ბათილად ცნობის პირობებშიც არ არსებობდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე ქონების ნ. ლ-შვილის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სასამართლოების მიერ 1965 წლის სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლის გამოყენება არ ქმნიდა საფუძველს ი. ლ-შვილის მიერ შეძენილი ქონება დარეგისტრირებულიყო ნ. ლ-შვილის სახელზე.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ დაკითხა აპელანტის მიერ დასახელებული მოწმეები, რომლებიც დაადასტურებდნენ, რომ 1962 წლიდან დღემდე ი. ლ-შვილი ფლობდა სადავო ქონებას.

კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ აპელანტმა ვერ წარადგინა რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ 1965 წელს ნ. ლ-შვილის სახელზე არასწორად დარეგისტრირდა სადავო ქონება. კასატორის მითითებით, აღნიშნულის თაობაზე საქმეში წარმოდგენილი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება ი. ლ-შვილის მიერ მ. ი-ვისაგან ქონების შეძენის შესახებ. ასევე წარმოდგენილი იყო არქივის ცნობა, რომ 1965 წლამდე ნ. ლ-შვილის სახელზე მ. ი-ვის სახლი და ეზო არ ირიცხებოდა, ხოლო 1965 წელს რის საფუძველზე მოხდა ნ. ლ-შვილის სახელზე უძრავი ქონების დარეგისტრირება, აღნიშნულის თაობაზე მტკიცებულება უნდა წარედგინა საჯარო რეესტრს.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 7 ივლისის განჩინებით ი. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად (პროცესუალური კასაცია).

ი. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ ცნეს მოწინააღმდეგე მხარეებმა -დ. ლ-შვილმა და საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომლებმაც მოითხოვეს უსაფუძველობის გამო მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რო-

მელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რის შედეგადაც საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება მიიღო, საკასაციო საჩივარში მითითებულ საპროცესო დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან კასატორის მიერ ვერ იქნა წამოყენებული დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, ი. და დ. ლ-შვილები მშობლებთან -ნ. და ნ. ლ-შვილებთან, დასთან -ა. ლ-შვილთან ერთად ცხოვრობდნენ საგარეჯოში, ... ქ. #97-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. 1958 წლის 28 მარტის გაყრილობის ხელშეკრულებით ოჯახს ცალკე კომლად გამოეყო დ. ლ-შვილი. 1962 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ი. ლ-შვილმა მ. ი-ვისაგან შეიძინა საგარეჯოში, ... ქ. #4-ში მდებარე, ერთი ოთახისაგან შემდგარი, 313 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ქვითკირის სახლთმფლობელობა. ხელშეკრულებაში ასევე მითითა სადაბო საბჭოში მისი რეგისტრაციის სავალდებულობის შესახებ. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ 1965 წლის 26 თებერვალს ტექადრიცხვის სამსახურში შედგა პირველადი საინვენტარიზაციო საბუთი, რომლის თანახმად, მესაკუთრედ აღირიცხა ნ. ლ-შვილი, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითა საკომლო ჩანაწერები. 1968 წლიდან ნ. ლ-შვილის ოჯახს ცალკე კომლად გამოეყო ი. ლ-შვილი და ცალკე გადავიდა საცხოვრებლად. მამის -ნ. ლ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ, ქონება მემკვიდრეობით მიიღო მისმა მეუღლემ -ნ. ლ-შვილმა, ხოლო ამ უკანასკნელმა ნ. ლ-შვილის დანაშთი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა დ. ლ-შვილს, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში დ. ლ-შვილის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას სააპელაციო სასამართლოს მიერ 1964 წლის 26 დეკემბრის სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლის გამოყენების არამართებულობაზე, რადგან მითითებული ნორმის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით, დადასტურდეს სანოტარო წესით და უნდა დარეგისტრირდეს სახალხო დეპუტატების სასოფლო საბჭოში არაუგვიანეს ხელშეკრულების დადების დღიდან სამი თვისა. ამავე მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მისი რეგისტრაციის მომენტიდან, ხოლო ამ წესის დაუცველობა იწვევს ხელშეკრულების ბათილობას.

ამდენად, როგორც იმჟამად, ასევე დღეისათვის მოქმედი კანონმდებლობა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ შედეგს უკავშირებს რეგისტრაციის ფაქტს. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის მასალების თანახმად, ი. ლ-შვილს არ დაურეგისტრირებია მ. ი-ვისაგან შეძენილი უძრავი ქონება თავის საკუთრებად, რასაც არც კასატორი უარყოფს. შესაბამისად, ი. ლ-შვილს უფლება სადავო ქონებაზე არ წარმოშობია.

1964 წლის 26 დეკემბრის სამოქალაქო კოდექსის 146-ე მუხლის შესაბამისად, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის უფლება აქვს მხოლოდ მესაკუთრეს. ამგვარ დანაწესს ადგენს დღეისათვის მოქმედი კანონმდებლობაც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ი. ლ-შვილს უფლება ჰქონდა, ედავა ი-ვისაგან მის მიერ შეძენილ ქონებაზე და სადავოდ გაეხადა ამ ქონების ნ. ლ-შვილის სახელზე დარეგისტრირების ფაქტი, ნასყიდობის ხელშეკრულების სათანადო წესით დარეგისტრირების შემთხვევაში, და ამით იგი გახდებოდა სადავო ქონების კანონიერი მესაკუთრე. ხელშეკრულების დაურეგისტრირებლობისა და მხოლოდ ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაფორმების პირობებში, ი. ლ-შვილს უფლება სადავო ქონებაზე არ წარმოშობია. შესაბამისად, ი. ლ-შვილს, სამართლებრივი თვალსაზრისით არ გააჩნია კანონიერი ინტერესი, იდავოს საინვენტარიზაციო საბუთის კანონიერებაზე, რომლითაც ქონება აღირიცხა მისი მამის სახელზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორი გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება დაადგინა, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ი. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ი. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის სამართლებრივი საფუძვლების აუცილებლობა
განჩინება**

#ბს-733-698(კ-09) 27 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 29 ნოემბერს ლ. ს-მემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში ვ. ს-მისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 8 ივლისის სარეგისტრაციო მოწმობის ბათილად ცნობა ქ. ბათუმში ... ქ. #15-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლისა და 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 1/2-ის ვ. ს-მისათვის პირად საკუთრებად გადაცემის შესახებ შემდეგი საფუძვლით:

მოსარჩელის მითითებით, ლ. ს-მე არის ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე სახლთმფლობელის 1/2-ის მესაკუთრე, ხოლო სახლის 1/2 ეკუთვნის ვ. ს-მეს. კუთვნილი ფართის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით რეესტრის სამსახურისათვის მიმართვის შედეგად მოსარჩელი-სათვის ცნობილი გახდა, რომ ვ. ს-მემ 2004 წლის 8 ივლისს საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა მოსარჩელის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის 1/2. რეესტრის ჩანაწერს საფუძვლად დაედო ბათუმის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1956 წლის 22 ნოემბრის სხდომის ოქმი და 1956 წლის 16 დეკემბრის ნებართვა. აღმასკომის გადაწყვეტილების შესაბამისად ვ. ს-მეს ნება დაერთო, ეწარმოებინა ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში კერძო ერთსართულიან სახლზე მეორე სართულის დაშენება. გადაწყვეტილებაში არ არის მითითება მიწათსარგებლობის წესის განსაზღვრის შესახებ. მიწათსარგებლობის წესი განისაზღვრა 1955 წლის 8 თებერვლის ნასყიდობის გარიგებით, რომელიც დაიდო მოსარჩელის დედას -ე. ძ-ურსა და მოპასუხის მეუღლეს -ნ. ბ-მის შორის. შეთანხმების თანახმად, მოპასუხეს ნება დაერთო ესარგებლა ... ქ. #15-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილით, 20,5 კვ.მ-ით.

ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის სამსახურმა არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები და არასწორად მიუთითა მათზე სარეგისტრაციო მოწმობაში.

ლ. ს-მის სარჩელი არ ცნეს მოპასუხეებმა -ვ. ს-მემ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა და მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, საერთო სარგებლობაში 209,4 კვ.მ-ის დატოვება, ხოლო დანარჩენი ფართის მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ. ს-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მოთხოვნა დაკავშირებულია ვ. ს-მის საკუთრების ჩანაწერის ბათილად ცნობასთან, რადგან მოსარჩელე სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილებების შეტანის გზით ითხოვს 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 1/2-ის ვ. ს-მის საკუთრებად რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 20.1, 20.5 მუხლებით, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" მე-10 მუხლით. საქალაქო სასამართლომ დადგინდა მითითებული, რომ ვ. ს-მემ

საჯარო რეესტრში წარადგინა 2004 წლის 8 ივლისის #2 სარეგისტრაციო მოწმობა და მოითხოვა 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული 301.25 კვ.მ შენობის 1/2-ის მის საკუთრებად დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრმა მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა არის "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" მე-10 მუხლით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის საფუძველზეც ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე 301,25 კვ.მ შენობის 1/2 დაარეგისტრირა მის საკუთრებად.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონი სარეგისტრაციო მოწმობას არ ითვალისწინებს უფლების დამდგენ დოკუმენტად. ვ. ს-ძის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2004 წლის 8 აგვისტოს, როცა მოქმედებდა 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი "მიწის რეგისტრაციის შესახებ", რომლის პირველი მუხლის თანხმად, სარეგისტრაციო მოწმობაში მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად. ამავე კანონის 19.1 და 19.2 მუხლების თანხმად, უძრავი ქონების საკუთრებისა და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების ან იჯარის უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის. მიწისა და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე, იჯარის ან გირავნობის ხელშეკრულებაზე გავრცელდება ის უფლებები და მოვალეობები, რაც ჩაწერილია სააღრიცხვო ბარათში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ისინი არ არის აღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობაში.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სარეგისტრაციო მოწმობაში ასახულია ვ. ს-ძის საკუთრებასთან დაკავშირებული ყველა ინფორმაცია, კერძოდ, მითითებულია, რომ აღმასკომის 1956 წლის 22 ნოემბრის #1193 გადაწყვეტილებით ვ. ს-ძეს ნება დაერთო აემენებინა მეორე სართული, ხოლო 1956 წლის 14 დეკემბრის და 1971 წლის 17 მაისის მშენებლობის ნებართვებით შენობის საერთო ფართობი შეადგინა 301,25 კვ.მ.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, სარეგისტრაციო მოწმობა 2004 წლის 8 აგვისტოსათვის წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედ, რის გამოც არ არსებობს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოთხოვნა ვ. ს-ძის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში ცვლილების შეტანის შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს საერთო საკუთრებას, მაგრამ მხარეებს შორის არ არის დადგენილი წილობრივი მონაცემები და აღნიშნულის ამსახველი მტკიცებულებები მოსარჩელეს არ წარუდგენია.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ახალი ადმინისტრაციული აქტით საკუთრების ჩანაწერში ცვლილების შეტანისათვის სავალდებულოა მას წარუდგინოს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, საკადასტრო მონაცემები ან სხვა დოკუმენტაცია. მოსარჩელეს ამგვარი დოკუმენტი საჯარო რეესტრისათვის არ წარუდგენია. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს უნდა წარუდგინოს "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" მე-10 მუხლით განსაზღვრული უფლების დამდგენი საბუთი და მის საფუძველზე მოითხოვოს 319 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებად დარეგისტრირება. მოსარჩელეს მოპასუხისათვის არ მიუმართავს და დავა ამ ნაწილში არ დაწყებულა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, წარდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებს თუ არა რეგისტრაციისათვის დადგენილ პირობებს, შედის ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში და მან მოსარჩელის განცხადება უნდა განიხილოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, ამასთან, ამავე კოდექსის 96-ე-97-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით უნდა გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები არსებითად, მთლიანად და სრულყოფილად. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელემ უნდა შეასრულოს თავისი უფლებების დაცვის მიზნით გარკვეული ღონისძიებები და საჯარო რეესტრს უნდა წარუდგინოს დასაბუთებული განცხადება უფლების დამდგენ დოკუმენტთან ერთად.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ს-ძემ და მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება შემდეგი მოტივით:

აპელანტმა უკანონოდ მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 102.1, 139.2 მუხლები, სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ ყველა მტკიცებულებებს, კერძოდ, 1955 წელს მხარეებს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, 1956 წლის აღმასკომის გადაწყვეტილებას. ასევე სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობები ადგილზე დათვალიერებისა და მოწმეთა დაკითხვის შესახებ.

ლ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი არ ცნეს მოწინააღმდეგე მხარეებმა - ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ვ. ს-ძემ და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ლ. ს-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებში შევიდა ცვლილება ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე არასაცხოვრებელ-სამეურნეო დანიშნულების 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 209,4 კვ.მ აღირიცხა ლ. ს-ძისა და ვ. ს-ძის საერთო საკუთრებად, ხოლო დანარჩენი 218 კვ.მ მიწა აღირიცხა ლ. ს-ძის საკუთრებად, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ 1923 წლის 20 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ი. ძ-ურმა ლ. შ-ისაგან შეიძინა ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე ერთსართულიანი სახლი. 1932 წელს ი. ძ-ურის უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში, მემკვიდრეობით მიიღო ე. ძ-ურმა. 1995 წლის 9 თებერვალს ე. ძ-ურსა და ნ. ბ-ძეს შორის დაიდო ნასყიდობის გარიგება, რომლის თანახმად, ე. ძ-ური უფლებას აძლევდა ნ. ბ-ძეს მის პირად საკუთრებაში არსებულ ერთსართულიან სახლზე დაემუშებინა მეორე სართული, ნ. ბ-ძის სარგებლობაში გადავიდა ეზოში შესავლელი 20,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთიც. ნ. ბ-ძეს ე. ძ-ურისათვის უნდა გადაეხადა 18000 მანეთი. აღნიშნული გარიგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენდა მასზე დართული ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრება, რომ ნ. ბ-ძე არ წარმოადგენდა პირს, რომელიც უფლებამოსილი იყო დაედო ე. ძ-ურთან ნასყიდობის გარიგება, რადგან აღნიშნული გარემოების შემდეგ განხორციელდა ... ქ. #15-ში მდებარე, ე. ძ-ურის სახელზე მეორე სართულის დაშენება და გარიგების დადების დროს ე. ძ-ურს ნ. ბ-ძემ გადაუხადა 2000 მანეთი, მანვე 1956 წლის 14 მარტს ე. ძ-ურს გადაუხადა 3000 მანეთი, ხოლო 1957 წლის 28 იანვარს -10000 მანეთი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნასყიდობის გარიგება, რომლითაც განისაზღვრა მხარეთა ურთიერთობები პირადი საკუთრების სახლზე დაშენების განხორციელების, მიწის ნაკვეთის თანასარგებლობისა და საკუთრების გადახდის თაობაზე, განხორციელდა უფლებამოსილ პირთა შორის. ე. ძ-ური ნოტარიული წესით გაფორმებაზე თანხმა იყო თანხის სრულად გადახდის შემთხვევაში. ნოტარიული წესით ნასყიდობის გაფორმებამდე მხარეები თავად შეთანხმდნენ გარკვეულ პირობებზე, რასაც ორივე მხარე ასრულებდა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ ნ. ბ-ძემ 18000 მანეთის ნაცვლად გადაიხადა 15000 მანეთი, არ მიუთითებს იმაზე, რომ ნ. ბ-ძემ მოიპოვა დამატებითი უფლება 20.5 კვ.მ-ზე მეტ მიწის ნაკვეთზე. ნასყიდობის გარიგებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის ადმინისტრაციული ან სასამართლო წესით დავა არ ყოფილა. ე. ძ-ურის გარდაცვალების შემდეგ მისი მემკვიდრე გახდა ლ. ს-ძე.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილი ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1957 წლის 25 სექტემბრის ცნობა, რომელიც გაიცა მხარეთა მიერ დადგენილი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის წესის გაუთვალისწინებლობით, ვერ ჩაითვლება იმგვარ აქტად, რომლის საფუძველზეც შეიძლება დადგინდეს მიწის ნაკვეთით სარგებლობის განსხვავებული წესი, რადგან აღნიშნულზე არ უთითებს აღნიშნული ცნობა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს რევოლუციური კომიტეტის 1921 წლის 6 აპრილის "მიწის შესახებ" დეკრეტით გაუქმდა მიწის კერძო საკუთრება. 1955 წელს საქართველოს სსრ რესპუბლიკაში არსებული მიწის კანონმდებლობის საფუძველების თანახმად, მიწა წარმოადგენდა განსაკუთრებულ სახელმწიფო საკუთრებას და იგი გაიცემოდა მხოლოდ უსასყიდლო სარგებლობისათვის. მოცემულ შემთხვევაში ე. ძ-ურმა მემკვიდრეობით მიიღო ი. ძ-ურის დანაშთი ქონება, მათ შორის ის მიწის ფართი, რაც ი. ძ-ურმა შეიძინა ლ. შ-ისაგან, ხოლო ე. ძ-ურმა და ნ. ბ-ძემ ნასყიდობის გარიგებით მოახდინეს არა მიწის ყიდვა-გაყიდვა, რაც დაუშვებელი იყო, არამედ არსებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის განსაზღვრა აშენებული და ასაშენებელი სახლის შესასვლელითა და გასასვლელით უკეთ სარგებლობისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მხარეებს ნასყიდობის გარიგებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის წესთან დაკავშირებით პრეტენზია არ გააჩნდათ და დავა აღმასრულებელ კომიტეტში ან სასამართლოში არ უწარმოებიათ. ამდენად, მხარეთა შორის მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეთანხმების საწინააღმდეგოდ რაიმე აქტის ცალმხრივად მიღების უფლებამოსილება აღმასრულებელ კომიტეტს არ გააჩნდა, რადგან იმ დროს მოქმედი მიწის კანონმდებლობის თანახმად მიწის სახელმწიფო საკუთრების უფლება არ დარღვეულა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ს-ძემ და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 მარტის

გადაწყვეტილების გაუქმება და აალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება და სამართლებრივი მნიშვნელობა მიანიჭა ნასყიდობის გარიგებას. აღნიშნული შეთანხმების საგანი იყო არა ნასყიდობა, არამედ ე. ძ-ურმა ნ. ბ-მეს მისცა საკუთარ სახლზე დაშენების განხორციელების თანხმობა და ამ თანხმობის გაცემაში მიიღო მან შეთანხმებული თანხა. ამავე დოკუმენტში მხარეები შეთანხმდნენ ეზოთი სარგებლობის წესზეც. სააპელაციო სასამართლომ გაურკვეველი და საქმისათვის არა არსებობითი მნიშვნელობა მიანიჭა იმ გარემოებას, რომ თანხის სრულად გადახდის შემთხვევაში მხარეები შეთანხმებას გააფორმებდნენ სანოტარო წესით. აღნიშნული შეთანხმების საფუძველზე ე. ძ-ურის მიერ გაცხადებული თანხმობით ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა 1956 წლის #1193 გადაწყვეტილებით ... ქ. #15-ში მდებარე ერთსართულიან სახლზე დაშენების ნებართვა გასცა. ამდენად, გარიგების საგანი კერძო საკუთრების სახლზე დაშენების განხორციელების ნებართვა არ საჭიროებდა ნოტარიულ დამოწმებას.

კასატორის მითითებით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნ. ბ-მეს ენიჭებოდა უფლება, ესარგებლა 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 20.5 კვ.მ-ით, რაც გათვალისწინებული იყო ავტოფარების ასაშენებლად და არა ნ. ბ-მის მიერ საკარმიდამო ნაკვეთიდან მხოლოდ 20.5 კვ.მ-ით სარგებლობაზე. კასატორის მითითებით, შეთანხმების მე-5 პუნქტში არსებული მითითება "ეზოში შესასვლელი იქნება საერთო ხმარებაში" გულისხმობს მთლიანი ეზოს საერთო სარგებლობაში არსებობას. 1955 წელს მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და იგი გადაეცემოდა სახლთმფლობელობის მე-საკუთრებს მუდმივ სარგებლობაში. ამდენად, ე. ძ-ურმა გარკვეული თანხის მიღების სანაცვლოდ თავის საკუთრებაში არსებულ ერთსართულიან სახლზე ნ. ბ-მისათვის მეორე სართულის დაშენებაზე თანხმობის მიცემით ავტომატურად დათმო სახლთმფლობელობის 1/2 და, შესაბამისად, პროპორციულად, ავტომატურად დათმო სახლთმფლობელობაზე მუდმივი სარგებლობის უფლების სახელმწიფოსაგან გადაცემულ მიწაზე სარგებლობის უფლებაც.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია მოპასუხის საკუთრების უფლება ქვის ავტოფარებზე, რომელიც კერძო საკუთრების უფლებით ჯერ კიდევ 1971 წლიდან ირიცხება ვ. ს-მის სახელზე.

კასატორის მოსაზრებით, არც 1923 წლის ნასყიდობის სიგელი, არც 1932 წლის სამკვიდრო მოწმობა, არც 1955 წელს შედგენილი ნასყიდობის გარიგება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მიწაზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად და იმის საფუძველად, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო ბიუროს მონაცემებში შეტანილ იქნა ცვლილებები.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ გამოიყენა სამართლის ნორმები, ასევე, არ გამოიყენა "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე დაარღვია საპროცესო სამართლის ნორმები.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 7 ივლისის განჩინებით ვ. ს-მის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად (პროცესუალური კასაცია).

მოწინააღმდეგე მხარეებს ვ. ს-მის საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ვ. ს-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რის შედეგადაც საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, საკასაციო საჩივარში მითითებულ საპროცესო დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან კასატორის მიერ ვერ იქნა წამოყენებული დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1955 წლის 3 თებერვალს ლ. ს-მის დედას -ე. ძ-ურსა და ვ. ს-მის მეუღ-

ლეს -ნ. ბ-ძეს შორის დადებული "ნასყიდობის გარიგების" თანახმად, ე. ძ-ურმა ნება დართო ნ. ბ-ძეს ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე, ე. ძ-ურის კუთვნილ ერთსართულიან სახლზე ეწარმოებინა მეორე სართულის დაშენება შესაბამისი სახლურის გადახდის სანაცვლოდ. ამავე შეთანხმების თანახმად, ნ. ბ-ძეს სარგებლობის უფლებით გადაეცა საკარმიდამო ეზოს 20,5 კვ.მ, ასევე, განისაზღვრა, რომ ეზოში შესასვლელი იქნებოდა საერთო სარგებლობაში. ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1956 წლის 22 ნოემბრის #1193 გადაწყვეტილების თანახმად, ვ. ს-ძეს ნება დაერთო ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე, ე. ძ-ურის მფლობელობაში არსებულ ერთსართულიან სახლზე ეწარმოებინა მეორე სართულის დაშენება. ვ. ს-ძის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, აღმასკომის მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ვ. ს-ძის პირად საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 განთავსებული 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საქმეში წარმოდგენილი რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ვ. ს-ძეზე 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საერთო საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს მრავალბინიან სახლებში მობინადრეთა ბინის საკუთრების, არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებისა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრების ცნებებს, "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონი და სარეგისტრაციო მოწმობა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ 1955 წლის 3 თებერვლის "ნასყიდობის გარიგების" ჩანაწერი, რომ ეზოში შესასვლელი იქნებოდა საერთო სარგებლობაში გულისხმობს მთლიან ეზოზე საერთო სარგებლობის უფლებას, რადგან ამგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას არ იძლევა მითითებული შეთანხმების შინაარსი, რადგან მასში დაკონკრეტებულია ეზოში შესასვლელი და არა მთლიანად საკარმიდამო ეზო. ასევე სრულიად უსაფუძვლოა კასატორის მითითება და არ ემყარება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რომ ლ. ს-ძემ სახლთმფლობელობის 1/2-ის დათმობით შესაბამისი პროპორციით დათმო მიწაზე სარგებლობის უფლება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ მიწის ნაკვეთი მართებულად დარეგისტრირდა ვ. ს-ძის სახელზე საერთო საკუთრების უფლებით, რადგან რეგისტრაციის საფუძველს არ ქმნიდა სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლი, ასევე, სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც გაიცა აღმასკომის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ვ. ს-ძეს ანიჭებდა მხოლოდ მეორე სართულის დაშენების უფლებას და მასში მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის უფლების მინიჭებაზე არ არის მითითებული. რაც შეეხება რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულ "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" 1996 წლის 14 ნოემბრის საქართველოს კანონს, რაზეც აპელირებს კასატორი, აღნიშნული კანონის თანახმად, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე უფლების წარმოშობის ან გადაცემის დადასტურებას და აღიარებას სახელმწიფოს მიერ. შესაბამისად, რეგისტრაციის განხორციელებას საფუძველად უნდა დაედოს უფლების წარმოშობის ან გადაცემის დამადასტურებელი ხელშეკრულება, შესაბამისი კანონი, სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ვ. ს-ძის უფლების არსებობას ადასტურებს აღმასკომის მიერ გაცემული #369 ცნობა, რომლის თანახმად, ვ. ს-ძეს ჰქონდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საერთო სარგებლობაში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ცნობა არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს და ვერ იქნება გაზიარებული შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილების გარეშე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი სადავო მიწის ნაკვეთზე ვ. ს-ძის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასეთი ვერც კასატორის მიერ იქნა მითითებული. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია უკანონოდ სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერი ვ. ს-ძის საერთო საკუთრებად 428 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, რადგან არ არსებობდა ამგვარი რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორი გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება დაადგინა, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამიანობის შესახებ, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აუცილებლობა

განჩინება

#ბს-615-583 (კ-09) 30 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 2 მარტს სასარჩელო განცხადებით მიმართა მო-სარჩელემ -ზ. რ-ბამ, რომელმაც მოპასუხის -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, საერთო ფართობით 361.10 კვ.მ ჯ. რ-ლიზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალდებულება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 17 აპრილის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მე-სამე პირად ჩართულ იქნა ქ. ბათუმის მერია. ამავე სასამართლოს 2007 წლის 31 მაისის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად ჩართულ იქნა დ. ი-ში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 25 მაისს დამოუკიდებელი სასარჩელო განცხადებით მიმართა ა. ი-შის მეურვემ -დ. ი-შმა, რომელმაც მოპასუხის -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, საერთო ფართობით 361.10 კვ.მ.-ის ნ. ი-ლიზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალდებულება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის განჩინებით ა. ი-შის მეურვის -დ. ი-შის სარჩელი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და საქმის წარმოება ამ ნაწილში შეწყდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ. რ-ბას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ა. ი-შის მეურვემ -დ. ი-შმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, მისი სარჩელის დასაშვებად ცნობა და საქმის არსებითი განხილვისათვის დაბრუნება მოითხოვა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გააჩივრა ასევე ზ. რ-ბამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 20 თებერვლის განჩინებით ზ. რ-ბასა და ა. ი-შის მეურვის -დ. ი-შის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე საქალაქო სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ზ. რ-ბასა და ა. ი-შის მეურვის -დ. ი-შის სარჩელები დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების 361,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. რ-ბას საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაზე უარის თქმის შესახებ. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების -361,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა. ი-შის საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაზე უარის თქმის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების -361,1 კვ.მ მიწის ფართობზე ა. ი-შისა და ზ. რ-ბას თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მხარეთა განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებების, სპეციალისტის განმარტებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. ბათუმის საქალაქო საბჭოს მცირე პრეზიდიუმის 1933 წლის 8 აგვისტოს #15 ოქმის საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საბჭოთა მეურნეობიდან გადაყვანილი და დასახლებულ იქნა მოსარჩელის -ზ. რ-ბას ძმა -ჯ. რ-ლი. სადავო სახლთმფლობელობის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით სადავო ქონებას წარმოადგენდა 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 99 კვ.მ-ის ორ შენობას, რაზეც 1940 წლიდან თავდაპირველი ინვენტარიზაციით აღრიცხული იყო ჯ. რ-ლიზე (შემდგომში -ჯ. რ-ბაზე). ტექპლანის ბარათის გახსნისას ქონების მესაკუთრედ ნ. ი-ლლი არ იყო მითითებული, თუმცა საინვენტარიზაციო წიგნში, ქონების შეფასების აქტის შედგენისას 1960 წელს იგი ფიგურირებს აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრებ პირთა სიაში. ნ. ი-ლლის შემკვიდრე -ა. ი-ში დღემდე განაგრძობს ამავე მისამართზე ცხოვრებას. ტექპლანის 1970-1984 წლებში შესრულებული ჩანაწერებიდან ... ქ. #168-ში უძრავი ქონების მესაკუთრედ მითითებულია ნ. ი-ლლი, იგი ასევე დაფიქსირებული 1984 წელს გახსნილ ტექპლანის პირველად ბარათში და, შესაბამისად, მასზე აღრიცხა უძრავი ქონება. ამ წლებიდან ტექპლანის მასალებში ... ქ. #168-ში აღრიცხულია ერთი ერთსართულიანი სახლი. ტექპლანის ბოლო მონაცემებით, 2001 წლისათვის ... ქ. #168-ში ქონების მესაკუთრეები არიან ნ. ი-ლლი და ჯ. რ-ლი, სახლთმფლობელობა შეადგენს 44 კვ.მ-ს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1970-1984 წლებში მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი ფართობი, რაზეც ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-ლლის სახლთმფლობელობა მდებარეობდა, შეადგენდა 700 კვ.მ-ს, რაც შემცირდა 361.1 კვ.მ-მდე, თუმცა ამ ცვლილების მიზეზი და საფუძველი ბარათში მითითებული არ არის. ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აღმასრულებელი კომიტეტის 1961 წლის 27 დეკემბრის #749 და #757 გადაწყვეტილებებით ... ქ. #168-ში მდებარე ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-ლლის საკარმიდამო ნაკვეთი ქუჩის გაყვანის გამო მოჰყვა ათვისებაში.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჯ. რ-ლის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელე ზ. რ-ბას ქ. ბათუმში აჭარის გზატკეცილი #14-ში გამოეყო სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინა, თუმცა იგი ადგილობრივი მთავრობისაგან მოითხოვდა არა საცხოვრებელ ბინას, არამედ ჩამოჭრილი მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ქალაქის ტერიტორიაზე სხვა მიწის ნაკვეთის გამოყოფას, რაც არ იქნა დაკმაყოფილებული. ზ. რ-ბას ოჯახს ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან კავშირი არ გაუწყვეტია, რაც გამოიხატებოდა ამ მიწის ნაკვეთის სარგებლობით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე, დადგინდად მიიჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების პერიოდისათვის (1997 წლის 25 ნოემბერს) ზ. რ-ბა და ა. ი-ში სარგებლობდა ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთით. "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის (2007 წლი 13 თებერვალს მოქმედი რედაქციით) თანახმად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში დაფიქსირებული უფლებები საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის საფუძველად მიიჩნეოდა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და სხვა უფლებების წარმოშობის, მათში ცვლილების შეტანისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზე ჯ. რ-ლიმ და შემდეგ უკვე იმავე ნაკვეთში დასახლებული ა. ი-შის

ოჯახმა აიშენა საცხოვრებელი სახლები და სარგებლობდნენ საეზოვე მიწის ნაკვეთით, რაც აისახა ტექნიურის სარეგისტრაციო მასალებში.

საქალაქო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე და 1515-ე მუხლების, ასევე, 312-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა არასწორად უთხრა უარი ზ. რ.-ბასა და ა. ი.-შს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რითაც არსებობდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის საფუძველი. ამასთან, მოპასუხეს -ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დავალებოდა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე 361,2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ზ. რ.-ბასა და ა. ი.-შის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ამავე გადაწყვეტილებაზე ა. ი.-შის მეურვის -დ. ი.-შის მიერ წარდგენილ იქნა სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ზ. რ.-ბას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დაშვებული იყო უზუსტობა, კერძოდ, ზ. რ.-ბას ძმად მოხსენიებული ჯ. რ.-ლი სინამდვილეში იყო ზ. რ.-ბას მეუღლე, ხოლო მისი ძმა არის ნ. ი.-ლი.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ ჯ. რ.-ლისა და ნ. ი.-ლის საკუთრების უფლება ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ტექნიურ-ინჟინერინგის ბიუროს მონაცემებით, დადგენილია და ამ უფლების შეწყვეტის, მიტოვების, გასხვისების თაობაზე არანაირი სამართლებრივი დოკუმენტები არ არსებობს. სააპელაციო პალატა ასევე დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ა. ი.-შის მეურვემ -დ. ი.-შმა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ, ზ. რ.-ბას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, გაუქმება და ა. ი.-შის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 70-იანი წლების შემდეგ, ანუ მიწის ნაკვეთის ჩამოჭრისა და ზ. რ.-ბას ბინით დაკმაყოფილების შემდეგ, მის ოჯახს ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში არ უცხოვრია. ზ. რ.-ბას სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის სარგებლობაში არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთი ან საბოსტნე ადგილი. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის შემდეგ მოსაზრებას რაკი ა. ი.-ში ხელს არ უშლის ზ. რ.-ბას ოჯახს ისარგებლოს მიწის ნაკვეთით, ამიტომ მათ სარგებლობაში აქვთ მიწის ნაკვეთი და მხარეებს შორის ურთიერთობა არ არის შეწყვეტილი. მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტიური მდგომარეობა ასახულია ტექნიურის მონაცემებში, სადაც მიწერილია, რომ რ.-ლის ოჯახი დაკმაყოფილდა და გადავიდა სხვაგან საცხოვრებლად. კასატორი სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე, 1514-ე და 1515-ე მუხლებზე მითითებით თვლის, რომ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის სადავო უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა ა. ი.-ში, რის გამოც სადავო ქონება მის საკუთრებად უნდა იქნეს აღრიცხული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 ივლისის განჩინებით ა. ი.-შის მეურვის -დ. ი.-შის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენით გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, მიაჩნია, რომ ა. ი.-შის მეურვის -დ. ი.-შის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო პალატა თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება, რომლითაც უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარე-

გისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ქ. ბათუმში ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, 361,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ა. ი-შის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალების მიხედვით, განჩინების გასაჩივრებული ნაწილის მიმართ დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. ბათუმის საქალაქო საბჭოს მცირე პრეზიდიუმის 1933 წლის 8 აგვისტოს გადაწყვეტილებით (#15 ოქმი), ჯ. რ-ლი ჩასახლებულ იქნა მოქ. გ-მისათვის ... ქუჩაზე ჩამორთმეულ მიწის ნაკვეთში. ქ. ბათუმში, ... ქ. 168-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, #1896 ინვენტარიზაციის წიგნის მიხედვით გახსნილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათით იმყოფებოდა ჯ. რ-ლის მფლობელობაში საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე. საცხოვრებელი სახლი განლაგებული იყო 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. როგორც სასამართლო სხდომაზე სპეციალისტის სახით დაკითხული ს. ნ-მის განმარტებით, ასევე, მიწის ნაკვეთის გეგმით დგინდება, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 1940 წელს განხორციელებული თავდაპირველი ინვენტარიზაციის მიხედვით განლაგებული იყო ერთსართულიანი (ლიტ ა) და ორსართულიანი (ლიტ ა¹) საცხოვრებელი სახლები. შემდეგ წლებში ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში განხორციელებული მიმდინარე ინვენტარიზაციის ჩანაწერებით დგინდება, რომ მე-20 საუკუნის 50-იანი წლებიდან ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში არსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ მითითებულია ასევე ნ. ი-ლლი. ჯ. რ-ლის გარდაცვალების შემდეგ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აღმასრულებელი კომიტეტის 1962 წლის 27 დეკემბრის #749 და #757 გადაწყვეტილებებით, ... ქ. #168-ში მდებარე, ჯ. რ-ლის საკარმიდამო ნაკვეთი ქუჩის გაყვანასთან დაკავშირებით მოჰყვა ათვისებაში. ჯ. რ-ლის მეუღლე -ზ. რ-ბა ერთ შვილთან ერთად შესახლებულ იქნა ქ. ბათუმში, აჭარის გზატკეცილი #14-ში სამოთახიან საცხოვრებელ ბინაში. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში 1966-1980 წლების მონაცემებით არსებული ინვენტარიზაციის თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 361,10 კვ.მ-ს. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 1962 წლიდან, ქვის სახლის აღების შემდეგ ნ. ი-ლლის ოჯახი საცხოვრებლად დარჩა ერთსართულიან ხის სახლში, აღნიშნული ასევე დაადასტურა საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა ზაირა კაკაბაძემ (ზ. რ-ბას შვილმა). მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ დღემდე ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლში ცხოვრობს ნ. ი-ლლის ოჯახი.

საკასაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას და მიიჩნია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებისა და საცხოვრებელი სახლის გეგმა-ნახაზების შესაბამისად, ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-შის სახელზე ირიცხებოდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლთმფლობელობა, ხოლო მიწის ფართობი 361,1 კვ.მ-ს შეადგენდა. ამასთან, ჯ. რ-ლისათვის მიწის ნაკვეთის ჩამოჭრისა და სანაცვლო ბინის გამოყოფის საფუძვლით სადავო ქონებაზე სარგებლობისა და საკუთრების უფლების დაკარგვის შესახებ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს (ქ. ბათუმის საბჭოს აღმასკომის) მიერ არ ყოფილა მიღებული გადაწყვეტილება და არ არსებობდა საკუთრების ან სხვა უფლების მიტოვების ნიშნები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქმეში არსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათსა და გეგმა-ნახაზებზე, რომლებშიც 1966-2001 წლებში განხორციელებული მიმდინარე ინვენტარიზაციით სახლთმფლობელობის მესაკუთრედ ფიქსირდებოდა როგორც ჯ. რ-ლი, ასევე, ნ. ი-ლი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური დროის ამ კონკრეტული მომენტისათვის აფიქსირებდა უძრავი ქონების ფაქტობრივ-სამართლებრივ მდგომარეობას და ადგენდა შესაბამის დოკუმენტს, რომელიც ადმინისტრაციულ აქტს არ წარმოადგენდა, მაგრამ ეფუძნებოდა ან ასახავდა ადმინისტრაციულ აქტს ან კერძო სამართლებრივ გარიგებას. შესაბამისად, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საინვენტარიზაციო გეგმას, ნახაზს, ან ტექპასპორტს არ შეუძლია სამართლებრივი შედეგები წარმოშვას. ის გარემოება, რომ 1933 წელს მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდგომი ორი სახლთმფლობელობის ჯ. რ-ლისათვის გამოყოფა მოხდა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. ასევე საქმეში არსებული ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აღმასრულებელი კომიტეტის 1962 წლის 27 დეკემბრის #749 და #757 გადაწყვეტილებების, ბათუმის სახალხო სასამართლოს 1965 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ზ. რ-ბა, მიწის ნაკვეთის ჩამოჭრისა და სახლთმფლობელობის აღების შემდეგ შესახლებულ იქნა ქ. ბათუმში, აჭარის გზატკეცილის #14-ში, სამოთახიან საცხოვრებელი ბინაში. მხარეთა განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებებისა და საქმეში წარმოდგენილი საბინაო წიგნის ჩანაწერებით დგინდება, რომ 1975 წლიდან ზ. რ-ბას ოჯახის არც ერთი წევრი აღარ იყო ჩაწერილი ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლში და ამ მისამართზე არსებული ერთსართულიანი სახლის ერთადერთი მოსარგებლე იყო ნ. ი-ლი, რომელიც ამავე დროს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით იყო ამავე სახლის მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორი მართებულად მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია რაიმე მტკიცებულებაზე, რომლითაც დადასტურებოდა ზ. რ-ბას მიერ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის (1997 წლის 26 ნოემბრისათვის) ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლის საკუთრებისა და სარგებლობის ფაქტი. ასევე არ უმსჯელია, იყო თუ არა შესაძლებელი იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით შენარჩუნებულიყო ზ. რ-ბას საკუთრების უფლება გარდაცვლილი მეუღლის საკუთრებაში არსებულ სახლზე მაშინ, როდესაც მას ორდერით გადაცემული ჰქონდა სხვა ბინა და შეეძლო თუ არა საკუთრებაში ჰქონოდა ორი საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს ამ საქმის სამართლებრივად სწორად გადაწყვეტისათვის, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი ადგენს ფიზიკური პირებისათვის კანონიერ სარგებლობაში არსებული ისეთი მიწის ნაკვეთების გადაცემას, რომელზეც იდგა ინდივიდუალური სახლი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა ამ ორი პირობის ერთობლივად და არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტის არსებობა. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა დაადგინოს ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება, რაც მას შეუძლია გააკეთოს, როგორც მხარეთა დახმარებით, ისე -საკუთარი ინიციატივით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით რეგლამენტირებული ინკვიზიციურობის პრინციპის საფუძველზე შესაბამისი მტკიცებულებების გამოთხოვის გზით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნა, ხოლო ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად და ამომწურავად დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემულ საქმეზე მართებული გადაწყვეტილების მისაღებად. ამდენად, არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ხსენებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. განჩინება დანარჩენ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე, მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე-412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების შეძენის დადასტურება

განჩინება

#ბს-827-791 (23-09)

22 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის დავალდებულება, აუქციონის შედეგების სიღნაღის რაიონის სოფელ ...-ში 250 ჰა საძოვრის პრივატიზაციის ნაწილში აუქციონის ოქმისა და შედეგების ბათილად ცნობა, მოსარჩელისათვის 250 ჰა საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე ქმედების განხორციელების დავალეზა.

აღწერილობითი ნაწილი:

სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს 2007 წლის 14 ნოემბერს მიმართა გ. ლ-შვილმა, მოპასუხეების -საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა მის მფლობელობაში არსებული 250 ჰა საძოვრის კანონიერ მოიჯარედ და მფლობელად აღიარება, საიჯარო ხელშეკრულების რეესტრში რეგისტრაციის სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დავალდებულება, 2007 წლის 20 სექტემბერს ქ. თელავში ჩატარებული ღია აუქციონის შედეგების სიღნაღის რაიონის სოფელ ...-ში მდებარე 250 ჰა საძოვრის პრივატიზების ნაწილში ბათილად ცნობა, ამავე საძოვრის პრივატიზების ნაწილში აუქციონის შედეგების დამტკიცების შესახებ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანების ბათილად ცნობა, ასევე მოითხოვა ქმედების განხორციელების დავალდებულება 250 ჰა საძოვრის მისთვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ 1997 წლის 14 მაისის #390 ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარით გადაცემული აქვს 400 ჰა საძოვარი სოფელ ...-ში, ივრის ტერიტორიაზე. შემდგომში აზომვებით დადგინა, რომ რეალურად იგი ფლობდა 250 ჰა საძოვარს, რაც დაკონკრეტდა და სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 28 მარტის #66 ოქმით მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი განისაზღვრა 250 ჰა-ით. 2005 წელს გამგეობამ მიმართა საჯარო რეესტრს აღნიშნული ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნული საძოვარი დღემდე თავის მფლობელობაშია, მთლიანად გადახდილი აქვს საიჯარო ქირა. რაც შეეხება ხელშეკრულების ვადას, აღნიშნული მხარეთა შორის დათქმული არ ყოფილა.

2007 წლის აპრილის თვეში მიმართა საჯარო რეესტრს საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის თაობაზე, ვინაიდან სურდა თავის მფლობელობაში არსებული მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება. სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსთხოვა დამატებით საბუთები, რომელთა წარდგენის შემდეგ, ზეპირსიტყვიერად განუცხადეს უარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე, ხოლო საბუთები არ ჩაიბარეს. მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება შეუძლებელი აღმოჩნდა, ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულება რეგისტრირებული არ იყო საჯარო რეესტრში. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გამოაცხადა აუქციონი, სადაც მონაწილეობა მიიღო გ. ლ-შვილმაც, მაგრამ აუქციონის წესით მიწა შეისყიდა სხვა პირმა.

მოსარჩელე განმარტავდა, რომ მის საკუთრებაში არსებული ფერმები დარჩა საძოვრის გარეშე, რის გამოც მათი ფუნქციონირება შეუძლებელი იყო. აღნიშნული კი გამოწვეული იყო სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციაზე უსაფუძვლო უარით. მასსა და გამგეობას შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა კანონით დადგენილი წესით, მხარეებს ხელშეკრულების ვადა არ დაუდგენიათ, ვინაიდან იგი გაფორმებული იყო განუსაზღვრელი ვადით. მოსარჩელე თვლიდა, რომ საჯარო რეესტრის თანამშრომლების მიერ ხელშეკრულების მოქმედების ვადად 9 წლის მიჩნევა და ამ საფუძველით იჯარის ხელშეკრულების დარეგისტრირებაზე უარის თქმა იყო უკანონო. ამასთან, კახეთის სამხარეო სამმართველოს არ უნდა გაეტანა მის მფლობელობაში არსებული საიჯარო მიწა აუქციონზე და მის მიერ წარდგენილი განუსაზღვრელი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა მოეხდინა მის საკუთრებაში არსებული ფერმების მიმდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრი-

ვატიზება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირვატიზების შესახებ კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტისა და მე-9 მუხლის საფუძველზე.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით სარჩელი დასაშვებად იქნა მიჩნეული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ქმედების განხორციელების დავალების ნაწილში. ამავე განჩინებით მიჩნეულ იქნა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა საძოვრის მოიჯარედ და მფლობელად აღიარების ნაწილში იყო დაუშვებელი. ამავე სასამართლოს 2008 წლის 1 აპრილის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპი".

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ლ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ. ლ-შვილსა და სიღნაღის რაიონის გამგეობას შორის არსებული იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე იყო დადებული, შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ კანონთან. აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 და მე-5 ნაწილების საფუძველზე, ხელშეკრულებაში განსაზღვრული უნდა ყოფილიყო ვადა. რაც შეეხება 10 წელზე მეტი ვადით მიწის გაცემას, შესაძლებელი იყო მხოლოდ საქართველოს მიწის გამოყენებისა და სურსათის სამინისტროს და სატყეო დეპარტამენტთან შეთანხმებით, სათანადო ნებართვის საფუძველზე. ასეთი ნებართვა მოსარჩელეს წარდგენილი არ ჰქონია, მას ასევე არ წარუდგენია რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ მიმართა ნებართვის გამცემზე უფლებამოსილ ორგანოს და ერთთვის ვადის ამოწურვის შემდეგაც ვერ მიიღო წერილობითი პასუხი, რაც ჩაითვლებოდა ნებართვის გაცემად. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების ის ეგზემპლარები, რომლებშიც ხელშეკრულების ვადა მითითებული არ იყო, ვერ ჩაითვლებოდა დადებულად და იყო ბათილი, ვინაიდან არ აკმაყოფილებდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 და მე-5 ნაწილების მოთხოვნებს, ხოლო ხელშეკრულების ის ეგზემპლარი, სადაც ვადად მითითებული იყო 9 წელი, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში -2006 წლის 14 მაისამდე არ იყო წარდგენილი მარეგისტრირებელ ორგანოში. გ. ლ-შვილს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში ასევე არ მოუთხოვია სიღნაღის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის #66 ოქმის საფუძველზე ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში არსებული გ. ლ-შვილის 2007 წლის 30 ოქტომბრის წერილი საჯარო რეესტრის მიმართ ადასტურებდა, რომ მას "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში საჯარო რეესტრისათვის წერილობით არ მიუმართავს ხელშეკრულების დარეგისტრირების მოთხოვნით. რაც შეეხება სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 19 აპრილის წერილს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოთხოვნა ეხებოდა არა იჯარის ხელშეკრულების, არამედ, წარდგენილი რუკის მიხედვით 250 ჰა საძოვრის რეგისტრაციას. გარდა ამისა, საქმეში არ არსებობდა მტკიცებულება იმისა, რომ აღნიშნული წერილი ჩაბარდა ადრესატს. ამდენად, საჯარო რეესტრი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაერეგისტრირებინა საიჯარო ხელშეკრულება.

რაც შეეხება მოპასუხისადმი -საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსადმი მიმართულ სასარჩელო მოთხოვნებს, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2007 წლის 20 სექტემბრის ღია აუქციონის შედეგები, სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანება და 2007 წლის 24 სექტემბრის #7 ოქმი პასუხობდა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობდა მათი ბათილობის საფუძველი. რაც შეეხება ქმედების განხორციელების დავალების თაობაზე მოთხოვნას, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი ამ ნაწილში იყო დაუსაბუთებელი და არ არსებობდა მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა გ. ლ-შვილმა, რომელმაც გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ლ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. ლ-შვილის სარჩელის დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 2007 წლის 24 სექტემბრის აუქციონი იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა მიწაზე არსებული უძრავი ქონების (ფერმების) გასხვისებას, ასევე იმ მიწის გასხვისებას,

რომელზეც იდგა აღნიშნული ფერმები. დაევალა მოპასუხე ორგანოს, საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შემდეგ მიეღო ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ გ. ლ-შვილს პრივატიზებული ჰქონდა სოფელ . . .-ში მდებარე მეღორეობის ფერმა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპის" წარმომადგენელი გ. ჭ-ძე და 2007 წლის 27 სექტემბრის #1883 ბრძანების შესაბამისად, ღია აუქციონზე გამარჯვებულს მიეცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი სიღნაღის რაიონის სოფელ . . .-ში 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ. ლ-შვილის მფლობელობაში არსებული ფერმები განთავსებული იყო აუქციონის შედეგად გასხვისებულ მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული არ შეიძლება და ყოფილიყო განკარგვის ობიექტი, ხოლო ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევიან, შეიძლება თუ არა მისი გატანა ღია აუქციონზე, მიუხედავად იმისა, რომ გ. ლ-შვილი აუქციონში მონაწილეობის მიღებით დათანხმდა აუქციონის პირობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილების მიღებისას დარღვეული იყო მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რომელთა არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალებოდა, გამოეკვლია, თუ ვის საკუთრებაში იყო აღნიშნული ფერმები, ასევე, დაედგინა ფერმების ქვეშ არსებული მიწის საკუთრების საკითხი, ვინაიდან სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთის გაყიდვა დაუშვებელი იყო. საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით ცხადი იყო, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მსჯელობის საგანი არ გამხდარა ის გარემოება, იყო თუ არა გასხვისების ობიექტი (მიწის ნაკვეთი) გ. ლ-შვილის საკუთრება, თუ იგი ეკუთვნოდა სახელმწიფოს. აღნიშნულის თაობაზე დასაბუთება არ ასახულა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებაში. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არსებობდა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების აუცილებლობა და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას საიჯარო ფართის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: იმ შემთხვევაში, თუ გ. ლ-შვილს იჯარით ექნებოდა მიწა გადაცემული, მესაკუთრეს არ შეეზღუდებოდა უფლება, განეკარგა იგი. ამ შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე დაიკავებდა ძველი მესაკუთრის ადგილს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით იმ ნაწილში გაასაჩივრა გ. ლ-შვილმა, რომლითაც უარი ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. კასატორი მიიჩნევს, რომ ვინაიდან სააპელაციო პალატამ მიიღო ახალი გადაწყვეტილება, მასში სრულად უნდა ასახულიყო მოტივაცია, თუ რა საფუძველით ეთქვა უარი სამოვრის პრივატიზების ნაწილში აუქციონის ბათილად ცნობისა და საჯარო რეესტრის მიმართ დაყენებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე. სააპელაციო სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ განმარტებით და არ მიუნიშნებია არც კანონზე და არც სხვა ნორმატიულ აქტზე. ასევე არ უმსჯელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას კანონით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევაზე, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევიან, იყო თუ არა სადავო 250 ჰა სამოვარი თავისუფალი და შეიძლება თუ არა მისი ღია აუქციონზე გატანა. აღნიშნულით დაირღვა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" კანონის მე-14 მუხლის მოთხოვნები. კასატორს, სააპელაციო პალატის მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ამავე კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე მესაკუთრეს არ ეზღუდებოდა უფლება, განეკარგა მიწის ნაკვეთი, შეუსაბამოდ მიაჩნია. გ. ლ-შვილი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არა ნაწილობრივ, არამედ სრულად უნდა გაეუქმებინა სადავო ფართთან მიმართებით ჩატარებული აუქციონის შედეგები და თვლის, რომ გადაწყვეტილება ამ მიმართებით სრულად დაუსაბუთებელია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ასევე ნაწილობრივ გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანომ -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ, კერძოდ, იმ ნაწილში რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 2007 წლის 24 სექტემბრის აუქციონი. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ამ ნაწილში გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება. კასატორი განმარტავს, რომ საქმეში არსებული მასალებით ფერმების გ. ლ-შვილის სახელზე რეგისტრირება დადასტურებულია, რაც შეეხება 250 ჰა მიწის ნაკვეთს, იგი წარმოადგენ-

და სახელმწიფოს საკუთრებას. აღნიშნული დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 6 აგვისტოს გაცემული ამონაწერით. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებებს სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და მიიჩნია, რომ ეს იყო ისეთი შემთხვევა, როდესაც სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული ფერმა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის მოთხოვნები. კასატორი ასევე არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 4 ივნისის განჩინებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული, ხოლო გ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი კასატორის მიერ ხარვეზის გამოსწორების შემდეგ 2009 წლის 29 ივნისის განჩინებით მიღებულ იქნა წარმოებაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 სექტემბრის განჩინებით, გ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დაუშვებლად, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი მიჩენილ იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

მხარეებს შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ გ. ლ-შვილს სიღნაღის რაიონის სოფელ ...-ში არსებულ სადავო საძოვარზე 1997 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის #390 ხელშეკრულების საფუძველზე გააჩნდა მფლობელობის უფლება. აღნიშნული ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთის ფართობი განსაზღვრული იყო 440 ჰა-ით. სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 8 აპრილის #31 დადგენილებით დამტკიცდა მიწის იჯარით გამცემი კომისიის #66 ოქმი, რომლითაც გ. ლ-შვილის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი განისაზღვრა 250 ჰა-ით. უდავოა ასევე ის გარემოება, რომ არც სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება და არც შემდგომში დაზუსტებული მონაცემები მარეგისტრირებელ ორგანოში დარეგისტრირებული არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმეში წარმოდგენილია საიჯარო ხელშეკრულების მხარეებთან დაცული სამი ეგზემპლარის ასლი, მათ შორის გ. ლ-შვილისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულ ორგანოს -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ წარმოდგენილ ეგზემპლარებში ხელშეკრულების ვადა დაფიქსირებული არ არის, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ ეგზემპლარში ხელშეკრულების მოქმედების ვადად დადგენილია 9 წელი. საქმეში არსებული სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 19 აპრილის #478 მიმართვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი დგინდება, რომ რაიონის გამგეობამ, წარდგენილი რუკის მიხედვით, სოფელ ...-ში, ივრის ტერიტორიაზე არსებული 250 ჰა საძოვრის რეგისტრაცია მოითხოვა, აღნიშნული მიმართვის საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში ადრესატისათვის ჩაბარება კიდევ რომ დასტურდებოდა, მიწის ნაკვეთის რუკა არ წარმოადგენს მასზე რაიმე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამდენად, აღნიშნული დოკუმენტი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე რაიმე გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიჩნეული ვერ იქნება. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ...-ში არსებული 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე, კვარტლის #40, #129 ნაკვეთი 2007 წლის 3 აგვისტოს პირველადი რეგისტრაციით, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 27 ივლისის #2200

მომართვის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. აღნიშნულ ნაკვეთზე ამონაწერის გაცემის დროისათვის იჯარის უფლება რეგისტრირებული არ იყო. საკასაციო პალატა ეთანხმება მოსაზრებას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და თვლის, რომ რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიუთითა იჯარის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის იმ დროს მოქმედი "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ" კანონის მოთხოვნათა დაუცველობაზე და ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მისი მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრირების სავალდებულობაზე. საქმის გარემოებათა ეს სამართლებრივი შეფასება მართებულად გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ. საკასაციო პალატა ასევე ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს 2007 წლის 20 სექტემბრის ღია აუქციონის შედეგებისა და სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანების იმ ნაწილის კანონშესაბამისობაზე, რომლებზეც არ მდებარეობს გ. ლ-შვილის კუთვნილი ფერმები. საკასაციო პალატა ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას პირდაპირი მიყიდვის წესით საიჯარო ფართის გადაცემასთან დაკავშირებულ შეფასებებს. აღნიშნულის გამო, საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სარჩელის აღნიშნული მოთხოვნების მიმართ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის შესაბამისად, რის გამოც გ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად. გადაწყვეტილება ამ ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში.

რაც შეეხება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. საქმეში არსებული მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ გ. ლ-შვილს საკუთრებაში აქვს სიღნაღის რაიონის, სოფელ ...-ში, ივრის ტერიტორიაზე არსებული ფერმები. დადგენილია, რომ სიღნაღის რაიონის ბოდბის პატარა კახის სახელობის კოლმეურნეობის 1996 წლის 5 მარტის #4 საერთო სხდომის ოქმის საფუძველზე გ. ლ-შვილმა იყიდა ამავე სოფელში არსებული მეღორეობის ფერმა. ამავე ოქმით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე სიღნაღის რაიონის აგროფირმა "პატარა კახსა" და გ. ლ-შვილს შორის გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ხოლო 1998 წლის 28 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით გ. ლ-შვილს გადაეცა მის მიერ შესყიდული მეღორეობის ფერმა. საქმეში წარმოდგენილი, საქართველოს სიღნაღის ტექნიკური აღრიცხვის რაიონული სამმართველოს მიერ 2003 წლის 5 თებერვალს გაცემული #24 სარეგისტრაციო მოწმობით დგინდება, რომ სოფელ ...-ში, ივრის პირზე, მდებარე ფერმის შენობები -საღორეებისა და მწყემსების საცხოვრებელი ოთახი, რომელიც შედგება 894 კვ.მ საცხოვრებელი და 853 კვ.მ დამხმარე ფართისაგან, განლაგებულია 1082 მ² მიწის ნაკვეთზე. ფერმები რეგისტრირებულია გ. ლ-შვილის სახელზე, რეესტრის რეგისტრაციის #217. აღნიშნული ასევე დასტურდება მეღორეობის ფერმებისა და მწყემსების საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის, მასზე თანდართული შენობისა და მიწის ნაკვეთის გეგმებით, ასევე, ცნობა-დახასიათებით. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2009 წლის 10 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერი, საიდანაც დგინდება, რომ გ. ლ-შვილს საკუთრებაში გააჩნია სიღნაღის რაიონის სოფ. ...-ში მდებარე სახელმწიფო მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ამდენად, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ გ. ლ-შვილს მეღორეობის ფერმის შესყიდვის შემდეგ საკუთრებაში გადაეცა შენობა-ნაგებობების ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი, გ. ლ-შვილის 2007 წლის 15 მაისის განცხადებით, კახეთის სამხარეო სამმართველოსადმი, განმცხადებელი თავად ადასტურებდა, რომ სადავო მიწის პირდაპირი წესით შესყიდვას ვერ ახერხებდა იჯარის ხელშეკრულების არასრულყოფილების გამო და ითხოვდა ნებართვას მისი ღია აუქციონით შესყიდვის თაობაზე. მიწის საკუთრებაში არარსებობა კასატორ გ. ლ-შვილს სადავოდ არ გაუხდია დავის განხილვის არც ერთ სტადიაზე. იგი, როგორც სრული -250 ჰა სადავო საძოვრის მოიჯარე სარჩელით ითხოვდა პირდაპირი მიყიდვის გზით მიწის საკუთრებაში გადაცემას.

საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას საკასაციო პრეტენზიის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე დაყრდნობით დასაბუთების თაობაზე და თვლის, რომ საქმეში არსებული, საჯარო რეესტრის ამონაწერი ადასტურებს სადავო მიწის გასხვისების დროისათვის მასზე სახელმწიფო საკუთრების არსებობას. საქმეში წარმოდგენილი არ არის საჯარო რეესტრის აღნიშნული ჩანაწერის მცდარობის ან უზუსტობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ღია აუქციონის შედეგებისა და სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანების ბათილობის საფუძველი გახდა ის გარემოებაც, რომ, გარდა შენობა-ნაგებობების ქვეშ არსებული მიწისა, ღია აუქციონზე გასხვისდა გ. ლ-შვილის საკუთრებაში არსებული ფერმები, რასაც საკასაციო პალატა არ ეთანხმება და განმარტავს შემდეგს:

2007 წლის 20 სექტემბრის ღია აუქციონში გამარჯვების #13 ოქმით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი, რიგითი #017, 250 ჰა საძოვარი 100 000 ლარად შესყიდულ იქნა შპს "ალტავისტა ინვესტიმენტ გრუპის" წარმომადგენლის -გ. ჭ-ძის მიერ. ამავე ოქმით დგინდება, რომ აუქციონით სხვა უძრავი ქონება, მათ შორის, შენობა-ნაგებობები, არ გასხვისებულა. 2007 წლის 20 სექტემ-

ბერს კახეთის სამხარეო სამმართველოში გამართულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ღია აუქციონზე #17 მიწის ნაკვეთად გატანილ იქნა სიღნაღის რაიონის სოფელ ...-ში არსებული 250 ჰა სამოვარი, საწყისი საპრივატიზებო ფასი -7500 ლარი. საქმეში წარმოდგენილი ღია აუქციონის #7/ღია ოქმით დგინდება, რომ მონაწილე პირთაგან მიწის ნაკვეთი 100 000 ლარად გაიყიდა შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპზე". კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა ჩატარებული აუქციონის შედეგები. ამავე სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 27 სექტემბრის #1883 ბრძანებით შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპის" სახელით გ. ჭ-ძეზე გაიყიდა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი. დადგენილია, რომ 2007 წლის 27 სექტემბერს გაცემული #2517 ოქმი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის თაობაზე, კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 19 ნოემბრის ბრძანებით გასწორდა და მასში დაფიქსირებული "სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა -სახნავი", შეიცვალა "სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა -სამოვარი". ამდენად, კახეთის სამხარეო სამმართველოში 2007 წლის 20 სექტემბერს ჩატარებული ღია აუქციონის შედეგებით დადგენილია, რომ რიგითი #17-ით გასხვიდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი (აღწერილობა -სამოვარი).

ამდენად, გ. ლ-შვილის საკუთრებაში არსებული ფერმების ქვეშ მდებარე მიწის მისსავე საკუთრებაში არსებობა არ დასტურდება საქმეში არსებული მასალებიდან. ასევე საქმის მასალებიდან არ გამომდინარეობს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა ღია აუქციონზე ფერმების გასხვისების თაობაზე. აღნიშნული გარემოებების დასადასტურებლად, საჭიროების შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებზე დაყრდნობით, თავად უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების შეგროვების მიზნით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, ვინაიდან ხსენებული გადაწყვეტილების დასაბუთება დაშვებულ ნაწილში იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება დაშვებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება დაშვებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

განჩინება

#ბს-1145-1092(2კ-09) 1 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს "ა-ნის" წარმომადგენელმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, მოპასუხეების -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოებაზე, კერძოდ, ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილების ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა, მოეხდინა საჯარო რეესტრში ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე უძრავი ქონების შპს "ა-ნი XXI"-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 23 ივნისის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სს "ს-ია 2000".

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 6 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 აგვისტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო მოწმობაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 30 დეკემბრის #1-3/865 ბრძანებით ცნობად იქნა მიღებული სს "ს-იის" 1997 წლის 27 ოქტომბრის აქციონერთა საერთო კრების გადაწყვეტილება და სამინისტროსთან არსებული სახელმწიფო საწარმოების, სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების (ტრესტების, სამმართველოების, საწარმოების) კომისიის წინადადება, რის შემდეგაც, "მეწარმეთა შესახებ" კანონის 14.6-ე მუხლის შესაბამისად, განხორციელდა სს "ს-იის" რეორგანიზაცია. რეორგანიზაციის შედეგად, ამ უკანასკნელის ბაზაზე ჩამოყალიბდა სამი დამოუკიდებელი სამეწარმეო სუბიექტი, კერძოდ, აკუმულატორების ბაზაზე ჩამოყალიბდა სს "მ-ი", საწარმო-ლაბორატორიული კორპუსისა და ავტოფარების ბაზაზე ჩამოყალიბდა სს "ს-ია-2000" და თბილისისა და ქუთაისის სასაწყობო მეურნეობის და მშენებარე სარემონტო მექანიკური ქარხნის ბაზაზე ჩამოყალიბდა სს "ს-ია".

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ავტოფარებისა და საწარმო-ლაბორატორიული კორპუსის მე-3, მე-7 სართულები, მდებარე ქ. თბილისში, ... #142-ში, მთლიანი ფართობით -5519,2 კვ.მ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხული იყო სს "ს-ია-2000-ის" სახელზე. 2003 წლის 3 აპრილის სს "ს-ია 2000-ის" აქციონერთა საერთო კრების ოქმით (დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ) საზოგადოების რეორგანიზაციის (ნატურით გაყოფის) შედეგად, სამეურნეო საქმიანობის დამოუკიდებლად გაგრძელების მიზნით, საზოგადოებას გამოეყო აქციონერი გ. ო-ანი თავისი აქციათა წილით (35,588%-ით), რომელსაც გადაეცა თავისი წილი -37 554 ლარის ღირებულების 37 544 ცალი აქცია. გამოყოფილი აქციები შეერწყა შპს "ა-ნი XXI-ს", სადაც მას 100%-იანი წილი გააჩნდა. შპს "ა-ნი XXI-ს" გადაეცა აქციების წილის შესაბამისი ქონება ნატურალურ გამოსა-

ხულებში შემდეგი ჩამონათვალით: ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე 86 კვ.მ; ადმინისტრაციული შენობის მე-2 სართულზე 450 კვ.მ და დერეფნის ფართი; მე-5 სართულზე 100 კვ.მ; 34 კვ.მ-ის ავტოფარეხის ერთი ბოქსი. 2003 წლის 1 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტით (დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ) შპს "ა-ნი XXI-ს" გადაეცა ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე შენობის ნაწილი -პირველ სართულზე, შენობის ნაწილი -მე-2 სართულზე, შენობის ნაწილი -მე-5 სართულზე და ავტოფარეხის ერთი ბოქსი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უარი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ შპს "ა-ნი XXI-ის" მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იყო შედგენილი კანონის შესაბამისად, კერძოდ, სს "ს-ია-2000-ის" საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, სს "ს-ია-2000-ის" აქციონერთა საერთო კრების ოქმში (გაფორმებული 2003 წლის 3 აპრილს, დამოწმებული ნოტარიუს ქ. გაბისონიას მიერ) არ იყო გამოყენებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან (1997 წლის 25 ნოემბრიდან) კი უძრავი ქონების განკარგვა უნდა განხორციელებულიყო საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე. გარდა ამისა, წარდგენილი დოკუმენტაციით და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული დოკუმენტებით არ დადგინდა, თუ რა უძრავი ნივთის მესაკუთრე იყო სს "ს-ია 2000" და ჰქონდა თუ არა საკუთრებაში 2003 წლის 3 აპრილს შპს "ა-ნი XXI-ზე" გადაცემული უძრავი ქონება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ თითქოს სს "ს-ია 2000" ვალდებული იყო, საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ჯერ დაერეგისტრირებინა თავის სახელზე, ხოლო შემდეგ მოეხდინა მისი განკარგვა შპს "ა-ნი XXI-ზე". საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4³ მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნა მოცემულ შემთხვევაში არ ვრცელდება, აღნიშნული ნორმა გამოიყენება მაშინ, როდესაც ხდება ერთი პირის მიერ სხვა პირისათვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა, უძრავი ნივთის განკარგვა სხვა პირზე ნასყიდობის, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ან სხვა წესით. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია, გამსხვიების უფლება უძრავ ნივთზე დასტურდებოდეს საჯარო რეესტრის ამონაწერით. იმ შემთხვევაში, როდესაც პირი ითხოვს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში ტექნიკურს მონაცემების საფუძველზე, შეუძლებელია არსებობდეს საჯარო რეესტრის ამონაწერი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დადგენა და მისი რეგისტრაცია უნდა მომხდარიყო კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად ტექნიკურს მონაცემებისა და სხვა მტკიცებულებების საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა არა სს "ს-ია 2000-ის" მიერ შპს "ა-ნი XXI-ზე" უძრავი ქონების განკარგვას, რაც აუცილებლად უნდა მომხდარიყო საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე, არამედ მოხდა სს "ს-ია 2000-დან" აქციონერ გ. ო-ანის წილის გამოყოფას (ნატურით გამოყოფა) და მისი შერწყმა შპს "ა-ნი XXI-თან". სააქციო საზოგადოებიდან წილის ნატურით (უძრავი ქონებით) გამოყოფა და სააქციო საზოგადოების მიერ სხვა პირზე რაიმე უძრავი ქონების განკარგვა შინაარსობრივად განსხვავდება ერთმანეთისაგან და სხვადასხვა სამართლებრივ შედეგებს იწვევს. თუ სააქციო საზოგადოება სხვა პირზე რაიმე უძრავი ქონების განკარგვას ახდენს, მაშინ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით უნდა დასტურდებოდეს, რომ მას ეს უძრავი ქონება ნამდვილად ეკუთვნის საკუთრების უფლებით. ხოლო საწარმოდან წილის ნატურით (უძრავი ქონებით) გამოყოფის შემთხვევა, არ უნდა იქნეს განხილული უძრავი ქონების განკარგვად, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში ხდება საწარმოს პარტნიორებს შორის წილების ნატურით გაყოფა. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, გამოყოფილი წილის მქონე პარტნიორს ისევე აქვს უფლება, მოითხოვოს თავისი წილის -უძრავი ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ტექნიკურს მასალების საფუძველზე, როგორც ძირითადი საწარმოს პარტნიორს აქვს ამის უფლება თავის დარჩენილ წილ ქონებაზე.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე უსაფუძვლოა მოპასუხის მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველად იმ გარემოებაზე მითითება, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაციით და ტექნიკურსში დაცული დოკუმენტებით ვერ დგინდებოდა, თუ რა უძრავი ნივთის მესაკუთრე იყო სს "ს-ია 2000" და ჰქონდა თუ არა საკუთრებაში 2003 წლის 3 აპრილს შპს "ა-ნი XXI"-ზე გადაცემული ქონება. საქალაქო სასამართლომ დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე ავტოფარეხისა და საწარმო-ლაბორატორიული კორპუსის მე-3-მე-7 სართულების ბაზაზე ჩამოყალიბდა საწარმო. ადმინისტრაციული წარმოების დროს მოპასუხეებს უნდა გაერკვიათ, საჯარო რეესტრისა და ტექნიკურს მონაცემების მიხედვით ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე ავტოფარეხისა და საწარმო-ლაბორატორიული კორპუსის მე-3-მე-7 სართულები სს "ს-ია 2000-ის" გარდა, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო თუ არა სხვა პირების,

მათ შორის, სახელმწიფოს სახელზე. სრულყოფილად უნდა გამოეკვლიათ ტექნიკურის არქივში დაცული მასალები სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით, ასევე დაედგინათ ნატურით გამოყოფის შემდეგ, შპს "ა-ნი XXI-სათვის" გადაცემული ქონება, თუ იგი სს "ს-ია 2000-ის" საკუთრება არ იყო, ვის საკუთრებას წარმოადგენდა და მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა მიეღოთ შესაბამისი გადაწყვეტილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 6 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 6 იანვრის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 2 ოქტომბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელზე უარის თქმა მოითხოვა.

საკასაციო საჩივრის ავტორმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე და 1515-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურში და პარალელურად აღრიცხულიყო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში, თუმცა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურებში მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა არ ხდებოდა, ვინაიდან იგი გათვლილი იყო უშუალოდ შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათების, ინვენტარიზაციისა და პასპორტიზაციისთვის. საკასაციო საჩივრის ავტორი ასევე მიუთითებს "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" ძალადაკარგულ კანონსა და საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის #47 ბრძანებაზე, რომლის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ვალდებული იყო, უძრავ ნივთზე მასთან დაცული მონაცემები მიეწოდებინა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, ასევე საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის #416 ბრძანებულებაზე, რომლის მიხედვით, ლიკვიდირებულ იქნენ ადგილობრივი მართველობის ტექნიკური სამსახურები და იქ არსებული საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების მე-15 მუხლის მე-4¹ პუნქტზე მითითებით აღნიშნავს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიმართ არ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ხოლო საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობის პრეზუმციის დაწესება განპირობებულია იმით, რომ რეგისტრაციას უკავშირდება მნიშვნელოვანი მომენტი -საკუთრების უფლების წარმოშობა, რომლის დაცვისა და უზრუნველყოფის გარანტიაა პრეზუმცია. საჯარო რეესტრის მონაცემებში იგულისხმება ის მონაცემები, რომლებიც უშუალოდ საჯარო რეესტრის სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის შედეგად შეიქმნა. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების მიერ არასოდეს ყოფილა გაცემული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში საჯარო რეესტრის მონაცემების არარსებობის გამო.

საკასაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ ტექნიკური არქივის მონაცემების თანახმად, ... #142-ის საარქივო დოკუმენტაციაში სხვა პირებთან ერთად აღნიშნულია სს "ს-ია - 2000", ფართის მითითების გარეშე. სს "ს-ია 2000-ის" აქციონერთა 2003 წლის 3 აპრილის საერთო კრების ოქმის თანახმად, აქციონერმა -გ. ო-ანმა მიიღო თავისი წილი -37 544 ლირებულების 37 544 ცალი აქციის შესაბამისი ქონება და შეიტანა შპს "ა-ნი XXI-ის" საწესდებო კაპიტალში, ნატურალური გამოსახულების შემდეგი ჩამონათვალით: ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე - 86 კვ.მ, მე-2 სართულზე -450 კვ.მ დერეფანთან ერთად, მე-5 სართულზე არსებული ფართი - საერთო სარგებლობის უფლებით და ავტოფარეხი -ერთი ბოქსი. გასაჩივრებულ განჩინებაში პალატამ მიუთითა, რომ "საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 16 ოქ-

ტომბრის #15/2377/6-7 წერილის თანახმად, სს "ს-ია 2000" დაფუძნებულია სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 30 დეკემბრის #1-3/865 ბრძანების შესაბამისად, სს "ს-ი-ის" რეორგანიზაციის შედეგად ავტოფარეხისა და საწარმოო ლაბორატორიული კორპუსის მე-3, მე-7 სართულების ბაზაზე. საკასაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოების მიერ ვერ დადგინდა სააქციო საზოგადოების აქციონერთა საერთო კრების ოქმში მითითებულ ფართებზე საზოგადოების საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი. საკასაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებას იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას საჯარო რეესტრის მონაცემების, ტექნიკურ არქივში დაცული მასალებისა და შპს "ა-ნი XXI-ის" მიერ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე უნდა გარკვეულიყო ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე ავტოფარეხისა და საწარმოო-ლაბორატორიული კორპუსის მე-3, მე-7 სართულები სს "ს-ია 2000-ის" გარდა საკუთრების უფლებით რეესტრირებული იყო თუ არა სხვა პირების, მათ შორის, სახელმწიფოს სახელზე. მარეგისტრირებული ორგანო არ არის ვალდებული, თავად დაადგინოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე. მის ძირითად ფუნქციას წარმოადგენს უშუალოდ სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტების, ასევე ამ დოკუმენტების საფუძველზე სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე რეგისტრაციის წარმოება.

საკასაციო საჩივრის ავტორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ შპს "ა-ნი XXI-ის" მოთხოვნა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემებისა და წარდგენილი სხვა დოკუმენტების მიხედვით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების განკარგვას. კასატორის მოსაზრებით, თავად ის ფაქტი, რომ "ს-ია 2000-ის" საკუთრებაში არსებული ქონება, უნდა გადასულიყო ჯერ გ. ო-ანის, შემდეგ კი შპს "ა-ნი XXI-ის" საკუთრებაში, წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე გარიგებას და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებას, როცა უძრავ ნივთზე სს "ს-ია 2000-ის" საკუთრების უფლება უნდა დადგენილიყო მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. საქმეში წარდგენილი დოკუმენტებით ვერ დგინდებოდა, გააჩნდა თუ არა სს "ს-ია 2000-ს" რაიმე უფლება ჯერ მოქალაქე გ. ო-ანისთვის და შემდეგ შპს "ა-ნი XXI-ისთვის" გადაცემულ ქონებაზე. ასევე, ... #142-ში მდებარე უძრავ ნივთზე არც სს "ს-ია 2000-ის" და არც მოქალაქე გ. ო-ანის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ ყოფილა რეგისტრირებული. ამდენად, სს "ს-ია 2000-ის" 2003 წლის 3 აპრილის აქციონერთა კრების ოქმში აღნიშნულ ფართებზე შპს "ა-ნი XXI-ის" საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირდაპირ მოთხოვნა უკანონოა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ნოემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 30 დეკემბრის #1-3/865 ბრძანებით ცნობად იქნა მიღებული სს "ს-ი-ის" 1997 წლის 27 ოქტომბრის აქციონერთა საერთო კრების გადაწყვეტილება და სამინისტროსთან არსებული სახელმწიფო საწარმოების, სახელმწიფო საწარმოთა გაერთიანებების (ტრესტების, სამმართველოების, საწარმოების) კომისიის წინადადება, რის შემდეგაც "მეწარმეთა შესახებ" კანონის 14.6-ე მუხლის შესაბამისად, განხორციელდა სს "ს-ი-ის" რეორგანიზაცია. რეორგანიზაციის შედეგად, ამ უკანასკნელის ბაზაზე ჩამოყალიბდა სამი დამოუკიდებელი სამეწარმეო სუბიექტი, კერძოდ, აკუმულატორების ბაზაზე ჩამოყალიბდა სს "მ-ი", საწარმოო-ლაბორატორიული კორპუსისა და ავტოფარეხის ბაზაზე ჩამოყალიბდა სს "ს-ია -2000" და თბილისისა და ქუთაისის სასაწყობო მეურნეობის და მშენებარე სარემონტო მექანიკური ქარხნის ბაზაზე ჩამოყალიბდა სს "ს-ია". ის გარემოება, რომ სს "ს-ია -2000" დაფუძნდა სს "ს-ი-ის" რეორგანიზაციის შედეგად, ... #142-ში მდებარე ავტოფარეხისა და საწარმოო-ლაბორატორიული კორპუსის მე-3-მე-7 სართულების ბაზაზე, ასევე დასტურდება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 16 ოქტომბრის #15/2377/6-7 წერილით. საქმეში წარმოდგენილი ... #142-ში მდებარე შენობის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით 1998 წლის მდგომარეობით საერთო ფართობიდან არასაცხოვრებელი 5519,2 მ² წარმოადგენდა სს "ს-ია 2000-ის" საკუთრე-

ბას. საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1998 წლის 2 დეკემბრის #06-1261/6-8 წერილი და სს "ს-ია 2000-ის" 1997 წლის 1 დეკემბრის #2/3-83 წესდება. 2003 წლის 3 აპრილის სს "ს-ია 2000-ის" აქციონერთა საერთო კრების ოქმით (დამოწმებული ნოტარიუს მიერ) საზოგადოების რეორგანიზაციის (ნატურით გაყოფის) შედეგად, სამეურნეო საქმიანობის დამოუკიდებლად გაგრძელების მიზნით, საზოგადოებას გამოეყო აქციონერი გ. ო-ანი თავისი აქციათა წილით (35,588%), რომელსაც გადაეცა თავისი წილი -37 554 ლარის ღირებულების 37 544 ცალი აქცია. გამოყოფილი აქციები შეერწყა შპს "ა-ნი XXI-ს", სადაც მას 100%-იანი წილი გააჩნდა. შპს "ა-ნი XXI-ს" გადაეცა აქციების წილის შესაბამისი ქონება ნატურალურ გამოსახულებაში შემდეგი ჩამონათვალით: ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე -86 კვ.მ; ადმინისტრაციული შენობის მე-2 სართულზე -450 კვ.მ და დერეფნის ფართი; მე-5 სართულზე -100 კვ.მ; 34 კვ.მ-ის ავტოფარეხის ერთი ბოქსი. 2003 წლის 1 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტით (დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ) შპს "ა-ნი XXI-ს" გადაეცა ქ. თბილისში, ... #142-ში მდებარე შენობის ნაწილი -პირველ სართულზე, შენობის ნაწილი -მე-2 სართულზე, შენობის ნაწილი -მე-5 სართულზე და ავტოფარეხის ერთი ბოქსი.

საკასაციო პალატა არ ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმეში არსებული დოკუმენტებით არ დასტურდება გააჩნდა თუ არა სს "ს-ია 2000-ს" რაიმე უფლება 2003 წლის 3 აპრილის კრების ოქმის თანახმად, გ. ო-ანისათვის გადაცემულ ქონებაზე. აღნიშნული მოსაზრება წარმოადგენდა ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ერთ-ერთ საფუძველს, რომლის საწინააღმდეგო დასაბუთება გასაჩივრებულ განჩინებაში არ ასახულა. აღნიშნული კი გახდა საკასაციო პრეტენზიის საფუძველი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების არსებობა დადასტურებულ უნდა იქნეს უფლების წარმოშობის დროს მოქმედ ნორმებთან მისი შესაბამისობის დადგენით. მხარეები არ დაობენ იმ გარემოებაზე, რომ სს "ს-ის" რეორგანიზაცია განხორციელდა 1997 წელს, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე, ხოლო, საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, რეორგანიზაციის შედეგად გამოყოფილი ქონება (შენობა-ნაგებობის ნაწილი) 1998 წელს უკვე აღრიცხული იყო სს "ს-ია 2000-ის" საკუთრებად ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა მოითხოვს, ერთი მხრივ, სათანადო ფორმის დაცვას და, მეორე მხრივ, მის აღიარებას სახელმწიფოს მხრიდან სათანადო რეგისტრაციით, რაც სხვადასხვა პერიოდში ხორციელდებოდა განსხვავებული წესით. "მიწის 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 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები განხორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა, 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 მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სათანადო სამსახურები. ამდენად, სს "ს-ია 2000-ის" საკუთრების უფლების დადგენისათვის საჭიროა მისი არსებობა დასტურდებოდეს მისი წარმოშობის მომენტისათვის არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. საკასაციო პალატა ნაწილობრივ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4³ მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნა არ უნდა გავრცელდებულიყო მოცემულ დავაზე. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რა, რომ შპს "ა-ნი XXI-ის" მოთხოვნას წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელება ტექნიკურ მოწყობებისა და წარდგენილი სხვა დოკუმენტების საფუძველზე, რაც არ შეიძლებოდა გახილულიყო უძრავი ქონების თაობაზე გარიგებად, არ უმსჯელია აღნიშნული ნორმის დროში მოქმედებაზე. მიუხედავად იმისა, თუ რა შედეგი მოჰყვა სს "ს-ია 2000-ის" მიერ 2003 წლის 3 აპრილს გამართულ აქციონერთა კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას უძრავ ქონებასთან მიმართებით, დღეის მდგომარეობით "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4³ მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნასთან შეუსაბამობა ვერ დაადასტურებს ამ ქმედების უსწორობას, ვინაიდან არათუ ეს ნორმა, თავად "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონი სს "ს-ია 2000-ის" აქციონერთა კრებაზე 2003 წლის 3 აპრილს გადაწყვეტილების მიღებისას არ არსებობდა.

ასევე დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხემ ადმინისტრაციული წარმოებისას უნდა გაარკვიოს, მოხდა უძრავი ქონების განკარგვა თუ საწარმოდან წილის სახით მის გამოყოფა, ხოლო ამ უკანასკნელის დადასტურებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ტექნიკურ მოწყობების საფუძველზე უნდა იმსჯელოს შპს "ა-ნი XXI-ს" ჰქონდა თუ არა უფლება, მოეთხოვა გამოყოფილი წილის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. საკასაციო პალატა

თვლის, რომ სს "ს-ია 2000-ის" აქციონერისათვის წილის გამოყოფის ფაქტი წარმოადგენს სამართლებრივი შეფასების საგანს, კერძოდ, საწარმოს პარტნიორებს შორის აქციათა წილის გაყოფისას მოხდა საწარმოს ქონების ნატურით გამოყოფა თუ აღნიშნულს გააჩნდა ორ იურიდიულ პირს შორის გარიგების სამართლებრივი ბუნება, რაც სააპელაციო პალატას უნდა განემარტა "მეწარმეთა შესახებ" კანონისა და სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმების საფუძველზე. აღნიშნული შეფასების შემდეგ სააპელაციო პალატას თავად უნდა ემსჯელა, კონკრეტული ქმედების განხორციელებისას (აქციათა წილის გაყოფისას, ან უძრავ ნივთზე დადებული გარიგებისას) მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებდა თუ არა მისი ნამდვილობისათვის საჯარო რეესტრის ამონაწერის გამოყენების აუცილებლობას, რაც გახდა შპს "ა-ნი XXI-სათვის" უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებით დგინდება, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორად დაადგინა თუ არა ფაქტობრივი გარემოებები და მიეცა თუ არა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება. კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა რა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, არ დაუსაბუთებია, თუ რატომ იყო აუცილებელი მითითებული ნორმის გამოყენება და რატომ იყო სააპელაციო სასამართლოსთვის შეუძლებელი, თვითონ გამოეკვლია საქმის ზემოთ აღნიშნული გარემოებები და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტით, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიეღო. სააპელაციო პალატას ასევე არ დაუსაბუთებია, თუ რატომ არ ჰქონდა შესაძლებლობა, თავად გამოეკვლია სადავო ნივთთან დაკავშირებით ტექნიურს არქივში დაცული მასალები და უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის გადაწყვეტილების სისწორე შემოწმებინა მათი საქმის მასალებთან ერთობლივი ანალიზით, სათანადო სამართლებრივი დასკვნების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით რეგლამენტირებული საპროცესო ნორმის გამოყენებისას სასამართლომ უნდა დაასაბუთოს, თუ რატომ არის მისთვის შეუძლებელი საქმის გარემოებების გამოკვლევა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტა საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებით, ასევე, ის გარემოება, რომ კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, რის გამოც სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიკვლიოს და სათანადოდ შეაფასოს საქმის გარემოებები, რომ აღნიშნულით იგი შესაძლებელია, შეიჭრას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში. ამდენად, დაუშვებელია ზემოთ მოყვანილი დასაბუთების გარეშე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის ნორმის საპროცესო რეალიზება - ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე¹" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი, ხსენებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თუ სააპელაციო სასამართლო მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას საჭიროდ მიიჩნევს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, მან უნდა დაასაბუთოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საპროცესო ნორმის გამოყენების აუცილებლობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევა-შეფასების შედეგად, თვითონ გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

რეესტრის მონაცემების პრეზუმფცია; ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

განჩინება

ბს-1232-1176 (კ-კს-09) 10 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 18 სექტემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ი. ჟ-იამ მოპასუხეების -საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 აგვისტოს #01/11-4574/2421/ჟ გადაწყვეტილების, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 თებერვლის #882008042317-03 და 2008 წლის 20 მარტის #882008072470-03 გადაწყვეტილებების, ამ გადაწყვეტილებების საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერებისა და საკადასტრო გეგმების ბათილად ცნობა მოითხოვა. მანვე მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 15 აპრილის #021/01-26645 და 2008 წლის 17 ივნისის #021/01-44042 წერილების და ამავე სამსახურის 2008 წლის 13 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ი. ჟ-იამ მოითხოვა, გამოკვლევის შედეგად დაკმაყოფილდეს მისი მოთხოვნა და აღდგენილ იქნეს ა. ჟ-იას სახელზე დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს (ნაკვეთი #...) 594 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის 2000 წლის 25 მაისის #2868/2000 რეგისტრაცია და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს გასცეს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო გეგმა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 22 თებერვლის #45 ბრძანებულების შესრულების მიზნით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილების თანახმად, საქართველოს სახელმწიფო უშიშროების სამსახურის თანამშრომლებს თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო მიწებიდან გამოეყოთ 1.54 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. საქართველოს სახელმწიფო უშიშროების სამინისტროს 1997 წლის 30 სექტემბრის #20/21212-ა წერილის შესაბამისად, გამოყოფილი მიწის ფართობი განაწილდა 16 თანამშრომელზე. ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ დამზადებულ იქნა მიწის ნაკვეთის გეგმა 18 ნაკვეთზე, რომლის მიხედვით, 594 კვ.მ-ის #... ნაკვეთი, მდებარე დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს, მიეკუთვნა ა. ჟ-იას. მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ დამზადებულ იქნა საკადასტრო რუკა და "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" კანონის თანახმად, #18 ნაკვეთი საკუთრების უფლებით 2000 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა ა. ჟ-იას სახელზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით 2003 წელს მოქალაქე მ. შ-მე თვითნებურად შეიჭრა ა. ჟ-იას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, დაიწყო სახლის მშენებლობა და უარი განაცხადა ა. ჟ-იას

კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გათავისუფლებაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე ა. ჟ-იამ მოითხოვა მ. შ-ძისათვის მშენებლობის შეწყვეტის დაკისრება, არსებული მშენებლობის აღება, მიწის ნაკვეთის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა და მისთვის ჩაბარება. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით დაკმაყოფილდა ა. ჟ-იას განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე და მ. შ-ძეს აკრძალა ყოველგვარი სამშენებლო სამუშაოების წარმოება დაბა წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოში მდებარე 594მ² #... მიწის ნაკვეთზე. 2002 წლის 21 აგვისტოს მ. შ-ძემ განცხადებით მიმართა სასამართლოს და აღნიშნა, რომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 30 მაისის დადგენილებით 49 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის გვერდით მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც პრეტენზიას გამოთქვამდა მისთვის უცნობი პირი ა. ჟ-ია. მ. შ-ძის კერძო საჩივრის განხილვის შედეგად კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 27 აგვისტოს განჩინებით გაუქმდა კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 2 აგვისტოს განჩინება, ხოლო ამავე თარიღის განჩინებით საქმე განსჯადობით განსახილველად გადაეცა გარდაბნის რაიონის სასამართლოს. კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 27 აგვისტოს განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ა. ჟ-იამ. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე სასამართლო განჩინება მხარეთა მიერ გასაჩივრდა არაერთხელ, საბოლოოდ თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003 წლის 10 აპრილის განჩინებით მ. შ-ძის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. 2002 წლის 3 ოქტომბერს მ. შ-ძემ შეგებებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა გარდაბნის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების -ა. ჟ-იას, თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის, თბილისის მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტის მიმართ. მ. შ-ძე მოითხოვდა დ. წყნეთში, #1 კვარტლის #117/2, 594 კვ.მ. #... მიწის ნაკვეთზე ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების დადგენის თაობაზე ქ. თბილისის მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2000 წლის 25 მაისის #1/20/1/117/2 სარეგისტრაციო აქტის, ასევე, ამ ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლის -ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილების, ქ. თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის ბათილად ცნობას.

გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით ა. ჟ-იას სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა -მ. შ-ძეს დაევალა შეეწყვიტა ყოველგვარი სამშენებლო სამუშაოები ა. ჟ-იას საკუთრებაში არსებულ, დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე #18 ნაკვეთზე. თავისი ხარჯებითა და საშუალებებით აეღო ამ ნაკვეთში მის მიერ აშენებული ნაგებობანი, მიწის ნაკვეთი მოეყვანა პირვანდელ მდგომარეობაში და ჩაებარებინა იგი გამოთავისუფლებული მე-საკუთრე ა. ჟ-იასათვის. მ. შ-ძის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. შ-ძემ. თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 17 მარტის განჩინებით მ. შ-ძის სააპელაციო საჩივარი შეგებებული სარჩელის ნაწილში გამოიყო ცალკე წარმოებად, ხოლო ა. ჟ-იას სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში მ. შ-ძის სააპელაციო საჩივრის წარმოება შეჩერდა ცალკე გამოყოფილი მოთხოვნის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე. ამავე განჩინებით განისაზღვრა, რომ საქმის წარმოების განახლების შემდეგ ამ ნაწილში საქმე განსახილველად გადასცემოდა ამავე სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2006 წლის 29 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ დავის საგანს შეადგენდა თბილისის მუნიციპალიტეტის კომპეტენცია გარდაბნის რაიონის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შემავალ მიწის ნაკვეთის განკარგვაზე. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, თავდაპირველად გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 აპრილის #55 გადაწყვეტილების 1-ლი პუნქტით დამტკიცდა კომისიის მიერ წარდგენილი აქტი; საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო უშიშროების თანამშრომლებისათვის მიწის ფართობის ფონდში ჩასარიცხად თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო უბნიდან გამოიყო 2,54 ჰა თავისუფალი (ველობი) მიწის ფართობი. ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტს ეთხოვა ამ გადაწყვეტილების დამტკიცება. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით დამტკიცდა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 აპრილის #55 გადაწყვეტილება. სწორედ აღნიშნული აქტების საფუძველზე მიღებულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილება, რომლითაც დ. წყნეთი, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე #... მიწის ნაკვეთი აღმოჩნდა ა. ჟ-იას საკუთრებაში და რომელიც შეადგენდა შეგებებული

სარჩელის საგანს. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტი გარდაბნის რაიონის გამგეობის #55 გადაწყვეტილებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილების გაუქმებას არ ითხოვდა. სააპელაციო პალატამ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილება მიიჩნია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებულად. პალატის აზრით, ქ. თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბრის გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა და საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერი გამომდინარეობდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილებიდან, რის გამოც უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული მათი ბათილად ცნობის შესახებ აპელანტის მოთხოვნა. თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2006 წლის 29 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. შ-მემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით მ. შ-მის სააპელაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად. აღნიშნულით კანონიერ ძალაში შევიდა გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება და იგი უნდა აღსრულდეს.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ მამამისი -ა. ჟ-ია, გარდაიცვალა 2007 წლის 5 სექტემბერს. მან, როგორც ა. ჟ-იას პირველი რიგის მემკვიდრემ, 2008 წლის 19 მარტს განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა მოითხოვა. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2008 წლის 15 აპრილს #021/01-26645 წერილით უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) სიტუაციური ნახაზი ან აზომვითი ნახაზი მოითხოვა, რისი წარდგენის შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 9 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვა, რადგანაც ხდებოდა ზედდება საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ ნაკვეთთან. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 17 ივნისის #021/01-44042 წერილით მასვე ეცნობა, რომ ა. ჟ-იას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 18 მარტს განხორციელდა მ. შ-მის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ე.ი. მოხდა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ, ა. ჟ-იას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მ. შ-მის ნაკვეთის ზედდება.

მოსარჩელემ -ი. ჟ-იამ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიერ 2006 წლის 13 დეკემბრის ბრძანებით დამტკიცებულ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის მე-9 მუხლის პირველ ნაწილზე მითითებით განმარტა, რომ დ.ა წყნეთში, #117/2 კვარტალში მდებარე, 594 კვ.მ (დაზუსტებულ) #... მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო აწ გარდაცვლილი ა. ჟ-იას საკუთრების უფლება, შესაბამისად, გაცემული იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო რუკა. ამასთან, აღნიშნული მიწის ფართობი -594 კვ.მ იყო დაზუსტებული, ე.ი. ზუსტად იყო განსაზღვრული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და ფართობი. მოსარჩელის მოსაზრებით ნაცვლად იმისა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეხელმძღვანელა აღნიშნული ინსტრუქციის 64 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით და უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე მ. შ-მისათვის, ვინაიდან ამავე მიწის ნაკვეთზე უკვე არსებობდა ა. ჟ-იას რეგისტრირებული უფლება, სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად მოახდინა მ. შ-მის სახელზე იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილის რეგისტრაცია, რომელზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ა. ჟ-იას საკუთრების უფლება. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 აგვისტოს #01/11-4574/2421/ქ გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნულ დარღვევებთან დაკავშირებით წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარზე დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 დეკემბრის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ჩაბმული იქნა მ. შ-მე.

2009 წლის 19 თებერვალს მოსარჩელემ დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა საქალაქო სასამართლოს, სადაც დამატებით მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 4 ნოემბრის განაჩენით დადგინდა დ. წყნეთში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების, მათ შორის, მ. შ-მეზე დანაშაულებრივი გზით გასხვისების ფაქტი. მოსარჩელე მხარის მოსაზრებით მ. შ-მემ დანაშაულებრივი გზით შეძენილი მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა კვლავ არაკანონიერი გზით, რითაც გადაფარა კანონიერად რეგისტრირებული ა. ჟ-იას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. ა. ჟ-იას საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობი -594 კვ.მ იყო დაზუსტებული, ანუ ზუსტად იყო განსაზღვრული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და ფართობი. ამდენად, არ არსებობდა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის ხელახალი რეგისტრაციის აუცილებლობა. მო-

სარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის, მიწათმოქმედების სახელმწიფო, საპროექტო, საძიებო და სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტი "საქსახმონპროექტიდან" მიღებულ "საქქალაქგროსერვისის" მიერ 1997 წლის 1 დეკემბერს რეგისტრირებულ დ. წყნეთის მე-18 კვარტლის გენგეგმაზე. მასზე ა. ჟ-იას კუთვნილ #18 ნაკვეთზე ყალბად არის მიბმული #... ნაკვეთი, რომელიც თითქოს მ. შ-მემ შეიძინა.

2009 წლის 19 თებერვალს მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და მოითხოვა, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 აგვისტოს #01/11-4574/2421/ჟ გადაწყვეტილება, მ. შ-მის სახელზე გაცემული, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 თებერვლის #882008042317-03 და 2008 წლის 20 მარტის #882008072470-03 გადაწყვეტილებები და ამ გადაწყვეტილებების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერები უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 01.20.01.117.020 და გაცემული საკადასტრო გეგმები. ასევე მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 13 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მამკვიდრებლის -ა. ჟ-იას სახელზე დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს 2000 წლის 25 მაისს რეგისტრირებული (ნაკვეთი #..., სარეგისტრაციო #01.20.01.117.002) 594 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში საკადასტრო გეგმის გაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 8 აპრილის საოქმო განჩინებით ი. ჟ-იას სასარჩელო განცხადებასთან დაკავშირებით მოპასუხე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 15 აპრილის #021/01-26645 და 2008 წლის 17 ივნისის #021/01-44042 წერილების ბათილად ცნობის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყდა მოსარჩელის მიერ ამ სასარჩელო მოთხოვნებზე უარის თქმის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს -ი. ჟ-იას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ნოტარიუს ნ. გ-ურის მიერ 2000 წლის 3 აგვისტოს დამოწმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის #12-1607) საფუძველზე დადგენილია, რომ მ. შ-მემ შ. მ-შვილისაგან შეიძინა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.10 ჰა მიწის ნაკვეთი გარდაბნის რაიონის წყნეთის სატყეო უბანში. 2001 წლის 18 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში განხორციელდა მ. შ-მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, გარდაბნის რაიონის, წყნეთის სატყეო უბანში, ფართობით -0,10 ჰა (განცხადების რეგისტრაციის #810101550 თარიღი 18.10.2001).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გარდაბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2005 წლის 10 ნოემბერს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი #1 ოქმით დადგენილია, რომ მ. შ-მემ შეიძინა 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი, გარდაბნის რაიონი, წყნეთის სატყეო უბანში, სარეგისტრაციო #812300051. 2005 წლის 15 ნოემბერს საჯარო რეესტრში განხორციელდა მ. შ-მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონის, წყნეთის სატყეო უბანში, ფართობით -0,60 ჰა (განცხადების რეგისტრაციის #810505479 თარიღი 15.11.2005წ).

2008 წლის 20 თებერვალს მ. შ-მემ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის ფართობის დაზუსტება წყნეთის სატყეო უბანში (ზონა, თბილისი, სექტორი -წყნეთი). თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 25 თებერვლის #882008042317-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. შ-მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ. წყნეთში, წყნეთის სატყეო უბანში მდებარე 1600 კვ.მ. დაზუსტებული მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე #1, #2 და #3 შენობა-ნაგებობაზე საერთო ფართობით -686,75 კვ.მ (განცხადების რეგისტრაციის #882008042317 თარიღი 20.02.2008).

2008 წლი 18 მარტს მ. შ-მემ კვლავ მიმართა განცხადებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებისა და დამატების შეტანა უძრავ ნივთზე დ. წყნეთში, წყნეთის სატყეო უბანში. 2008 წლის 20 მარტის #8820080724770-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. შ-მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ. წყნეთში, წყნეთის სატყეო უბანში მდებარე 1600 კვ.მ დაზუსტებული მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე #1, #2, #3 და #4 შენობა-ნაგებობაზე, საერთო ფართობით -686,75 კვ.მ (განცხადების რეგისტრაციის #882008072470 თარიღი 20.03.2008).

გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 აპრილის #55 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტით დამტკიცდა კომისიის მიერ წარმოდგენილი აქტი და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო უშიშროების თანამშრომლებისათვის (მათ შორის -ა. ჟ-იას) მიწის ფართობის ფონდში ჩასარიცხად თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო უბნიდან გამოიყო 2,54 ჰა თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რაც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით.

დადგენილია, რომ "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილებისა და ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ #... ნაკვეთზე 2000 წლის 25 მაისს განხორციელდა ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (განცხადების რეგისტრაციის #2868/2000 თარიღი 25.05.2000).

2008 წლის 31 მარტს ნოტარიუს მ. ლ-შვილის მიერ დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ი. ჟ-იას მემკვიდრეობით გადაეცა ა. ჟ-იას საკუთრებაში არსებული, დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული სანოტარო აქტის საფუძველზე 2008 წლის 11 აპრილს დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა ი. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (განცხადების რეგისტრაციის #882008095537 თარიღი 04.04.2008).

2008 წლის 4 ივნისს ი. ჟ-იამ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატების შეტანა უძრავ ნივთზე, დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოში. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 9 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვა, რადგან ხდება ზედდება საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ ნაკვეთთან. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. bbbbbb

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 13 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილებით ი. ჟ-იას უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული საზღვრები ხვდება საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ (რეგისტრაციის #882008072470) მიწის ნაკვეთში. შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ცვლილებით განხორციელებული უფლება ეწინააღმდეგებოდა უკვე რეგისტრირებულს, რაც სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 აგვისტოს #01/11-4574/2421/ქ გადაწყვეტილებით ი. ჟ-იას ადმინისტრაციული საჩივარი ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ დავის განხილვისას უნდა შემოწმებულიყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სადავო გადაწყვეტილებების გამოცემისას მოქმედი "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან, კერძოდ, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 13.1 მუხლსა და "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის მე-2 მუხლის "კ" და "ქ" ქვეპუნქტებს, ასევე VI თავის 48.1 მუხლთან შესაბამისობა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ არც მოსარჩელის -ი. ჟ-იასა და არც მესამე პირის -მ. შ-ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა. ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების მასალა ცხადყოფდა, რომ მოსარჩელის, ისევე, როგორც მესამე პირის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო რუკების საფუძველზე. წარდგენილი ორთოფოტოს მიხედვით მ. შ-ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მდებარეობს სხვა შენობა-ნაგებობა, რომელიც ასევე მოქცეულია ი. ჟ-იას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მის მიერ მითითებულ კოორდინატებში არ მდებარეობდა. აღნიშნული კი სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობაზე მიუთითებდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მ. შ-ძის სახელზე გაცემული, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.02.2008 წლის #882008042317-03 და 20.03.2008 წლის #882008072470-03 გადაწყვეტილებებისა და ამ გადაწყვეტილებების საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერების ბათილად ცნობისა და ამ ჩანაწერების საფუძველზე გაცემული საკადასტრო გეგმების გაუქმების საფუძველი. ასევე, საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 13 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილებით, ი. ჟ-იას კანონის სრული დაცვით ეთქვა უარი სარეგისტრაციო წარმოებაზე, ვინაიდან "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 25 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას, რაც სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს. ასევე, კანონის სრული დაცვითაა მიღებული ი. ჟ-იას ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 აგვისტოს #01/11-4574/2421/ჟ გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი ასევე "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 72.1. მუხლის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და რუკა გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ძალაში მყოფ საკადასტრო მონაცემებს. იმ პირობებში, როდესაც ი. ჟ-იას მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ხდებოდა ზედდება საჯარო რეესტრში მ. შ-ძის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ ნაკვეთთან, სასარჩელო მოთხოვნა საკადასტრო გეგმის გაცემის დავალდებულების თაობაზე იყო უსაფუძველო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ჟ-იამ, რომელმაც გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 3 ივლისის განჩინებით ი. ჟ-იას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება. ამასთან, დამატებით მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 1 ივლისის წერილზე, რომლის თანახმად, ი. ჟ-იას მიერ #882008167869 განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო რუკის ვერსიის თანახმად, მ. შ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უზრავი ნივთის მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდებოდა 319 კვ.მ გადაფარვა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილებისა და ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე, დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ #... ნაკვეთზე ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (განცხადების რეგისტრაციის 2000 წლის 25 მაისის #2868/2000) დოკუმენტები შესრულებულია ე.წ. "ადგილობრივი კოორდინატების სისტემაში", რის გამოც ვერ ხერხდებოდა მისი ასახვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ერთიან საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში. შესაბამისად, არ არსებობდა ინფორმაცია დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე #... ნაკვეთის მდებარეობის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდნენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას, საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად იმსჯელა მოცემული სადავო საკითხის ირგვლივ. ამდენად, არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ი. ჟ-იამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი სრულად დაეთანხმა სასარჩელო განცხადებაში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა" და "ბ" ქვეპუნქტებისა და 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის მოთხოვნები. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ, უგულვებელყო მათ მიერ მითითებული არგუმენტები და საქმეში არსებულ მტკიცებულებები და არ იმსჯელა მ. შ-ძის სახელზე მიწის ნაკვეთის იმ საზღვრებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხზე, რომელ საზღვრებშიც ა. ჟ-იას საკუთრების უფლება 2000 წლის 25 მაისის იყო რეგისტრირებული.

კასატორი მიუთითებს, რომ ა. ჟ-იასათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა და შემდგომში მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დავის საგანს არ წარმოადგენს. ასევე ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმით დადგენილი იყო ა. ჟ-იას კუთვნილი უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები. მასზე გაცემული იყო საკადასტრო რუკა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ამასთან,

უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე წარდგენილ სარჩელზე ა. ჟ-ია გარდაბნის რაიონული სასამართლოს მიერ ცნობილია სათანადო მოსარჩელედ, მიუხედავად იმისა, რომ საქმის განხილვა ჯერ კიდევ მიმდინარეობს მ. შ-ძის სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით. ა. ჟ-იასათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობასთან მიმართებით, რომლებიც ეხებოდა სადავო მიწის ნაკვეთს, ამავე სასამართლოს მიერ მ. შ-ძე მიჩნეულ იქნა სათანადო მოსარჩელედ და მისი შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა სამივე ინსტანციის სასამართლოს მიერ. ამრიგად, სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა დ. წყნეთში #1 კვარტლის #117/2 594 კვ.მ დაზუსტებული #... მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ა. ჟ-იას საკუთრების უფლება. ამასთან, მ. შ-ძის შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე -თბილისის მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი და შემდგომში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური, როგორც რაიონულ, ასევე, საოლქო სასამართლოშიც მიიჩნევა, რომ დ. წყნეთში მდებარე 594 კვ.მ. #... მიწის ნაკვეთის აწ გარდაცვლილ ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა კანონის სრული დაცვით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ა. ჟ-იას სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მ. შ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც მან საჯარო რეესტრს მიმართა საკადასტრო გეგმის გაცემის მოთხოვნით. "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილისა და ამავე ინსტრუქციის 64-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრს, ნაცვლად იმისა, რომ მ. შ-ძისათვის უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმობაზე, ვინაიდან ამავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში უკვე არსებობდა ა. ჟ-იას რეგისტრირებული უფლება, სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმობის შედეგად მოახდინა მ. შ-ძის სახელზე იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილის რეგისტრაცია, რომელზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ა. ჟ-იას საკუთრების უფლება. სააპელაციო სასამართლომ უგულვებლყო რა აღნიშნული ნორმები, დაუსაბუთებლად უთხრა უარი ი. ჟ-იას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე. ასევე უსაფუძვლოდ არ დაკმაყოფილდა მათი შუამდგომლობა სპეციალისტის მიწვევის თაობაზე, რომელიც დაადასტურებდა, რომ საქმეში არსებული დოკუმენტებით დადგენილი იყო ა. ჟ-იას სახელზე 2000 წლის 25 მაისის რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. ამის საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს განცხადებას იმის თაობაზე, რომ ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დოკუმენტები შესრულებულია ე.წ. ადგილობრივი კოორდინატების სისტემაში, რის გამოც ვერ ხერხდებოდა მისი ასახვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ერთიან საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 2 თებერვლის განჩინებით ი. ჟ-იას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგენილ იქნა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 16 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. თბილისის მერია (გარდაბნის რაიონის გამგეობის უფლებამონაცვლე).

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 აპრილის #55 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტით დამტკიცდა კომისიის მიერ წარდგენილი აქტი და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო უშიშროების თანამშრომლებისათვის მიწის ფართობის ფონდში ჩასარიცხად თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო უბნიდან გამოიყო 2,54 ჰა თავისუფალი მიწის ნაკვეთი. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით დამტკიცდა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 აპრილის #55 გადაწყვეტილება და გამოიყო თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეოს მიწებიდან 2,54 ჰა მიწის ნაკვეთი, საიდანაც საქართველოს სახელმწიფო უშიშროების სამსახურის თანამშრომელთა დასაკმაყოფილებლად გამოიყო 1,54 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო საქართველოს რესპუბლიკის სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის თანამშრომელთათვის -1 ჰა მიწის ნაკვეთი. საქართველოს მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.430 დადგენილებით მიღებულ იქნა ქ. თბილისის მერიის მიწათსარგებლობის კომისიის წინადადება და ნება მიეცა საქართველოს სახელმწიფო უშიშროების სამინისტროს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილების შესაბამისად, თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეოს მიწებიდან გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები გაენაწილებინა თანამშრომლებზე. ამასთან, ტერიტორიის ფართობი უნდა დაზუსტებულიყო გენგეგმის შედგენის შემ-

დღე. 1996 წლის 10 აპრილს შედგენილი #407 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ა. ჟ-იას გადაეცა წყნეთის სატყეოს მე-18 კვარტლის #... მიწის ნაკვეთი. "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1996 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილებისა და ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე 2000 წლის 25 მაისს განხორციელდა ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნომრით Y2868/2000 დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ #... ნაკვეთზე. აღნიშნულ ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო რუკა, გაიხსნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი და აღნიშნულ მიწას მიენიჭა სარეგისტრაციო ნომერი #1/20/1/117/2. მასზე გაიცა სარეგისტრაციო მოწმობა და რეესტრის ამონაწერი. საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების სამსახურის 2002 წლის 31 ივლისის აქტი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნატურით გამოყოფის თაობაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 24 აპრილის #07.55.439 დადგენილების თანახმად, ქ. თბილისში, დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს ნაკვეთი გამოეყო ა. ჟ-იას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის და ჩაჰბარდა დამკვეთს. საქმეში წარმოდგენილი მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ #... ნაკვეთზე განხორციელდა ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ. იმ დროს მოქმედი "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების თანახმად, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. ამავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ქონების საკუთრებისა და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ა. ჟ-იას თავდაპირველ სარჩელთან ერთად მ. შ-მემ აღძრა შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოითხოვა ა. ჟ-იას საკუთრებად მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 24 აპრილის #07.55.430 დადგენილებისა და ქ. თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის ბათილად ცნობა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით მ. შ-მის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა - უარი ეთქვა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში. ამასთან, 2008 წლის 11 აპრილს დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა ი. ჟ-იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 2008 წლის 31 მარტს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. (განცხადების რეგისტრაციის #882008095537, თარიღი -04.04.2008 წ.).

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ. შ-მემ მ. მ-შვილისაგან შეიძინა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაუზუსტებელი ფართობით 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე გარდაბნის რაიონში, წყნეთის სატყეო უბანში, რომლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდა 2001 წლის 18 ოქტომბერს. საქმეში წარმოდგენილია 2000 წლის 7 ივნისის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების #5 აქტი, რომლის თანახმად, მ. მ-შვილის მიერ შეძენილი 956 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა წყნეთის #18 სატყეო კვარტალში. ტერიტორიის ორგანიზაციის პროექტის მიხედვით, რომელიც დამტკიცებული იყო გარდაბნის რაიონის გამგეობის მიერ, ხოლო რეგისტრირებული იყო "საქქალაქაგროსერვისის" 1995 წლის 1 დეკემბრის #33¹ გადაწყვეტილებით. აღნიშნული პროექტის მიხედვით, მე-18 კვარტალის #... მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა #... მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, ხოლო ამავე პროექტზე არსებული შენიშვნის თანახმად, #... მიწის ნაკვეთი გადმოტანილია რეგისტრირებულად #84 რუკიდან. მ. მ-შვილზე აღნიშნული მიწის გადაცემის ფაქტის დანაშაულებრიობა დადგენილია ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის კოლეგიის 2005 წლის 4 ნოემბრის განაჩენით. საქმეში წარმოდგენილი მიწის სარეგისტრაციო მოწმობების მიხედვით ასევე დგინდება, რომ მ. შ-მის საკუთრებაში არსებული 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო #051) მასვე გადაცემული ჰქონდა სარგებლობაში 49-წლიანი იჯარით. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გარდაბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2005 წლის 10 ნოემბერს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი #1 ოქმით დადგენილია, რომ მ. შ-მემ შეიძინა 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი გარდაბნის რაიონში, წყნეთის სატყეო უბანში, რომელზეც საჯარო რეესტრში მ. შ-მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 15 ნოემბერს. საჯარო რეესტრის 2005 წლის 15 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მ.

შ-ძის განცხადების საფუძველზე განხორციელდა მის საკუთრებაში არსებული 0,10 და 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და დარეგისტრირდა 0,16 ჰა დაუზუსტებელი ფართი, გაერთიანების შემდეგ ნაკვეთს მიენიჭა #358.

მ. შ-ძის 2008 წლის 20 თებერვლისა და 2008 წლის 18 მარტის განცხადებების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2008 წლის 25 თებერვლის #882008042317-03 და 2008 წლის 20 მარტის #8820080724770-03 გადაწყვეტილებებით განახორციელა მ. შ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, დ. წყნეთში, წყნეთის სატყეო უბანში მდებარე 1600 კვ.მ დაუზუსტებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე საერთო 686,75 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო მ. შ-ძის მიერ წარდგენილი მასალები, მათ შორის, საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სხვა მასალები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 13.1 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები. ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე, მისი საფუძვლები, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით". მითითებული ინსტრუქციის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დეფინიციას განსაზღვრავს ამავე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მე-2 მუხლის "კ" და "ყ" ქვეპუნქტები, რომლის თანახმადაც, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება და/ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნებს, ხოლო საკადასტრო აზომვით ნახაზს წარმოადგენს უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამავე ინსტრუქციის 48.1 მუხლით დადგენილია, რომ საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოადგენს უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, ჭკმ 84 კოორდინატთა სისტემასა და SთM პროექციაში. ამდენად, მ. შ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაუზუსტებელი მონაცემებით განხორციელდა რეგისტრაციის განხორციელებისას მოქმედი "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონითა და "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით" დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

ი. ჟ-იამ, თავის მხრივ, 2008 წლის 4 ივნისს განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებებისა და დამატების შეტანა უძრავ ნივთზე მდებარე დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 13 ივნისის #882008167868-03 გადაწყვეტილებით ი. ჟ-იას უარი ეთქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული საზღვრები ხვდებოდა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ (რეგისტრაციის #882008072470) მიწის ნაკვეთში. შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ცვლილება ეწინააღმდეგებოდა უკვე რეგისტრირებულს, რაც იყო სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი. ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ი. ჟ-იას მართებულად ეთქვა უარი სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული საზღვრები ხვდებოდა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რაც "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

ი. ჟ-იას წარმომადგენელმა საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას აღნიშნა, რომ ის სამართლებრივი აქტები, რომლითაც 0,06 და 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთები გადავიდა მ. შ-ძის საკუთრებაში მათთვის დავის საგანს არ წარმოადგენს, "ისინი არ ედავებიან მ. შ-ძეს", დავის საგანია მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებები (საკადასტრო გეგმები და ჩანაწერები), რითაც მოხდა 319 კვ.მ გადაფარვა.

საკასაციო სასამართლოში მოწინააღმდეგე მხარის -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო ეყრდნობა მხარის მიერ წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს და ახდენს მათ დატანას სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, ჭკმ 84 კოორდინატთა სისტემასა და SთM პროექციაში. მ. შ-ძის საკუთრებაში არ-

სებული ნივთის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაცია ამ ახალი სისტემით განხორციელდა, რის გამოც მ. შ-ძის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. თუ ცალკე დავის ფარგლებში დადგინდება წარდგენილი საკადასტრო მონაცემების უზუსტობა ამის საფუძველზე ცვლილება შევა რეგისტრირებულ მონაცემებში. რაც შეეხება ა. ჟ-იას ნაკვეთს, იგი რეგისტრირებული იყო ადგილობრივ კოორდინატთა სისტემაში და მისი მდებარეობა -... ქუჩის ბოლოს -იყო დაუზუსტებელი, რის გამოც მისი იდენტიფიცირება ვერ ხდებოდა ერთიან საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში. დაინტერესებული პირის მოთხოვნამდე დარჩებოდა ამ სახით რეგისტრირებულად და ვერ მოხდებოდა მისი მდებარეობის განსაზღვრა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში.

აღსანიშნავია, რომ ი. ჟ-იას არც ამ სარჩელის და არც სხვა სამართალწარმოების ფარგლებში არ მოუთხოვია იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების უკანონოდ ცნობა, რომლებიც საფუძველად დაედო მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მ. შ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებულ სადავო გადაწყვეტილებებს. ი. ჟ-ია ასევე არ დავობს იმ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სისწორეზე, რომლის საფუძველზეც მარეგისტრირებელმა ორგანომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 51-ე მუხლის შესაბამისად, განსაზღვრა მ. შ-ძის საკუთრების საგნის ადგილმდებარეობა და სხვა მონაცემები. აღნიშნული მონაცემების მიხედვით მანვე მოახდინა ინდივიდუალური საკუთრების იდენტიფიცირება და მისი ასახვა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის მონაცემთა ბანკში. დავის საგანია თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის იმ გადაწყვეტილებების (საჯარო რეგისტრში განხორციელებული ჩანაწერებისა და საკადასტრო გეგმების) ბათილად ცნობა, რომლითაც განხორციელდა ქ. თბილისში, დ. წყნეთის სატყეო უბანში მდებარე 1600 კვ.მ დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთსა და 686,75 კვ.მ შენობა-ნაგებობებზე მ. შ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, დავის საგანს არ წარმოადგენს ის სამართლებრივი აქტები, რომლებმაც წარმოშვა მ. შ-ძის საკუთრების უფლება და რომელთა საფუძველზეც დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრირების შემდეგ სახეზეა ორი პიროვნების ცალ-ცალკე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გადაფარვა. ასევე კანონიერ ძალაშია ის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომლებიც განხორციელებულია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ადასტურებენ, რომ ი. ჟ-იას მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციამდე, საჯარო რეგისტრში რეგისტრირებული იყო ა. ჟ-იას საკუთრების უფლება დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს მდებარე 594 კვ.მ #... მიწის ნაკვეთზე. ა. ჟ-იას საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი არ გაუქმებულა და ნაკვეთი რაიმე ფორმით არ გასხვისებულა. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს 2008 წლის 11 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან, რომლის თანახმად, ი. ჟ-ია არის ქ. თბილისში, დ. წყნეთში, ... ქუჩის ბოლოს #. ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 01.20.01.117.002) მესაკუთრე 2008 წლის 31 მარტის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეგისტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეგისტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, დღეისათვის სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება, რომელთა მიმართ, თავის მხრივ, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. მათგან ერთ-ერთის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრირებამ გამოიწვია შემდგომში მეორე პირის მიერ წარდგენილი დაზუსტებული მონაცემების დარეგისტრირება.

საკასაციო პალატა ნაწილობრივ ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მას არა თუ არ გააჩნდა ვალდებულება უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციისათვის ახალი წესის ამოქმედების შემდეგ საჯარო რეგისტრში უკვე რეგისტრირებული უფლება დაერეგისტრირებინა ჭკმ 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში, არამედ თავად საჯარო რეგისტრი ვალდებული იყო, დაეცვა მასთან არსებული ჩანაწერები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ი. ჟ-იას საკუთრების უფლების თაობაზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის არსებობა უდავოდ დადასტურებულია, მაგრამ კასატორი ვერ ასაბუთებს საკასაციო საჩივარს იმ კუთხით, შეძლებდა თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანო მასთან დაცული მონაცემების საფუძველზე მ. შ-ძის მიერ წარდგენილი დაზუსტებული მონაცემების მიხედვით ი. ჟ-იას საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის უკვე რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიცირებას. ამდენად, დაყენებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში მაშინ, როდესაც ი. ჟ-იას მიერ მ. შ-ძის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველები: გარდაბნის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე ქ. თბილისის მერია) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები არ გასაჩივრებულა, საკასაციო პალატა თვლის, რომ იგი მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ი. ჟ-იას საკასაციო საჩივარი და საქმეზე მიიღოს სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მიუხედავად იმისა, რომ კასატორი ვერ ასაბუთებს თავის საკასაციო პრეტენზიას და სასარჩელო მოთხოვნის ამგვარად დაყენება გამოიწვავს მისი დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, ი. ჟ-იას საკუთრების უფლების

რეალიზების მიზნით, საკასაციო პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია საქმეში სავალდებულო მიწვევის შესახებ პირად ჩაება ქ. თბილისის მერია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34¹ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, რომლის ადმინისტრაციულ საზღვრებშიც დღეისათვის შედის დ. წყნეთის ტერიტორია და იგი არის აღნიშნულ ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი მიწის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი (გარდაბნის რაიონის გამგეობის უფლებამონაცვლე). მიუხედავად საკასაციო პალატის მცდელობისა, მიეღწია მხარეთა მორიგებისათვის ი. ჟ-იამ უარი განაცხადა მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობაზე, რომელიც შეთავაზებულ იქნა ქ. თბილისის მერიის მიერ.

საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ ამ დავის ფარგლებში ვერ იმსჯელებს ი. ჟ-ისათვის ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მიყენებულ შესაძლო ზიანზე, რადგან მას მ. შ-ძის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძვლების (ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტებისა და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების) უკანონოდ ცნობის, ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა არ დაუყენებია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან კასატორს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო შედავება, საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სასკ-ის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 257-ე, 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ი. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა

განჩინება

#ბს-1188-152(კ-10) 15 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად გამოარკვია:

2008 წლის 4 მარტს ე. ს-შვილი-ბ-შვილმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში, მოპასუხის -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელე - ე. ს-შვილი-ბ-შვილი დაბადებიდან ცხოვრობდა ახალგორის რაიონის სოფელ მისი მშობლების ოჯახი იყო საკოლმეურნეო კატეგორიას, ხოლო მათი გარდაცვალების შემდეგ ისიც მუდმივად იყო კომლის წევრი. გასული საუკუნის 50-იან წლებში მისმა ოჯახმა კოლმეურნეობისაგან მიიღო 0,223ა მიწის ნაკვეთები, რომელიც შემდეგ აღირიცხა მოსარჩელის სახელზე, რაც დადასტურებულია მაშინდელი ზონარეგისტრაციის წიგნით და აზომვის აქტებით. მოსარჩელე ზემოაღნიშნულ 0,22 3ა მიწის ნაკვეთს ფლობდა, უვლიდა და ამუშავებდა დღემდე.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1992 წლის 1 იანვრიდან გამოცხადდა მიწის ნაკვეთების პრივატიზაცია საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #148 დადგენილების საფუძველზე, რის შემდეგაც მოცემული მიწის ფართობი მოსარჩელეს გადაეცა საკუთრებაში, მიეცა სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო მოწმობა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთები 2002 წელს მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, საჯარო რეესტრმა დაარეგისტრირა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სახელზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დავა დაიწყო ი. ჭ-ურმა, რომელმაც განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთი მას გადაეცა სოფელ ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 ოქმის საფუძველზე და მის საკუთრებას წარმოადგენდა. მოსარჩელის მითითებით, ი. ჭ-ურმა ამ ოქმის დედანი ვერ წარმოადგინა, ხოლო წარმოდგენილზე არ იკითხება ბეჭედი და იგი არავითარ მტკიცებულებას არ წარმოადგენს.

მოსარჩელის მითითებით, მან სარჩელით მიმართა ახალგორის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა ი. ჭ-ურის მიერ წარდგენილი #7 ოქმის ბათილად ცნობა. 2001 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, თუმცა იმავე სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება გაუქმდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა სააპელაციო სასამართლოში, სადაც საქმის წარმოება შეწყდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო. 2005 წელს ი. ჭ-ურმა მიმართა ახალგორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის - საჯარო რეესტრის მიმართ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობის, სადავო ნაკვეთების მის სახელზე აღრიცხვისა და მიწის საკუთრების მოწმობების გაცემის თაობაზე. ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ჭ-ურის სასარჩელო განცხადება, ისე, რომ ე. ს-შვილი-ბ-შვილი საქმეში ჩაბმული არ ყოფილა. სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 1 ნოემბრის განჩინებით გაუქმდა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და იმავე სასამართლოს დავალა საქმის ხელახალი განხილვა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის მონაწილეობით. ი. ჭ-ურმა სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 1 ნოემბრის განჩინება გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მაგრამ უზენაესმა სასამართლომ ძალაში დატოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება.

მოსარჩელის მითითებით, ი. ჭ-ურზე 2006 წლის 5 სექტემბერს გაიცა #157-2006 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელშიც უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მიეთითა ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება და აზომვითი ნახაზი #1. 2006 წლის 9 ოქტომბერს ი. ჭ-ურზე გაიცა მეორე ამონაწერი იმავე ნაკვეთზე, რომლის საფუძველად მიეთითა ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე, აზომვით ნახაზი #1-სა და ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებაზე.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ი. ჭ-ურს მიწის ნაკვეთები დაურეგისტრირდა უკანონოდ, რის გამოც, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელემ სააგენტოს ადმინისტრაციული აქტი გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, სადაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 16 ივლისის #01/11-4483/1435/ბ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება საქმის გარემოებების ხელახალი განხილვის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის თაობაზე. იუსტიციის სამინისტრომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი და დაავალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმის გარემოებების ხელახალი გამოკვლევის შემდეგ, ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2008 წლის 22 იანვარს გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი #01/11-315, რომლითაც კვლავ უარი უთხრა მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციაზე.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ გაითვალისწინა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრული მოტივები და ფაქტობრივად, გაიმეორა მის მიერ 2007 წლის 16 ივლისის გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის შინაარსი ახალ დოკუმენტში, რაც წარმოადგენდა კანონის დარღვევას. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება გაუქმდა სააპელაციო სასამართლოს მიერ და ასეთი გადაწყვეტილება ბუნებაში აღარ არსებობდა. რაც შეეხებოდა ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებას, მასში არ იყო მითითებული, რომ სადავო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები საკუთრების უფლებით აღრიცხულიყო ი. ჭ-ურის სახელზე, ასევე არ იყო მითითებული, რომ ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სახელზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერები ბათილად ყოფილიყო ცნობილი და დაურეგისტრირებულიყო ი. ჭ-ურის სახელზე.

მოპასუხემ –საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ “უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” საქართველოს კანონის 23.1. “ა” მუხლით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებდა ვალდებულებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ მისთვის ოფიციალურად გახდებოდა ცნობილი უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტის შესახებ და ეს გასაჩივრება შეაჩერებდა უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას. მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ იწვევდა მისი მოქმედების შეჩერებას და შესაბამისად, აღნიშნული საფუძველით ვერ შეჩერდებოდა სარეგისტრაციო მოწმობა. მოპასუხის მითითებით, ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილების, როგორც უფლების დამადასტურებელი საბუთის მითითება საჯარო რეესტრის ამონაწერში, იმავე სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებასთან ერთად, განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 6 ოქტომბრის #01/18-ჟ-40/645 გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და დღემდე იურიდიული ძალის დოკუმენტს წარმოადგენდა.

სასარჩელო განცხადებას არ დაეთანხმა მესამე პირი – ი. ჭ-ური, რომელმაც მიუთითა, რომ სოფელ ... კოლმეურნეობის საერთო კრების 1991 წლის 10 ივლისის #7 ოქმის საფუძველზე, მის სახელზე აღირიცხა და დღესაც ირიცხება სოფელ ... მდებარე მამაპაპისეული 0,223ა მიწის ნაკვეთი. ი. ჭ-ურის განმარტებით, სამართლებრივი თვალსაზრისით, კოლმეურნეობის სანიმუშო წესდების საფუძველზე, მხოლოდ კოლმეურნეობის საერთო კრება იყო უფლებამოსილი, გადაეწყვიტა კოლმეურნეობისათვის საკუთრების ჩამორთმევისა და სხვაზე გადაცემის საკითხი. ამასთან, სადავო 0,223ა მიწის ნაკვეთი 1954-1996 წლებში არ გადასცემია ე. ს-შვილ-ბ-შვილს და არ არსებობდა კოლმეურნეობის საერთო კრების ოქმი მიწის ნაკვეთის მისთვის გადაცემის თაობაზე, რაც ასევე დადასტურებულია ახალგორის არქივის 2007 წლის 17 დეკემბრის #184 წერილით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 9 ივლისის გადაწყვეტილებით ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

#7 სხდომის ოქმით დადგენილია, რომ 1991 წლის 10 ივლისს ჩატარდა ... კოლმეურნეობის საერთო კრება, რომელმაც დაადგინა, ი. ჭ-ურს დაბრუნებოდა სოფელ ... მდებარე მამაპაპისეული მიწის ფართობი 0,223ა-ს ოდენობით. ამის შემდეგ ე. ს-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ახალგორის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა 1991 წლის 10 ივლისის #7 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობა და ი. ჭ-ურისაგან სადავო მიწის ნაკვეთის დაბრუნება. ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 4 იანვრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და სადავო 0,223ა მიწის ნაკვეთი მიჩნეულ იქნა ე. ს-შვილის საკუთრებად. აღნიშნული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ი. ჭ-ურის მიერ. ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე. ს-შვილის სარჩელი და სოფელ ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 სხდომის ოქმისა და საკრებულოს წიგნის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრა ე. ს-შვილმა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოში მან უარი თქვა სააპელაციო საჩივარზე, რის გამოც შეწყდა საქმის წარმოება. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ი. ჭ-ურმა, თავის მხრივ, 2005 წელს სარჩელით მიმართა ახალგორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის –საჯარო რეესტრის მიმართ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობის, სადავო ნაკვეთების მის სახელზე აღირიცხვისა და მიწის საკუთრების მოწმობების გაცემის თაობაზე. რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სარჩელი, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ს-შვილ-ბ-შვილმა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 1 ნოემბრის განჩინებით გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და იმავე სასამართლოს დაევალა საქმის ხელახლა განხილვა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის მონაწილეობით. ი. ჭ-ურმა სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 1 ნოემბრის განჩინება გასაჩივრა საკასაციო წესით, მაგრამ უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 4 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა მიჩნეული და ძალაში დარჩა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება. მოგვიანებით, ი. ჭ-ურის სასარჩელო განცხადება განსახილველად გადაეცა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს, სადაც მოსარჩელის წარმომადგენელმა უკან გაიხმო სარჩელი, რის გამოც მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 ივნისის განჩინებით ი. ჭ-ურის სარჩელი დარჩა განუხილველად.

ე. ს-შვილი-ბ-შვილმა 2007 წლის 15 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილებების გათვალისწინებით, ახალგორის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა ცვლილებების შეტანა სარეგისტრაციო ჩანაწერებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 16 ივლისის წერილით ე. ს-შვილ-ბ-

შვილს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე. მან მითითებული არ გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, რომლის 2007 წლის 6 ნოემბრის ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული აქტი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2008 წლის 22 იანვარს გამოსცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი #01/11-315, რომლითაც ე. ს-შვილ-ბ-შვილს კვლავ უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 22 იანვრის #01/11-315 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ქმედების განხორციელების დავალდებულების თაობაზე, უსაფუძვლო იყო და არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას. სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე დაფიქსირებული იყო სასამართლოს ბეჭედი, რითაც მოპასუხის მტკიცებით, დადასტურდა სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის ფაქტი ანუ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. გასაჩივრებულ აქტში ასევე მიეთითა, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 23.1. "ა" მუხლით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებდა ვალდებულებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ მისთვის ოფიციალურად გახდებოდა ცნობილი უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტის შესახებ და ეს გასაჩივრება აჩერებდა უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას. მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ იწვევდა მისი მოქმედების შეჩერებას და შესაბამისად, აღნიშნული საფუძვლით ვერ შეჩერდებოდა სარეგისტრაციო მოწმობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 6 ოქტომბრის #01/18-ჟ-40/645 გადაწყვეტილების საფუძველს წარმოადგენდა ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლის სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული იყო, რომ "ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ახალგორის რაიონის სოფელ ... კოლმეურნეობის 1991 წლის #7 ოქმისა და საკრებულოს წიგნის ჩანაწერი დარჩა უცვლელი, რომლის თანახმად, ... კოლმეურნეობის საერთო კრებამ ი. ჭ-ურს დაუბრუნა მიწის ნაკვეთი.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, გადაწყვეტილებაზე სასამართლო ბეჭდის არსებობა უდავოდ არ ადასტურებდა სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლას. ამ უკანასკნელის კანონიერ ძალაში შესვლა ხდებოდა არა სასამართლო ბეჭდის საფუძველზე, არამედ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის XXVIII-ე თავით დადგენილი წესით. მიუხედავად ამისა, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ აქტში მითითებული სხვა დანარჩენი მსჯელობა შეესაბამებოდა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს. სასამართლოს განმარტებით, მართალია, ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება არ იყო კანონიერ ძალაში შესული და იგი გასაჩივრებული იყო სააპელაციო წესით ე. ს-შვილი-ბ-შვილის მიერ, მაგრამ ახალგორის სარეგისტრაციო სამსახურს უფლება ჰქონდა, მის საფუძველზე მოეხდინა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ი. ჭ-ურის სახელზე. "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 2."გ" მუხლის შესაბამისად, სასამართლო აქტი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. იმავე კანონის 23.1."ბ" მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო აჩერებდა რეგისტრაციას, თუ მისთვის ოფიციალურად გახდებოდა ცნობილი უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებდა უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას. იმავეს ითვალისწინებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 62.1. "ე" მუხლი. ამრიგად, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია შეჩერდებოდა მაშინ, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გასაჩივრების ფაქტი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ოფიციალურად გახდებოდა ცნობილი.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ ი. ჭ-ურის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოხდა არა მხოლოდ ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილების მიხედვით, არამედ იმავე სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სარჩელი ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 ოქმის გაუქმების თაობაზე. როგორც ცნობილი იყო, მითითებული ოქმის შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი გადაეცა ი. ჭ-ურს, საქმის მასალებით დადგინდა, რომ ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და იგი არავის გაუუქმებია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2007 წლის 6 ნოემბრის ბრძანებაში, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებების ხელახალი შესწავლა, მითითებული იყო, რომ მართალია, არ არსებობდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც დაადასტურებდა ი. ჭ-ურის სახელზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტს, მაგრამ გაუქმებული იყო ე. ს-შვილი-ბ-შვილის რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება. ამასთან დაკავშირებით, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 68.1."ბ" მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადებულიყო, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნებოდა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია თავის დროზე განხორციელდა კანონიერად, ხოლო შემდეგ რეგისტრაციის საფუძველი, ანუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაუქმდა, მაშინ ეს იქნებოდა არა რეგისტრაციის ბათილად ცნობის, არამედ - რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი. თუ რეგისტრაცია თავიდანვე კანონის დარღვევით მოხდა, მაშინ ეს იქნებოდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ს-შვილი-ბ-შვილმა და მოითხოვა საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 9 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, კერძოდ, ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #10 სხდომის ოქმი, ასევე, ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 4 იანვრისა და 2005 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებები. სასამართლომ სათანადო ყურადღება არ მიაქცია იმას, რომ 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებაში არ იყო მითითებული, რომ მიწის ნაკვეთები ჩამორთმეოდა ე. ს-შვილი-ბ-შვილს და გადასცემოდა ი. ჭ-ურს. სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე დაარეგისტრირა სადავო მიწის ნაკვეთებზე ი. ჭ-ურის საკუთრების უფლება, რომ არ დაუცადა სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლას, არ მოითხოვა სააღსრულებო ფურცელი, არ მოითხოვა სასამართლოდან განმარტება, თუ რომელი სარეგისტრაციო ჩანაწერები უნდა გაუქმებულიყო, რადგან გადაწყვეტილებაში ზოგადად იყო მითითებული, რომ ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო ჩანაწერები ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სახელზე.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილება ე. ს-შვილი-ბ-შვილისა და ი. ჭ-ურის საქმესთან დაკავშირებით, ბათილად ცნო საქართველოს იუსტიციის სამინისტრომ. სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული დოკუმენტების მომზადებისას არ ჩართეს, არ მიიწვიეს მხარედ ე. ს-შვილი-ბ-შვილი. ამდენად, სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმისათვის აუცილებელი გარემოებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 4 მარტის განჩინებით ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 9 ივლისის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2008 წლის 22 იანვრის #01/11-315 გადაწყვეტილება ე. ს-შვილი-ბ-შვილის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, კანონიერი იყო; ი. ჭ-ურის საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერი საჯარო რეესტრში განხორციელდა კანონიერად, ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილისა და 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა საქმეში წარდგენილ სასამართლოს საოქმო განჩინებაზე, რომლის მიხედვით, თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 12 იანვრის სხდომაზე ე. ს-შვილის წარმომადგენელმა უარი განაცხადა ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებაზე შეტანილ სააპელაციო საჩივარზე, იმ მოტივით რომ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზედაც ი. ჭ-ურს ჰქონდა მიღებული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები, აპელანტს პრეტენზია არ გააჩნდა. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ უსაფუძველო იყო აპელანტის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნო-

ბის შესახებ, რომლითაც კანონიერად ჩაითვალა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერები სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. ასევე უსაფუძვლო იყო ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური-სათვის ი. ჭ-ურთან სადავო მიწის ნაკვეთებზე ე. ს-შვილი-ბ-შვილის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების თაობაზე, რადგან მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე თავისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმომბასთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას საფუძველად ვერ დაედებოდა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 22 იანვრის აქტის მიღების პროცესში აპელანტი არ იყო ჩართული და მიწვეული მხარის სახით, რადგან ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ე. ს-შვილი-ბ-შვილის მიწვევის შემთხვევაშიც კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ვერ იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას გამოიწვევდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით მოცემულ საქმეზე შეჩერდა საქმის წარმოება ე. ს-შვილი-ბ-შვილის გარდაცვალების გამო, მისი საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 5 თებერვლის განჩინებით ვ. ქ-შვილის წარმომადგენლის -ა. კ-შვილის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა -ზემოაღნიშნულ საქმეზე განახლდა საქმის წარმოება და ე. ს-შვილი-ბ-შვილის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაერთო მისი უფლებამონაცვლე -ვ. ქ-შვილი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ქ-შვილის წარმომადგენელმა -ა. კ-შვილმა და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სააპელაციო სასამართლოს 2005 წლის 12 იანვრის სხდომის ოქმი, რომლითაც დასტურდება, რომ მოპასუხე მხარეს არავითარი პრეტენზია გააჩნდა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთების საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობებზე და ამ მოწმობებში მითითებულ მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო ჩანაწერებზე. საჯარო რეესტრს არანაირი კანონიერი უფლება არ გააჩნდა მოპასუხეზე დაერეგისტრირებინა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები, რადგან არ არსებობდა რომელიმე ინსტანციის სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება. ამდენად, არასწორად იქნა გამოყენებული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე მუხლის მოთხოვნები.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოყენებული ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება, რამდენადაც ამ გადაწყვეტილებაში არსად არის მითითებული, რომ ე. ს-შვილი-ბ-შვილს უნდა ჩამორთმეოდა მიწის ნაკვეთები, გაუქმებულიყო მასზე სარეგისტრაციო ჩანაწერები რეესტრში და ა.შ. სააპელაციო პალატამ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იცოდა ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილების სააპელაციო წესით გასაჩივრების შესახებ ე. ს-შვილი-ბ-შვილის მიერ. საჯარო რეესტრს ამის შემდეგ ე. ს-შვილი-ბ-შვილის წარმომადგენლის -ა. კ-შვილის მეშვეობით 2006 წლის 25 აგვისტოს წარედგინა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 25 აგვისტოს #31909 გზავნილი, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვითარი შემოსული წერილის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ საქმე ასევე განიხილა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის დაუსწრებლად. ამ უკანასკნელს არ მიუღია უწყება 2009 წლის 4 მარტს ჩანიშნული სხდომის შესახებ. უწყება აღნიშნულის შესახებ გაეგზავნა ი. მ-ულს, რომელიც ამ პერიოდისათვის არ წარმომადგენდა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის რწმუნებულს, რის გამოც დაირღვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394 "ბ" მუხლი.

საკასაციო სასამართლოს 2010 წლის 4 მაისის განჩინებით ე. ს-შვილი-ბ-შვილის უფლებამოსიანის -ვ. ქ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. "გ" პუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში მოწინააღმდეგე მხარემ ი. ჭ-ურმა არ ცნო საკასაციო საჩივარი მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვება.

საკასაციო სასამართლოს 2010 წლის 1 ივნისის სასამართლო სხდომაზე საკასაციო სასამართლომ მხარეებს შესთავაზე მორიგება, რაზედაც უარი განაცხადეს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაანალიზების, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმებისა და საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ე. ბ-შვილის უფლებამოსიანის -ვ. ქ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 მარტის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ე. ბ-შვილის უფლებამოსიანის -ვ. ქ-შვილის მიერ წარმოდგენილი არ არის დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2. მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ, 1991 წლის 10 ივლისის ჩატარდა ... კოლმეურნეობის საერთო კრება, რომელმაც დაადგინა, ი. ჭ-ურს დაბრუნებოდა სოფელ ... მდებარე მამაპაპისეული მიწის ფართობი 0,223ა-ს ოდენობით.

ე. ს-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ახალგორის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა 1991 წლის 10 ივლისის #7 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობა და ი. ჭ-ურისაგან სადავო მიწის ნაკვეთის დაბრუნება; ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 4 იანვრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და სადავო 0,223ა მიწის ნაკვეთი მიჩნეულ იქნა ე. ს-შვილის საკუთრებად; მითითებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ი. ჭ-ურის მიერ; ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე. ს-შვილის სარჩელი და სოფ. ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 სხდომის ოქმისა და საკრებულოს წიგნის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ე. ს-შვილმა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოში მან უარი თქვა სააპელაციო საჩივარზე, რის გამოც მასზე შეწყდა საქმის წარმოება.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ი. ჭ-ურმა, თავის მხრივ, 2005 წელს სარჩელით მიმართა ახალგორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის -საჯარო რეესტრის მიმართ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობის, სადავო ნაკვეთების მის სახელზე აღრიცხვისა და მიწის საკუთრების მოწმობების გაცემის თაობაზე. რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ს-შვილ-ბ-შვილმა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 1 ნოემბრის განჩინებით გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და იმავე სასამართლოს დაევალა საქმის ხელახლა განხილვა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის მონაწილეობით.

ი. ჭ-ურმა სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 1 ნოემბრის განჩინება გაასაჩივრა საკასაციო წესით და უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 4 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაუმკვიდრებლად იქნა მიჩნეული, შესაბამისად, ძალაში დარჩა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება. მოგვიანებით, ი. ჭ-ურის სასარჩელო განცხადება განსახილველად გადაეცა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს, სადაც მოსარჩელის წარმომადგენელმა უკან გაიხმო სარჩელი, რის გამოც მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 ივნისის განჩინებით ი. ჭ-ურის სარჩელი დარჩა განუხილველად.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილების, იმავე სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებისა და 2006 წლის 25 აგვისტოს #1 აზომვითი ნახაზის საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალგორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირდა ი.

ჭ-ურის სახელზე და ჯერ 2006 წლის სექტემბერს, ხოლო შემდეგ 2006 წლის 9 ოქტომბერს გაიცა ახალი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

ე.-ს-შვილ-ბ-შვილმა 2007 წლის 15 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილებების გათვალისწინებით, ახალგორის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა ცვლილებების შეტანა სარეგისტრაციო ჩანაწერებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 16 ივლისის წერილით ე. ს-შვილ-ბ-შვილს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე. მან მითითებული გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, რომლის 2007 წლის 6 ნოემბრის ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული აქტი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2008 წლის 22 იანვარს გამოსცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი #01/11-315, რომლითაც ე. ს-შვილ-ბ-შვილს კვლავ უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ საჯარო რეესტრს არანაირი კანონიერი უფლება არ გააჩნდა, მოპასუხეზე დაერეგისტრირებინა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები, რადგან არ არსებობდა რომელიმე ინსტანციის სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების კანონიერების შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 22 იანვრის #01/11-315 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ქმედების განხორციელების დავალაშვების თაობაზე უსაფუძვლოა, რამდენადაც ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით /რომელითაც ე. ს-შვილმა-ბ-შვილმა გაასაჩივრა ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 სხდომის ოქმი და საკრებულოს წიგნის ჩანაწერი/ არ დაკმაყოფილდა ე. ს-შვილის სარჩელი. მართალია, აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ე. ს-შვილმა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოში მან უარი თქვა სააპელაციო საჩივარზე, რის გამოც მასზე შეწყდა საქმის წარმოება. ამდენად, ე. ს-შვილ-ბ-შვილმა უარი განაცხადა რა სააპელაციო წესით ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილების გასაჩივრებაზე, პროცესუალური თვალსაზრისით, მან პრაქტიკულად უარი განაცხადა ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 სხდომის ოქმის /რომლითაც ი. ჭ-ურს დაბრუნებოდა სოფელ ... მდებარე მამაპაპისეული მიწის ფართობი 0,223ა-ს ოდენობით/ გაუქმების მოთხოვნაზე.

საკასაციო სასამართლო "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 2. "გ" მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლო აქტი წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. კანონის 23.1. "ბ" მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო აჩერებს რეგისტრაციას, თუ მისთვის ოფიციალურად გახდება ცნობილი უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს უფლების დამადასტურებელ თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას. იმავე წესებს ითვალისწინებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 62.1. "ე" მუხლი. ამდენად, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველია, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გასაჩივრების ფაქტი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ოფიციალურად გახდება ცნობილი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხე ი. ჭ-ურის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოხდა არა მხოლოდ ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, არამედ იმავე სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზეც, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის სარჩელი ... კოლმეურნეობის 1991 წლის 10 ივლისის #7 ოქმის გაუქმების თაობაზე, ხოლო მითითებული ოქმის შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი გადაეცა ი. ჭ-ურს. ამასთან, საქმის მასალების მიხედვით ახალგორის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა და შევიდა კანონიერ ძალაში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2007 წლის 6 ნოემბრის ბრძანებაში /რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებების ხელახალი შესწავლა/ მითითებულია, რომ, მართალია, არ არსებობდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც დაადასტურებდა ი. ჭ-ურის სახელზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტს, მაგრამ გაუქმებული იყო ე. ს-შვილი-ბ-შვილის რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2005 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უმრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 68.1."ბ" მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია თავის დროზე განხორციელდა კანონიერად, ხოლო შემდეგ რეგისტრაციის საფუძველი ანუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაუქმდა, აღნიშნული წარმოადგენს არა რეგისტრაციის ბათილად ცნობის, არამედ რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს, ხოლო თუ რეგისტრაცია თავიდანვე კანონის დარღვევით განხორციელდა, მითითებული წარმოშობა მის ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე ასევე განიხილა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის დაუსწრებლად. ამ უკანასკნელს არ მიუღია უწყება 2009 წლის 4 მარტს ჩანიშნული სხდომის შესახებ. უწყება აღნიშნულის შესახებ გაეგზავნა ი. მ-ულს, რომელიც ამ პერიოდისათვის არ წარმოადგენდა ე. ს-შვილი-ბ-შვილის რწმუნებულს, რის გამოც დაირღვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394."ბ" მუხლი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 70.1. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მხარეს ან მის წარმომადგენელს სასამართლო უწყებით ეცნობება სასამართლო სხდომის ან ცალკეული საპროცესო მოქმედების შესრულების დრო და ადგილი. უწყება მხარისათვის და მისი წარმომადგენლისათვის ჩაბარებულად ჩაითვლება, თუ იგი ჩაბარდება ერთ-ერთ მათგანს ან ამ კოდექსის 74-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს. წარმომადგენელი ვალდებულია უწყების ჩაბარების შესახებ აცნობოს მხარეს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის #71 ბრძანებით დამტკიცებული "სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ" ინსტრუქციის 53.1. მუხლის თანახმად, გარიგება უნდა გაუქმდეს (მოიშალოს, შეწყდეს) დამოუკიდებელი აქტის შედგენით სანოტარო მოქმედების შესრულების ზოგადი წესების დაცვით. თუ ამ მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, გარიგება უნდა გაუქმდეს გარიგების დამოწმებისათვის დადგენილი წესების დაცვით. სანოტარო რეესტრსა და სანოტარო აქტზე, რომლის გაუქმება (მოშლა, შეწყვეტა) ხდება, წარწერით უნდა აღინიშნოს გარიგების გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) შესახებ. წარწერაში მითითებული უნდა იყოს გაუქმების (მოშლის, შეწყვეტის) აქტის რეკვიზიტები.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებლობით წერილობითი გაცემული რწმუნებულების (წარმომადგენლობის) გაუქმებისათვის დადგენილია მისი გაუქმების ასევე სპეციალური -წერილობითი ფორმა. იმ ვითარებაში, როცა რწმუნებულება დამოწმებულია სანოტარო წესით, მისი გაუქმებაც ასევე უნდა მოხდეს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის #71 ბრძანებით დამტკიცებული "სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ" ინსტრუქციის 53.1. მუხლით დადგენილი წერილობითი ფორმით, წინააღმდეგ შემთხვევაში ითვლება, რომ გარიგება (რწმუნებულება) ძალაშია და არ გაუქმებულია.

საქმის მასალების მიხედვით 2010 წლის 4 მარტის სასამართლო სხდომის თაობაზე ეცნობა აპელანტის წარმომადგენელს ი. მ-ულს, რომელსაც გააჩნია წარმომადგენლობის უფლებამოსილება დამოწმებული სანოტარო წესით/. რწმუნებულება გაცემულია განუსაზღვრელი ვადით და ძალაშია მის გაუქმებამდე საქმეში არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული უფლებამოსილების ნოტარიალურად გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 70.1. მუხლის შესაბამისად, ე. ს-შვილი-ბ-შვილი ინფორმირებული უნდა ყოფილიყო სასამართლო სხდომის თაობაზე, რამდენადაც სასამართლო სხდომის დღე და თარიღი ეცნობა მის წარმომადგენელს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ე. ბ-შვილის უფლებამონაცვლის -ვ. ქ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ქონების რეგისტრაცია კანონის დარღვევით; რეესტრის მონაცემების პრეზუმფცია

განჩინება

#ბს-1208-1170(კ-08) 16 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

2006 წლის 11 აპრილს ს. ჭ-ძემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა გარდაბნის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის, ზ. ც-ძის, მ. შ-შვილის, დ. კ-ძისა და მესამე პირის -ნოტარიუს მ. მ-შვილის მიმართ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ გარდაბნის რაიონის სოფ. ... ვარკეთილის დასახლებაში კოდი #8 მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე სახლზე, საერთო 168 კვ.მ-ით გარდაბნის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თანამესაკუთრედ მოსარჩელესთან ერთად ცნობილ იქნა აწ გარდაცვლილი ნ. ყ-ანი-თ-შვილი. აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია.

ამავე სასამართლოს 2001 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით თანასაკუთრებაში არსებული ქონება გაყოფილ იქნა რეალურ წილებად, რაც გასაჩივრდა ნ. ყ-ანი-თ-შვილის მიერ. თბილისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეზე შეწყდა საქმის წარმოება ნ. ყ-ანის მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ მან 2006 წლის მარტში მიმართა გარდაბნის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების მოთხოვნით, საიდანაც 2006 წლის 5 აპრილს ოფიციალურად ეცნობა, რომ 2005 წლის 11 ნოემბერს ნ. ყ-ანი-თ-შვილის განცხადების საფუძველზე მთლიანი სახლთმფლობელობა და მიწის ნაკვეთი აღირიცხა ამ უკანასკნელზე, რაც შემდეგ გაყო და გაასხვისა ზ. ც-ძეზე (4.11.2005 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება) და დ. კ-ძეზე (9.12.2005 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

მოსარჩელის მითითებით, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ. ყ-ანი-თ-შვილზე უძრავი ქონების საკუთრების აღრიცხვისას დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე-96-ე მუხლები, წინააღმდეგ შემთხვევაში საკითხის შესწავლისას დადასტურდებოდა, რომ სადავო ქონება ამავე საჯარო რეესტრში 2005 წლის 19 სექტემბრის ჩანაწერით, ირიცხებოდა ს. ჭ-ძის სახელზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებით ითხოვდა 2005 წლის 4 ნოემბერს ნ. ყ-ანსა და ზ. ც-ძეს შორის და 2006 წლის 9 დეკემბერს ნ. ყ-ანის რწმუნებულ მ. შ-შვილსა და ს. კ-ძეს შორის განხორციელებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობას.

2006 წლის 16 მაისს ზ. ც-ძემ და დ. კ-ძემ შეგებებული სარჩელით მიმართეს გარდაბნის რაიონულ სასამართლოს ს. ჭ-ძის მიმართ და მოითხოვეს ს. ჭ-ძის უკანონო მფლობელობიდან ბინის და მიწის ნაკვეთის გამოთხოვა.

გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ს. ჭ-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 11 ნოემბრის ჩანაწერი ნ. ყ-ანი-თ-შვილის სახელზე საკუთრების უფლება სადავო თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე; ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება 2005 წლის 4 ნოემბერს ნ. ყ-ანსა და ზ. ც-ძეს შორის, ასევე, 2005 წლის 9 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ნ. ყ-ანის წარმომადგენელ მ. შ-შვილსა და ს. კ-ძეს შორის, შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრში ამ ხელშეკრულებათა საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია ზ. ც-ძისა და ს. კ-ძის სახელზე; დ. კ-ძისა და ზ. ც-ძის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის მოტივით.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ც-ძისა და დ. კ-ძის წარმომადგენელმა.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით ზ. ც-ძის, მ. შ-შვილის, დ. კ-ძის წარმომადგენლის ი. რ-შვილის სააპელაციო საჩივარი გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 1 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე ს. ჭ-ძის სარჩელისა გამო მოპასუხეების: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ზ. ც-ძის, მ. შ-შვილისა და დ. კ-ძის მიმართ. თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული უკანონო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის ნაწილში გამოიყო ცალკე წარმობად, ხოლო გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე ს. ჭ-ძის სასარჩელო მოთხოვნის ნ. ყ-ანსა და ზ. ც-ძეს შორის, ასევე, ნ. ყ-ანის წარმომადგენელ მ. შ-შვილსა და ს. კ-ძეს შორის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მათ საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის, ასევე ზ. ც-ძისა და დ. კ-ძის შეგებებულ სარჩელზე ს. ჭ-ძის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ბინისა და მიწის ნაკვეთის გამოთხოვის თაობაზე სააპელაციო საჩივრის წარმობა შეჩერდა აღნიშნული მოთხოვნის თაობაზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივნისის განჩინებით ზ. ც-ძის, მ. შ-შვილისა და დ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გარდაბნის რაიონის დიდი ლილოს საკრებულოს 1993 წლის 22 სექტემბრის #45 გადაწყვეტილებით, ს. ჭ-ძეს დაუკანონდა კომუნალურ ფონდში ჩარიცხული საცხოვრებელი სახლი მდებარე დიდ ლილოში, ვარკეთილის დასახლება, ... ქ. #161-ში და ნება დაერთო პრივატიზაციის წესით მისი შესყიდვის. ამავე წლის 7 ოქტომბრის ხელშეკრულებით აღნიშნული ბინა პრივატიზებულ იქნა ს. ჭ-ძის მიერ, რისი რეგისტრაციაც განახორცილა გარდაბნის რაიონის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში 1993 წლის 12 ოქტომბერს.

გარდაბნის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 23 სექტემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნ. ყ-ანი-თ-შვილი ცნობილ იქნა სადავო მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრედ, რომელიც ირიცხებოდა ს. ჭ-ძის სახელზე.

საჯარო რეესტრში სადავო ნაკვეთის ს. ჭ-ძის სახელზე რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 19 სექტემბერს (საფუძველი: ვარკეთილის მეხილეობა-მევენახეობის ს/მეურნეობის ბრძანება #01/14 გაც. 10.10.1993წ. სარეგისტრაციო #810800301, ფართობი -0,063ა).

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის 11 ნოემბერს, ს. ჭ-ძის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულ იქნა ნ. ყ-ანის სახელზე (საფუძველი: მიღება-ჩაბარების აქტი #5 ვარკეთილის მეხილეობის საბჭოს მიერ 2000 წლის 10 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება).

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოადგენს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების წარმოშობის, ცვლილების, შეწყვეტის, შეჩერების აღიარებას და დადასტურებას სახელმწიფოს მიერ. რეგისტრაციას ახორციელებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და უფლების რეგისტრაციის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საკითხის გასარკვევად, ატარებს ადმინისტრაციულ წარმოებას, რომელიც "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის თანახმად, წოდებულია სარეგისტრაციო წარმობად. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლით დადგენილ ტერმინთა განმარტებით დასტურდება, რომ ამ შემთხვევაში წარმოების მიზანია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, ვინაიდან არ მომხდარა ადმინისტრა-

ციული ხელშეკრულების მომზადება ან საჩივრის განხილვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებდა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ, უფლებათა რეგისტრაციის წარმოების წესი მოწესრიგებულია "უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციით. აღნიშნული ნორმატიული აქტებით, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გათვალისწინებულია ის სპეციფიკა, რაც ახასიათებს სარეგისტრაციო წარმოებას, რომელიც ხორციელდება უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. "უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, თუ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს აღნიშნული ნორმის მოთხოვნებს, საჯარო რეესტრი იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

აღნიშნულ ნორმებზე მითითებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ იმ გარემოებათა არსებობის პირობებში, როცა სადავო მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა ს. ჭ-ძის სახელზე, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი, უკვე დარეგისტრირებული უფლების გაუქმებამდე, მოეხდინა სადავო მიწის ნაკვეთის სხვა პირზე დარეგისტრირება.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ც-ძემ, მ. შ-შვილმა და დ. კ-ძემ.

კასატორები საკასაციო საჩივრით ითხოვდნენ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივნისის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორები საკასაციო საჩივარში აღნიშნავდნენ, რომ სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს და მიუთითა, რომ ს. ჭ-ძემ პრივატიზაციის წესით შეისყიდა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ... ქ. 161-ში, გარდაბნის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით კი მიჩნეულ იქნა, რომ ს. ჭ-ძე და ნ. ყ-ანი-თ-შვილი 1999 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნენ სადავო სახლის თანამესაკუთრებად და პრივატიზაციის ხელშეკრულება ნახსენებიც არ არის გარდაბნის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ვინაიდან, იგი არ არსებობს და არც ყოფილა წარმოდგენილი.

კასატორების მითითებით, მათ მიმართებაში დარღვეულ იქნა "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნები, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც უკვე 2000 წლის 2 მარტიდან ირიცხებოდა ნ. ყ-ანი-თ-შვილის სახელზე, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს არ ჰქონდა უფლებამოსილება უკვე რეგისტრირებული უფლების გაუქმებამდე დარეგისტრირებინა ს. ჭ-ძის სახელზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 იანვრის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი ზ. ც-ძის, მ. შ-შვილისა და დ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 ივლისის განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება, გარდაცვლილი ზ. ც-ძის საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

2010 წლის 16 მარტს ზ. ც-ძის წარმომადგენელმა საკასაციო სასამართლოში წარმოადგინა საპროცესო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ა/წ გარდაცვლილი ზ. ც-ძის მეხუთე რიგის მემკვიდრედ აღიარებულ იქნა მ. ყ-ანი და მოითხოვა საქმის წამოების განახლება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 მარტის განჩინებით ზ. ც-ძის, მ. შ-შვილისა და დ. კ-ძის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. ც-ძის უფლებამონაცვლის -მ. ყ-ანის, მ. შ-შვილისა და დ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო საქმეში დაცული მასალების საფუძველზე დადგინილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: გარდაბნის რაიონის დიდი ლილოს საკრებულოს 1993 წლის 22 სექტემბრის #45 გადაწყვეტილებით ს. ჭ-ძეს დაუკანონდა კომუნალურ ფონდში ჩარიცხული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე დიდ ლილოში, ვარკეთილის დასახლებაში, ... ქ. #161-ში და ნება მიეცა პრივატიზაციის წესით მოეხდინა მისი შესყიდვა. იმავე წლის 7 ოქტომბერს ს. ჭ-ძემ მოახდინა

აღნიშნული ბინის პრივატიზაცია და 1993 წლის 12 ოქტომბერს ბინა გარდაბნის ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში დარეგისტრირდა მის სახელზე.

გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით აწ გარდაცვლილი ნ. ყ-ანი-თ-შვილი ცნობილ იქნა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე სადავო სახლის თანამესაკუთრედ ს. ჭ-ძესთან ერთად.

დადგენილია, რომ ნ. ყ-ანი-თ-შვილს გარდაბნის რ-ნის სოფ. ვარკეთილის მიწის სარეფორმო კომისიის 2000 წლის 10 თებერვლის მიღება-ჩაბარების კომისიის #5 ოქმის საფუძველზე გადაეცა 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ს. ჭ-ძეს ვარკეთილის მეხილეობა-მევენახეობის ს/მეურნეობის 10.10.1993 წ. #01/14 ბრძანებით გამოეყო 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2005 წლის 19 სექტემბრის მდგომარეობით რეგისტრირებულია ამ ულანასკნელის სახელზე.

2005 წლის 4 ნოემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. ყ-ანი-თ-შვილმა 566 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ასევე მიჰყიდა აწ გარდაცვლილ ზ. ც-ძეს, ხოლო 2005 წლის 11 დეკემბერს 234 კვ/მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი 168 კვ.მ მიჰყიდა დ. კ-ძეს.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს კანონშესაბამისად მიიჩნიოს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა სადავო საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევის თაობაზე და საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების ნაწილში სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას.

“უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” საქართველოს კანონის (გაუქმებულია საქართველოს 12/19/2008 #820 კანონით) 25-ე მუხლის “ბ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციო წარმოების უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

იმავე კანონის სადავო პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილი შესაბამისად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან წარმოადგენს დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემულ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების დამადასტურებელ საბუთს. ხოლო იმავე მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან წარმოადგენს უძრავ ნივთზე გარიგების და სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელ ერთადერთ დოკუმენტს.

“უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” საქართველოს კანონის ზემოაღნიშნული ნორმები საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს მიიჩნიოს, იმ პირობებში, როდესაც სადავო სახლი 2005 წლის 19 სექტემბრის მდგომარეობით ირიცხებოდა ს. ჭ-ძის თანასაკუთრებად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი იმავე წლის 11 ნოემბერს ნ. ყ-ანი-თ-შვილის სახელზე გაცემა უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნულით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან დარღვეულია ზემოაღნიშნული კანონის მოთხოვნები, რაც იძლევა მისი ქმედების კანონშესაბამოდ მიჩნევის საფუძველს.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას სადავო მიწის ნაკვეთის თაობაზე არსებული ჩანაწერის ბათილობის შესახებ, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია, არასრულყოფილადაა გამოკვლეული საქმეში დაცული მტკიცებულებები, წარმოდგენილი არაა მათი სამართლებრივი შეფასება, რაც არ იძლევა განჩინების კანონიერების სრულად შემოწმების შესაძლებლობას.

საქმეში წარმოდგენილია გარდაბნის რ-ნის, სოფელ ვარკეთილის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ ხელმოწერილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #5, საიდანაც იკვეთება, რომ 2000 წლის 10 თებერვალს ნ. ყ-ანი-თ-შვილს გადაეცა 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი. იმავე საქმეში ს.ფ 8 დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 5 აპრილის ცნობა #153, რომელშიც გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსი მიუთითებს, რომ ნ. ყ-ანმა 2000 წლის 2 მარტს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში დაარეგისტრირა დიდი ლილოს საკრებულოს ვარკეთილის დასახლებაში მდებარე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით -810800033.

ამდენად, როგორც საქმეში დაცული მასალებიდან იკვეთება, ნ. ყ-ანს 2000 წლიდან გააჩნდა რეგისტრირებული უფლება 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აწ გარდაცვლილ ზ. ც-ძეს მიე-ყიდა 566 კვ.მ, ხოლო დ. კ-ძეს -234კვ.მ. ამდენად, გაყიდული მიწის ნაკვეთის ფართი ჯამში შეადგენს 800კვ.მ (0,08 ჰა-ს) და სრულ თანაფარდობაშია იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც წარ-მოდგენილი მასალების შესაბამისად ეკუთვნოდა ნ. ყ-ანს.

საქმის მასალებით ასევე უდავოდაა დადგენილი, რომ მოსარჩელე ს. ჭ-ძეს ვარკეთილის მეხი-ლეობა-მევენახეობის ს/მეურნეობის 10.10.93 წ. #01/14 ბრძანებით გამოეყო 600კვ.მ მიწის ნაკ-ვეთი, რომელიც დღემდე დარეგისტრირებულია ამ უკანასკნელის საკუთრებად.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებიდან ირკვევა აღნიშნული მიწის ნაკვეთები ერთმანეთი-საგან გამოიჯნული არ ყოფილა, რაც წლების განმავლობაში წარმოადგენდა მოსარჩელესა და აწ გარ-დაცვლილ ნ. ყ-ანს შორის დავის საგანს.

იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან შეფასებული და გამოკვლეული არ არის ზემოაღნიშნული გარემოებები, საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სასამარ-თლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა ს. ჭ-ძეზე, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი, მიწა დაერეგისტრირებინა ნ. ყ-ანზე.

"უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შე-საბამისად (სადავო პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციით), საკადასტრო გეგმა წარმოადგენს სარე-გისტრაციო დოკუმენტაციის შემადგენელ ნაწილს და არის საკადასტრო რუკიდან ამონაბეჭდი, რო-მელიც შესრულებულია ერთი მიწის ნაკვეთისათვის და წარმოადგენს უძრავი ნივთის ადგილმდება-რეობისა და საზღვრების შესახებ მონაცემების კარტოგრაფიულ გამოსახულებას.

იმის გათვალისწინებით, რომ საკადასტრო გეგმა წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შემადგენელ ნაწილს, საკასაციო სასამართლო საკადასტრო გეგმის გამოთხოვისა და შესწავლის სა-ფუძველზე საჭიროდ მიიჩნევს განისაზღვროს თითოეული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, რაც შესაძ-ლებელს გახდის დადგინდეს ნ. ყ-ანის მიერ გასხვისებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს თუ არა ს. ჭ-ძის 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთს, ანუ მოხდა მიწის ნაკვეთების სრული გადაფარვა, თუ ნაწილობრივი გადაფარვა, რის შედეგადაც სვ. ჭ-ძის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გარკვეული ნაწილი დარეგის-ტრირდა ნ. ყ-ანის სახელზე.

ზემოაღნიშნული გარემოების შესწავლა-გამოკვლევის გარეშე, მით უფრო იმ პირობებში, როდე-საც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოტივაცია შეეხება მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის კანო-ნიერების საკითხს, საკასაციო სასამართლო შეუძლებლად მიიჩნევს საქმეზე არსებითი გადაწყვეტი-ლების მიღებას, რის გამოც საქმეს ხელახალი გამოკვლევისათვის უბრუნებს იმავე სააპელაციო სა-სამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწი-ლით, 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ზ. ც-ძის უფლებამონაცვლის მ. ყ-ანის, მ. შ-შვილისა და დ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივნისის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. უზუფრუქტი

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

#ბს-1113-1075(კ-08)

13 იანვარი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2006 წლის 6 სექტემბერს საქართველოს არქიტექტორთა კავშირმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ქ. თბილისის მთავრობის მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ 2006 წლის 7 აგვისტოს მოსარჩელემ მიიღო შეტყობინება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსაგან იმის თაობაზე, რომ მას უნდა დაეცალა მის სარგებლობაში არსებული ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, ...-ის მეექვსე სართულზე. მოსარჩელე არ აპირებდა ხსენებული ფართის გამოთავისუფლებას, რადგან საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების საფუძველზე, მოსარჩელეს გადაეცა ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მესამე სართული საკუთრების უფლებით და იმავე შენობის მე-6 სართული, "თბილქალაქპროექტთან" ერთად, თანასარგებლობის უფლებით. ამ გადაწყვეტილებას კი წინ უძღოდა საქართველოს მთავრობის მხრიდან თხოვნით მიმართვა საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის ხელმძღვანელობისადმი, მის მიერ დაკავებული შენობის, მასში ჩინეთის საელჩოს განთავსების მიზნით, გადაცემისა და სანაცვლო ფართის მიცემის თაობაზე. საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა შენობა, მდებარე ქ. თბილისში, .. ქ. #52-ში, დაახლოებით 2000 კვ.მ და 3000 კვ.მ ეზოთი. აღნიშნული შეთავაზების შემდეგ, საქართველოს მთავრობასა და საქართველოს არქიტექტორთა კავშირს შორის დაიდო ქონების გაცვლის შესახებ ხელშეკრულება. საქართველოს არქიტექტორთა კავშირმა სახელმწიფოს გადასცა მის საკუთრებაში არსებული შენობა, მასში ჩინეთის საელჩოს განთავსებლად და სანაცვლოდ მიიღო ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მესამე სართული საკუთრების უფლებით და იმავე შენობის მე-6 სართული თანასარგებლობის უფლებით, "თბილქალაქპროექტთან" ერთად, ასევე, მოსარჩელეს უნდა მიეღო თანხა 2 მლნ კუპონის ოდენობით.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოხსენებული შენობის მესამე სართული მან საკუთრების უფლებით დაიმტკიცა მხოლოდ 2004 წელს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო რაც შეეხებოდა მიუღებელ თანხას, რომელიც იმჟამად შეადგენდა 200000 ლარს, აღნიშნულის შესახებ ყოველწლიურად უშედეგოდ მიმდინარეობდა მოლაპარაკება-მიმოწერა საქართველოს მთავრობასთან. ამ გარემოებას დაერთო ქ. თბილისის მთავრობის გადაწყვეტილება იმ ფართის დაცლის თაობაზე, რომელიც საქართველოს არქიტექტორთა კავშირმა მიიღო გაცვლის შედეგად. ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიღებული ჰქონდა საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრს, იგი არ გაუქმებულა და ძალაში იყო, რაც დასტურდებოდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილებით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლება-მოსილების გადამეტებით განხორციელებულ ქმედებას არ ჰქონდა იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადებულყო.

მოსარჩელის მტკიცებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებისას დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ დაინტერესებული მხარისათვის ცნობებისა და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილეობის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა: საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების შესრულების და ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულის თანასარგებლობის უფლებით, "თბილქალაქპროექტის" უფლებამონაცვლესთან ერთად, საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის სახელზე აღრიცხვის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის დავალება; დაკავებული ფართიდან საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის გამოსახლების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის აკრძალვა; აღნიშნული ფართის უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის თაობაზე ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 17 ოქტომბრის სხდომაზე მოსარჩელემ უარი თქვა სადავო უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნაზე, რის გამოც იმავე სხდომის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეზე შეწყდა წარმოება მითითებული მოთხოვნის ნაწილში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 26 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 17 იანვრის განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 17 იანვრის სხდომაზე მოსარჩელემ უარი თქვა დაკავებული ფართიდან საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის გამოსახლების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის აკრძალვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნაზე, რის გამოც იმავე სხდომის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეზე შეწყდა წარმოება მითითებული მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ამორიცხულ იქნა მოპასუხეთა სიიდან და საქმეში ჩაბმულ იქნა მესამე პირად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილებით საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილება და მასვე დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირმა 2006 წლის 7 აგვისტოს მიიღო შეტყობინება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსაგან, მის სარგებლობაში არსებული ფართის, მდებარე ქ. თბილისში, ...-ში, მეექვსე სართულზე, დაცლის თაობაზე. საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა შენობა, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #52-ში, დაახლოებით 2000 კვ.მ და 3000 კვ.მ ეზოთი. საქართველოს მთავრობამ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის ხელმძღვანელობას მიმართა თხოვნით, მის მიერ დაკავებული შენობის, მასში ჩინეთის საელჩოს განთავსების მიზნით, გადაცემისა და სანაცვლო ფართის მიცემის თაობაზე. აღნიშნული შეთავაზების შემდეგ, საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულებით ქ. თბილისში, ... ქ. #52-ში მდებარე საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის ადმინისტრაციული შენობა, მიმდებარე ტერიტორია და არსებული ნაგებობები ბალანსზე გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის საგარეო საქმეთა სამინისტროს დიპლომატიურ კორპუსთან მუშაობის სამმართველოს, სანაცვლოდ კი მან მიიღო ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე ინსტიტუტ "თბილქალაქპროექტის" ადმინისტრაციული შენობის მესამე სართული, აგრეთვე, სააქტო დარბაზი და ეზო "თბილქალაქპროექტთან" ერთობლივი სარგებლობისათვის, ასევე მას უნდა მიეღო თანხა -2 მლნ კუპონი, სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტის თანახმად, ზემოხსენებული შენობის მეექვსე სართულზე არსებული სააქტო დარბაზი საერთო სარგებლობაში დარჩათ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირსა და არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს. ამავე დადგენილების 10.1 პუნქტის მიხედვით, ...-ში მდებარე ექვსსართულიანი შენობის პირველი, მეორე, მეექვსე სართულები და სამსართულიანი შენობა იყო არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის ბალანსზე (სააქტო დარბაზი იყო საერთო სარგებლობაში). საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის

#803გ განკარგულებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების თანახმად, საქართველოს არქიტექტორთა კავშირი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 75-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის მიხედვით, წარმოადგენდა ადმინისტრაციული წარმოების მონაწილე დაინტერესებულ მხარეს.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ "ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის ნაწილის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების პირველი პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულის 895 კვ.მ, შესაბამისი წილობრივი მიწის ნაკვეთით, გადაეცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის განსათავსებლად, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით. მითითებული დადგენილების საფუძველზე, 2006 წლის 15 ივნისს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შორის გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 75-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა რა ადმინისტრაციული წარმოების მონაწილე დაინტერესებულ მხარეს, ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის მიხედვით, ქ. თბილისის მთავრობას საქართველოს არქიტექტორთა კავშირი უნდა ჩაება ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამ შემთხვევაში საქართველოს არქიტექტორთა კავშირსა და სახელმწიფოს შორის სადავო ქონებაზე ურთიერთობა მოწესრიგებული იყო სამართლებრივ დონეზე, კერძოდ - საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მე-2 პუნქტის თანახმად, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტი, რომლითაც ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულზე არსებული სააქტო დარბაზი საერთო სარგებლობაში დარჩათ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირსა და არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოთ მითითებული გარემოების გათვალისწინებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელი იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დადებოდა ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ იყო გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული ჰქონდა დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებული იყო, ეს უფლებამოსილება განეხორციელებინა კანონით დადგენილ ფარგლებში, რაც მითითებული კოდექსის თანახმად, გულისხმობდა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასა და დაინტერესებული პირების ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენისა და ახსნა-განმარტებების მიცემის გათვალისწინებით.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 სადავო დადგენილების მე-2 პუნქტით ძალადაკარგულად და არა ბათილად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევდა ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას, მაშინ, როდესაც ქ. თბილისის მთავრობის სადავო დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულზე არსებულ ფართზე, სხვა ფართებთან ერთად, გაფორმდა უზუფრუქტის ხელშეკრულება და მითითებულ ფართზე განთავსებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს დაევალიათ მათ მიერ დაკავებული ფართების უმოკლეს ვადაში გათავისუფლება. ამასთან, ქ. თბილისის მთავრობამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულება, რომელიც საფუძველად დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილებას, არ გაუქმებულა.

ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოხდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღ-

ბული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლება- მოსილებიდან გამომდინარე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლზე და მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და მოსარჩელეს გააჩნდა რა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კანონიერი ინტერესი, მოპასუხე ქ. თბილისის მთავრობას უნდა დავალებოდა, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავის, საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 აპრილის განჩინებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს არქიტექტორთა კავშირს გადაეცა ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მესამე სართული საკუთრების უფლებით და იმავე შენობის მე-6 სართული, "თბილქალაქპროექტთან" ერთად, თანასარგებლობის უფლებით. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტის თანახმად, ამ შენობის მეექვსე სართულზე არსებული სააქტო დარბაზი საერთო სარგებლობაში დარჩათ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირსა და არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს. ამავე დადგენილების 10.1 პუნქტის თანახმად, ...-ში მდებარე ექვსსართულიანი შენობის პირველი, მეორე, მეექვსე სართულები და სამსართულიანი შენობა იყო არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის ბალანსზე. გასაჩივრებული აქტით, ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულის 895 კვ.მ ფართი, შესაბამისი წილობრივი მიწის ნაკვეთით, გადაეცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით, ისე, რომ მოსარჩელე ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მისაღებად არ მიუწვევიათ.

სააპელაციო სასამართლო ასევე დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნია, რომ სადავო აქტი გამოცემულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოების სავალდებულო მოთხოვნების დარღვევით, კერძოდ, დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის რიგი ნორმები ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული მხარის სავალდებულო მონაწილეობისა და საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობის მისთვის მიცემის შესახებ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა უფლება, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განეხორციელებინა რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოეცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და განმარტა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების მე-2 პუნქტით ძალადაკარგულად და არა ბათილად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტი. ამასთან, ქ. თბილისის მთავრობამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულება, რომელიც საფუძველად დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილებას, არ გაუქმებულა.

ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ეს იყო კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრე-

ციული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ სასამართლომ სწორად მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სადავო საკითხის გადაწყვეტლად და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დავალებოდა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის განსათავსებლად, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე ექვსსართულიანი შენობის მე-2 სართულის 895 კვ.მ, ასევე -იმავე შენობის მე-6 სართულის 895 კვ.მ, შესაბამისი წილობრივი მიწის ნაკვეთით. ამავე დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტი, ასევე საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს ეთხოვა, გაეფორმებინა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან. სწორედ აღნიშნული დადგენილება ცნო ბათილად სასამართლომ.

კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინება (ისევე, როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება) კანონშესაბამია, რადგან სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობამ სადავო აქტის გამოცემისას არსებითად დაარღვია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი და აღნიშნული საფუძვლით მოხდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუმცა სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ. გარდა ამისა, სასამართლომ ასევე არ გაამახვილა ყურადღება იმ ფაქტზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები, კერძოდ, სადავო ფართში განათავსა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივი. აღნიშნული ფართის გამოთავისუფლება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მისი ფლობის აკრძალვა მოახდენს ამ სააგენტოს მთელი სტრუქტურის პარალიზებას, რაც ეწინააღმდეგება სახელმწიფოს ინტერესებს. ამასთან, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესის დაცვის შემთხვევაშიც, ვერ იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებამი იქნა მიღებული ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 20 ოქტომბრის განჩინების ჩაბარებიდან 10 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა 2008 წლის 23 დეკემბერს, 11.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლოს საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს არქიტექტორთა კავშირმა 2006 წლის 7 აგვისტოს მიიღო შეტყობინება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსაგან, ქ. თბილისში, ...-ში, მეექვსე სართულზე მდებარე ფართით ამავე კავშირის სარგებლობის გაგრძელებაზე უარის თქმის თაობაზე. საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულებით ქ. თბილისში, ... ქ. #52-ში მდებარე საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის ადმინისტრაციული შენობა, მიმდებარე ტერიტორია და არსებული ნაგებობები ბალანსზე გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის საგარეო საქმეთა სამინისტროს დიპლომატიურ კორპუსთან მუშაობის სამმართველოს, სანაცვლოდ კი ამ კავშირმა მიიღო ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე ინსტიტუტ "თბილქალაქპროექტის" ადმინისტრაციული შენობის მესამე სართული, აგრეთვე, სააქტო დარბაზი და ეზო "თბილქალაქპროექტთან" ერთობლივი სარგებლობისათვის, ასევე, მას უნდა მიეღო თანხა -200 მლნ კუპონი, სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტის თანახმად, ...-ში მდებარე ექვსსართულიანი შენობის მეექვსე სართულზე არსებული სააქტო დარბაზი საერთო სარგებლობაში დარჩათ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირსა და არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს. ამავე დადგენილების 10.1 პუნქტის მიხედვით, ...-ში მდებარე ექვსსართულიანი შენობის პირველი, მეორე, მეექვსე სართულები და სამსართულიანი შენობა იყო არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის ბალანსზე (სააქტო დარბაზი იყო საერთო სარგებლობაში). "ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის ნაწილის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების პირველი პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულის 895 კვ.მ ფართი, შესაბამისი წილობრივი მიწის ნაკვეთით, გადაეცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის განსათავსებლად, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით. მითითებული დადგენილების საფუძველზე, 2006 წლის 15 ივნისს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შორის გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულის 859,01 კვ.მ ფართზე, ასევე -მიღება-ჩაბარების აქტი. ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 მუხლი, რომლითაც ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის მე-6 სართულზე არსებული სააქტო დარბაზი საერთო სარგებლობაში დარჩათ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირსა და არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტს. საქართველოს პრემიერ-მინისტრის 2007 წლის 8 ოქტომბრის #199 ბრძანებით, საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების მე-2 პუნქტიდან ამოღებულ იქნა სიტყვები: "აგრეთვე სააქტო დარბაზი და ეზო "თბილქალაქპროექტთან" ერთობლივი სარგებლობისათვის" და იგი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: "გადაეცეს საქართველოს არქიტექტორთა კავშირს ბალანსზე ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე ინსტიტუტ "თბილქალაქპროექტის" ადმინისტრაციული შენობის მესამე სართული".

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების ბათილად ცნობა. ამასთან, უდავოდ დადგენილია, რომ სადავო ფართში ამჟამად განთავსებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ

საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ხსენებული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი, მე-2 და მე-4 ნაწილების, 96-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის ნორმების შეჯერებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წინაპირობები, ამასთან, ამავე მუხლში ხაზგასმითაა აღნიშნული, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობისათვის სავალდებულო მოთხოვნაა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებითი დარღვევის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. კანონის მოთხოვნის შესასრულებლად და იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამასთან, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესების შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს ამ პირს და უზრუნველყოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილეობა, თუმცა ამავდროულად, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხსენებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ შეუტყობინებლობა და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მისაღებად ამ პირის მიუწვევლობა, ანუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ფაქტობრივად, იმ პირის დაუსწრებლად, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობა შესაძლოა გაუარესდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით, თავისთავად, სამართლებრივად ვერ დააფუძნებს ამ პირის დასწრების გარეშე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობას, ასევე –სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დავალებას, თუ კანონის ასეთი დარღვევის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე ვერ იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამდენად, სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შეუძლებლობისას, სახეზე ვერ იქნება გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, მით უმეტეს, თუ კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებულ მხარეს აქვს კანონიერი ნდობა და საბოლოოდ დადგინდება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, განმცხადებლის მოთხოვნის შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობის გამო, არსებითად არ არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ, გაიზიარა რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, განმარტა, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების მე-2 პუნქტით ძალადაკარგულად და არა ბათილად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების 1.2 პუნქტი. ამასთან, ქ. თბილისის მთავრობამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ

საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულება, რომელიც საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილებას, არ გაუქმებულა.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ, მართალია, საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების მე-2 მუხლით საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის ბალანსზე გადაეცა ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე ინსტიტუტ "თბილქალაქპროექტის" ადმინისტრაციული შენობის მესამე სართული, აგრეთვე, სააქტო დარბაზი და ეზო "თბილქალაქპროექტთან" ერთობლივი სარგებლობისათვის, მაგრამ საქართველოს პრემიერ-მინისტრის 2007 წლის 8 ოქტომბრის #199 ბრძანებით საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების მე-2 პუნქტიდან ამოღებულ იქნა სიტყვები - "აგრეთვე სააქტო დარბაზი და ეზო "თბილქალაქპროექტთან" ერთობლივი სარგებლობისათვის" და იგი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით: "გადაეცეს საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის ბალანსზე ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე ინსტიტუტ "თბილქალაქპროექტის" ადმინისტრაციული შენობის მესამე სართული".

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ასევე ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრემიერ-მინისტრის 2007 წლის 8 ოქტომბრის #199 ბრძანებით საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების მე-2 პუნქტის ახალი შინაარსით ჩამოყალიბებამ, ანუ ამ პუნქტის შინაარსობრივმა შეზღუდვამ -ამავე პუნქტიდან სიტყვების - "აგრეთვე სააქტო დარბაზი და ეზო "თბილქალაქპროექტთან" ერთობლივი სარგებლობისათვის" -ამოღებამ მთლიანად გამოაცალა სამართლებრივი საფუძველი საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის სასარჩელო მოთხოვნას ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რადგან აღარ არსებობს ქ. თბილისში, ...-ში მდებარე შენობის სადავო ფართით საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის თანასარგებლობის იურიდიული საფუძველი -საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების მე-2 პუნქტის მანამდე არსებული რედაქცია, რაც სადავო ფართის ნაწილში საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილების გამოცემას. საქართველოს რესპუბლიკის პრემიერ-მინისტრის 1993 წლის 25 ოქტომბრის #803გ განკარგულების აღნიშნული რედაქციული ტრანსფორმირება კი, თავის მხრივ, გამორიცხავს ქ. თბილისის მთავრობის 2005 წლის 20 დეკემბრის #22.07.457 დადგენილების შინაარსობრივ მიმართებას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 29 იანვრის #52.10.20 დადგენილებასთან. ამასთან, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის 2007 წლის 8 ოქტომბრის #199 ბრძანება, ამავე ბრძანების მე-2 მუხლის თანახმად, ძალაში შევიდა მასზე ხელმოწერის დღიდან, ხსენებული ბრძანების ბათილად ცნობა არ არის მოცემულ საქმეზე დავის საგანი, დასახელებული ბრძანება არ გაუქმებულა და ამჟამად ძალაშია, რის გამოც საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის სარჩელი არის უსაფუძვლო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, მე-2 ნაწილის "ა" და "ბ" ქვეპუნქტებსა და მე-3 ნაწილზე, რომელთა თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება იმ ფაქტზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები, კერძოდ, სადავო ფართში განათავსა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივი, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესის დაცვის შემთხვევაშიც, ვერ იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა (არასწორად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მიერ მის გამოყენებას), კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რადგან მოცემული საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე არ არსებობდა მისი გამოყენების სამართლებრივი საფუძველი. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის 2007

წლის 8 ოქტომბრის #199 ბრძანება, რომელიც, მართალია, ჯერ არ იყო გამოცემული მოცემულ საქმეზე საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი განჩინების მიღებისას ხსენებული ბრძანება უკვე იყო გამოცემული, ძალაში შესული და საქმის მასალებში წარმოდგენილი.

ამდენად, კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა" და "ბ" ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებული საკასაციო საჩივრის საფუძვლები – კანონის, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევის შედეგად მოცემულ საქმეზე არასწორი განჩინება იქნა მიღებული, რაც გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმების საფუძველია. საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. იჯარა

საიჯარო ფართის მიზნობრიობის დადგენა

განჩინება

#ბს-347-334(კ-08) 21 იანვარი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გატარების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

ზ. კ-ემ 18.10.06წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიმართ, რომლითაც მოპასუხის 23.08.06წ. #71 დადგენილების პირველი მუხლის მე-2 აზნაცის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საიჯარო ხელშეკრულების კვლავ რეგისტრაციაში გატარების დავალდება მოითხოვა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 23.08.06წ. #71 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქობულეთის რაიონის გამგეობის 28.03.01წ. #45 დადგენილება, რომლის საფუძველზეც 28.03.01წ. ზ. კ-მესა და ქობულეთის რაიონის გამგეობას შორის დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, 3.0 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულზე და რეგისტრირებული იყო ქობულეთის რაიონის მიწის სარეგისტრაციო სამსახურში, სარეგისტრაციო ნომრით 45. დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადების სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული იყო, რომ ქობულეთის რაიონის მიწის მართვის სამსახურის ცნობით, საიჯარო მიწის ფართობი არ გამოიყენებოდა დანიშ-

ნულებსამებრ, არ ასრულებდნენ იჯარით აღებულ ვალდებულებებს და ბიუჯეტში არ იხდიდნენ სათანადო გადასახადებს, რაც, მოსარჩელის მოსაზრებით, არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს, რადგან ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიწის მართვის სამსახურის მიერ ქობულეთის რაიონის გამგებელზე 24.03.06წ. მიწოდებული ინფორმაციის თანახმად, აღიარებულ იქნა კეთილსინდისიერ ფერმერად და საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების კარგ შემსრულებლად, ხოლო ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 28.09.06წ. #7008 ცნობის მიხედვით საგადასახადო დავალება არ ერიცხებოდა. ამასთან, ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი ითვალისწინებს სხვა პირისათვის იჯარის ობიექტის გადაცემის თაობაზე ერთი წლით ადრე მოიჯარის შეტყობინებას, მე-2 პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარის ვალდებულებას შეადგენს იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის ან ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ მოიჯარის წერილობითი შეტყობინება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა. გამგეობის ასეთი ქმედებით, ფერმერული საქმიანობის ხელშეშლასთან ერთად, მოსარჩელეს მიადგა ფინანსური ზარალი, რადგან პირუტყვის მოშენებაზე გაწეული ჰქონდა სოლიდური კაპიტალდაბანდება. ამასთან, საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა ხდება "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მიღების შემდეგ, რომლის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტი ანიჭებდა უფლებას, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით მოეხდინა ხსენებული საიჯარო მიწის პირად საკუთრებაში გადაყვანა, ხოლო ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა მიზანმიმართულად ართმევდა აღნიშნული კანონით მინიჭებულ უფლებას. მოსარჩელის მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლა არათუ ასეთი ფორმით, არამედ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც კი, სკ-ის 604-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია თუ მეურნეობის იჯარა მოიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს და მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა ან მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსაღები ინტერესებითაც კი.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 13.09.07წ. გადაწყვეტილებით ზ. კ-მის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის რაიონის გამგეობის 23.08.06წ. #71 დადგენილების პირველი მუხლის მე-2 აზრით ჩამოყალიბებული შინაარსი - ქობულეთის რაიონის გამგეობის 28.03.01წ. #45 დადგენილებით, ქალაქ ქობულეთში, ... -ში მცხოვრებ ზ. კ-მეზე 3,0 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის გამოყოფის თაობაზე ძალადაკარგულად გამოცხადების ნაწილში. ამავე გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევა ზ. კ-მესა და ქობულეთის რაიონის გამგეობას შორის 3,0 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის გამოყოფის თაობაზე საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციაში გატარება.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 13.09.07წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ, რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.01.08წ. განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 13.09.07წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სზაკ-ის 2.1 მუხლის თანახმად, მოცემულ საქმეში დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს ზ. კ-მე, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ქობულეთის რაიონის გამგეობის 23.08.06წ. #71 დადგენილება, რის გამოც მოპასუხის ვალდებულებას შეადგენდა სზაკ-ის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მოსარჩელის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მისაღებად მოწვევა, რაც ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიერ არ განხორციელებულა. გამგეობის მიერ დარღვეულ იქნა ზემოთ მითითებული კოდექსის 98-ე მუხლი, ვინაიდან ზ. კ-მეს წაერთვა უფლება, წარმოედგინა მტკიცებულებანი და შუამდგომლობები საქმის გარემოებათა გამოკვლევის თხოვნით, რის გამოც მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა მიჩნეული. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სზაკ-ის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, რომლის 581-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე -606-ე

მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ამავე კოდექსის 561-ე მუხლის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. გარდა აღნიშნულისა, მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარემ ერთი წლით ადრე უნდა აცნობოს მოიჯარეს სხვა პირისათვის იჯარის ობიექტების გადაცემის თაობაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. საქმის მასალებით დადგინოდა, რომ ზ. კ-მ არ ყოფილა გაფრთხილებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ კანონით დადგენილი წესით და ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიერ დარღვეულ იქნა ზემოთ მითითებული ნორმები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.01.08წ. განჩინება 19.05.08წ. საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა, რომ 23.08.06წ. #71 დადგენილებით მოიშალა ხელშეკრულება მოსარჩელესთან, სადავო ობიექტის არადანიშნულებისამებრ და არამიზნობრივად სარგებლობის გამო. ხელშეკრულება მოიშალა ობიექტის არადანიშნულებისამებრ და არამიზნობრივად სარგებლობის გამო. მოსარჩელე ხელშეკრულებით ვალდებული იყო, ჩატარებინა საირიგაციო სამუშაოები, თხრილების, არხების გაწმენდა, ასევე უნდა დაეცვა ნიადაგის ნაყოფიერების შენარჩუნების მოთხოვნები, რომლის გაუტარებლობის შემთხვევაში და მოცემული სამუშაოების შეუსრულებლობაში პასუხისმგებლობის ზომად განესაზღვრებოდა იჯარით გაცემული მიწის ჩამორთმევა. კასატორმა ასევე განმარტა, რომ, მართალია, სახელმწიფო ხელს უწყობს სამეწარმეო საქმიანობით განხორციელებულ გეგმას, თუმცა თუ საფრთხე ემუქრება სახელმწიფო ქონებას, მოხდება კანონის წესით სახელმწიფო საკუთრების დაცვა და შენარჩუნება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად იმსჯელა სადავო საკითხთან დაკავშირებით, არასწორად გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის "ე" ქვეპუნქტი და უსაფუძვლოდ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 29.05.08წ. განჩინებით, სასკ-ის 34.3 მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხთან დაკავშირებით, 07.07.08წ. მოსაზრება წარმოადგინა ზ. კ-მემ, რომელმაც საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა მოითხოვა. 15.10.08წ. განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დასაშვებლად იქნა მიჩნეული.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარემ და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები არ ცნეს და ითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებით უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესების აშკარა დარღვევად ჩათვლება შემთხვევა, როდესაც ასეთი დარღვევის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატა განჩინებაში ყურადღებას ამახვილებს სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების წესების დარღვევაზე, ამასთანავე, გასაჩივრებულ განჩინებაში არ არის მითითებული ასეთი დარღვევის არარსებობის შემთხვევაში სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობაზე. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში აქტის მომზადების წესების დაუცველობა, არ იძლეოდა მე-60¹ მუხლის საფუძველზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საკმარის საფუძველს, საამისოდ საჭიროა გასაჩივრებული აქტის მატერიალური კანონმდებლობის დარღვევის დადგენა. სადავო აქტის მატერიალური კანონიერების გარკვევა საჭიროებდა მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დადგენას. სააპელაციო საჩივარში ქობულ-

ლეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა აღნიშნავდა, რომ სადავო დადგენილების გამოცემა განაპირობა გამოყოფილი ფართის არადანიშნულებისამებრ და არამიზნობრივად სარგებლობა, სახნავი მიწის ნაკვეთის საძოვრად გამოყენება. ქობულეთის რაიონის გამგეობისა და ზ. კ-მეს შორის 28.03.02წ. დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, არადანიშნულებისამებრ იჯარის ობიექტის გამოყენება წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს, ხელშეკრულების 3.11 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად დანიშნულებით ობიექტის გამოყენება წარმოადგენს მოიჯარის ვალდებულებას. ამდენად მოიჯარის მიერ იჯარის ქირის გადახდის ფაქტის დადგენა არ წარმოადგენდა სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტის საკმარის პირობას. მუნიციპალიტეტის გამგეობის სააპელაციო საჩივრის ძირითად მოტივს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის მოვლის და გამოყენების წესების დარღვევა, ნაკვეთის არამიზნობრივად გამოყენება, კერძოდ სახნავი მიწის ნაკვეთის საძოვრად გამოყენება. საქმეზე დადგენას საჭიროებდა მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი გამოყენების ფაქტი, რისთვისაც საჭირო იყო იჯარის ობიექტის - მიწის ნაკვეთის გეგმის, ექსპლიკაციის, აღწერილობითი ოქმის გამოთხოვა, რითაც ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის თანახმად განისაზღვრება საიჯარო მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება. ამასთანავე, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 28.03.01წ. #45 დადგენილებით, რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა სადავო აქტით, მოსარჩელეს იჯარით 10 წლით ვადით გადაეცა სახნავი ფართობი, ხოლო მოსარჩელის მტკიცებით ნაკვეთს იყენებს პირუტყვის მოსაშენებლად. ამდენად, საქმეზე არ არის სათანადოდ გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. პირველმა ინსტანციამ ისე დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა 3,0 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის გამოყოფის თაობაზე ზ. კ-მესა და ქობულეთის რაიონის გამგეობას შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციაში გატარება, რომ საქმეში არ ჩართო ამ მოთხოვნის მიმართ მოპასუხედ სარეგისტრაციო სამსახური, რომელიც არც სააპელაციო სასამართლოს მიერ იქნა საქმეში მხარედ მოწვეული. სსკ-ის 394-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად საქმის განხილვა გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. სსკ-ის 85-ე მუხლის მიხედვით, თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსარჩელის მოთხოვნაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ხელშეკრულების რეგისტრაციაში გატარების თაობაზე სათანადო მოპასუხედ მოსარჩელის თანხმობით უნდა ჩაერთოთ ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახური.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად საქმის ხელახალი განხილვისათვის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა სრულად გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც არ იძლევა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. საქმის ხელახალი განხილვისას საქმეზე უნდა დადგინდეს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ ის თუ რამდენად მიზნობრივად იყენებდა ზ. კ-მე საიჯარო ფართს. ამასთან, სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილში, რომელიც შეეხება საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციაში გატარებას, სსკ-ის 85-ე მუხლით განსაზღვრული წესით არასათანადო მოპასუხედ - ქობულეთის რაიონის გამგეობა უნდა შეიცვალოს სათანადო მოპასუხით - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ზემოაღნიშნული მითითებებით არსებითი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს. საქმის მითითებულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად შესაძლებელი იქნება საქმეზე კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების გამოტანა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.01.08წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება

განჩინება

#ბს-1718-1672 (კ-08) 24 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: სარჩელში -საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმება. შეგებულ სარჩელში -სააგარაკო კოტეჯის საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ 2004 წლის აგვისტოში სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ა. ს-ძის მიმართ და მოითხოვა 1998 წლის 27 თებერვლის #სქმდ-5/430 საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა, მოპასუხისათვის საიჯარო დავალიანების და ჯარიმის გადახდვინების დაკისრება და მოპასუხის მფლობელობიდან მის მიერ დაკავებული ფართის გამოთხოვა.

ა. ს-მემ 2005 წლის თებერვალში შეგებულ სარჩელი აღძრა მოპასუხე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიმართ, მესამე პირი -თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის დაბა წყნეთის გამგეობა და მოითხოვა 1998 წლის 27 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა, საიჯარო ქონების საკუთრებაში გადაცემა, რადგან ბინა მის მიერ მთლიანად გამოსყიდული იყო დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე #...-ე საცხოვრებელ სააგარაკო კოტეჯზე საერთო 75,8 კვ. მ-ით.

ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; დაკმაყოფილდა ა. ს-ძის შეგებულ სარჩელი და დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე #...-ე საცხოვრებელი სააგარაკო კოტეჯი საერთო 75.8 კვ. მ-ით გადაეცა საკუთრებაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 7 თებერვლის განჩინებით საქმეში დაბა წყნეთის გამგეობის უფლებამონაცვლედ ჩაება დაბა წყნეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა -გაუქმდა ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილება; ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქ. თბილისის ქონების მართვის დეპარტამენტსა და ა. ს-ძეს შორის 1998 წლის 27 თებერვალს #სქმდ-

5/430 დადებული საიჯარო ხელშეკრულება; ა. ს-ძეს დაევალა 2328 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის საიჯარო ქირის დავალიანების და ჯარიმის გადახდა.

სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ს-ძემ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 იანვრის განჩინებით ა. ს-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა - გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და ა. ს-ძეს შორის 1998 წლის 27 თებერვალს გაფორმდა #სქმდ-5/430 საიჯარო ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით დაბა წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე 75,8 კვ.მ საერთო ფართის, #... საცხოვრებელ სააგარაკო კოტეჯზე, საპრივატიზებო ღირებულებით 3580 აშშ დოლარი. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ა. ს-ძის მიერ საპრივატიზებო ღირებულების 3580 აშშ დოლარის გადახდა და აღნიშნული აღიარებულია ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მთავარი ბუღალტრის ნ. ნ-შვილის მიერ 2007 წლის 21 თებერვალს გაცემული ცნობით. 1998 წლის 27 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულების 2.2 მუხლის თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო, გადაეხადა საიჯარო ქირა 358 აშშ დოლარის ეკვივალენტური თანხის ოდენობით, ექვს თვეში ერთხელ. ამავე ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის მიხედვით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო ქირა არ წარმოადგენ იჯარით აღებული ქონების გამოსასყიდს და გამოიყენება მეიჯარის მიერ დადგენილი წესის მიხედვით. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ სარჩელის აღძვრამდე ა. ს-ძეს საიჯარო ქირა გადახდილი არ ჰქონია. მან საიჯარო ქირის და ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები სასამართლოში წარმოადგინა საკასაციო საჩივრის შემოტანისას, რომელთა შეფასების შესაძლებლობაც სააპელაციო სასამართლოს საქმის ხელახალი განხილვისას მიეცა. აღნიშნული დოკუმენტის მიხედვით კი ა. ს-ძემ 2007 წლის 6 თებერვალს გადაიხადა საიჯარო ქირის სახით გადასახდელი 3680,20 ლარი, 15 თებერვალს კი ჯარიმა -613 ლარი. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მთავარი ბუღალტრის ნ. ნ-შვილის მიერ 2007 წლის 21 თებერვალს გაცემული ცნობის მიხედვით, ა. ს-ძეს გადახდილი აქვს საპრივატიზებო ღირებულება: კერძოდ, 1998 წლის 22 იანვარს 473,70 ლარი, ანუ 357 აშშ დოლარი, 2004 წლის 30 დეკემბერს -3100,96 ლარი, ანუ 1703 აშშ დოლარი, 2005 წლის 2 თებერვალს -1363 ლარი, ანუ 750 დოლარი, 2005 წლის 10 იანვარს -1 378,30 ლარი, ანუ 770 აშშ დოლარი, სულ 3580 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარი; საიჯარო ქირა: 2000 წლის 8 მარტს -701,60 ლარი, ანუ 357 აშშ დოლარი, 2007 წლის 6 თებერვალს -3695,20 ლარი, ანუ 2149 აშშ დოლარი. საპრივატიზებო ღირებულება და საიჯარო ქირა დაფარულია სრულად, 2007 წლის 15 თებერვალს გადაიხადა ჯარიმა 613 ლარი, ანუ 358 აშშ დოლარი.

სააპელაციო პალატამ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე და 131-ე მუხლები და უსაფუძვლოდ მიიჩნია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოთხოვნის ხანდაზმულობის მოტივით, ამავე დროს სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად მოპასუხის მიერ აღიარებაზე მითითება.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ განჩინების გამოტანისას არ გამოიყენა კანონი, რომლიც უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ, კასატორის აზრით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის საფუძველზე, საქმეში წარდგენილი ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ გაცემული ცნობა სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად. საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ 1998 წლის 27 თებერვალს ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და მოქ. ა. ს-ძეს შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით დ. წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე #... საცხოვრებელ სააგარაკო კოტეჯზე საერთო 75,8 კვ.მ, საპრივატიზებო ღირებულებით 3580 აშშ დოლარის ეკვივალენტი. ხელშეკრულების 2.2 მუხლის თანახმად, "მოიჯარე" ვალდებული იყო გადაეხადა საიჯარო ქირა წელიწადში ორჯერ, ყოველ ექვს თვეში თანაბარწილად. ხელშეკრულების 3.1 მუხლის შესაბამისად ქონების გამოსასყიდი თანხის 51% ა. ს-ძეს

უნდა დაეფარა ერთ წელიწადში 1999 წლის 27 თებერვლამდე, ხოლო დარჩენილი ღირებულების არანაკლებ 10%-ის ოდენობით გადაეხადა ყოველწლიურად. ს-ძისათვის ცნობილი იყო მის მიერ ნაკისრი ზემოაღნიშნული ვალდებულებები, მაგრამ იგი თავს არიდებდა მათ შესრულებას.

კასატორმა მიუთითა "სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" დებულების მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში "მოიჯარე" ღებულობს გაფრთხილებას წერილობითი სახით და ჯარიმდება საიჯარო ქონების საბოლოო ფასის 10%-ით. მოსარჩელეს #2-22/249 გაფრთხილება გაეგზავნა 2004 წლის 4 თებერვალს, ხოლო ამავე დებულების III პუნქტის შესაბამისად საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობათა დაუცველობით გამოვლენილი შემთხვევა განიხილება საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ინიციატივად "მეიჯარის" მიერ.

კასატორის განმარტებით, ა. ს-ძის მიერ ვალდებულებები შესრულებული იქნა ხელშეკრულების პირობების მრავალჯერადი დარღვევით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 8 ოქტომბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და ა. ს-ძეს შორის 1998 წლის 27 თებერვალს გაფორმდა #სქმდ-5/430 საიჯარო ხელშეკრულება, რომლითაც ა. ს-ძეს იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით გადაეცა დ. წყნეთში, ... ქუჩაზე მდებარე 75,8 კვ.მ საერთო ფართი, #... საცხოვრებელ სააგარაკო კოტეჯი, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 10 წლის ვადით, კერძოდ, 1998 წლის 27 თებერვლიდან 2008 წლის 27 თებერვლამდე, აღნიშნული ობიექტის საპრივატიზებო ღირებულებამ შეადგინა 3580 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ამ ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა საიჯარო ქირის გადახდის წესი და პირობები, კერძოდ, საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა მოცემული ობიექტის კონკურსზე დაფიქსირებული საბოლოო საპრივატიზებო ღირებულების 3580 აშშ დოლარის 10%-ის ოდენობით, ანუ 358 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო მისი გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ექვს თვეში ერთხელ, წელიწადში ორჯერ, თანაბარწილად. ხელშეკრულების 2.4 მუხლით საიჯარო ქირა არ წარმოადგენს იჯარით აღებული ქონების გამოსასყიდ თანხას და იგი გამოიყენება მეიჯარის მიერ დადგენილი წესების შესაბამისად.

საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მთავარი ბუღალტრის ნ. ნ-შვილის მიერ 2007 წლის 21 თებერვალს გაცემული ცნობით ირკვევა, რომ, 1998 წლის 27 თებერვალს საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე ა. ს-ძემ იჯარა გამოსყიდვის უფლებით აიღო დ.წყნეთში მდებარე #... საცხოვრებელი სააგარაკო კოტეჯი, ღირებულებით 3580 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარი და წლიური საიჯარო ქირა 358 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარი; მას გადახდილი აქვს საპრივატიზაციო ღირებულება: 1998 წლის 22 იანვარს -473, 70 ლარი, ანუ 357 აშშ დოლარი, 2004 წლის 30 დეკემბერს -3100 ლარი, ანუ 1703 აშშ დოლარი, 2005 წლის 2 თებერვალს -1363 ლარი, ანუ 750 აშშ დოლარი, 2005 წლის 10 იანვარს -1378, 30 ლარი, ანუ 770 აშშ დოლარი, სულ 3580 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარი. 2000 წლის 8 მარტს -701,60 ლარი, ანუ 357 აშშ დოლარი, 2007 წლის 6 თებერვალს -3695, 20 ლარი, ანუ 2149 აშშ დოლარი, სულ 2005 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარი. საპრივატიზაციო ღირებულება და საიჯარო ქირა დაფარულია სრულად, 2007 წლის 15 თებერვალს გადაიხადა ჯარიმა 613 ლარი, ანუ 358 აშშ დოლარი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებითა და სალაროს შემოსავლის ორდერებით ასევე დადგენილია, რომ ა. ს-ძემ 2007 წლის 6 თებერვალს გადაიხადა საიჯარო ქირა -3,695,20 ლარი, ამავე წლის 15 თებერვალს კი ჯარიმის სახით -613 ლარი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2007 წლის 21 თებერვლისათვის ე.ი. საიჯარო ხელშეკრულების ვადაში ა. ს-ძის მიერ საპრივატიზაციო ღირებულება და საიჯარო ქირა დაფარულია სრულად. 1998 წლის 27 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულების 6.3 მუხლის თანახმად კი საიჯარო ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება, თუ მოიჯარემ მთლიანად გამოისყიდა საიჯარო ქონება. ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს ა. ს-ძის შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანობაზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო

სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედა-
ვება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე,
რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განა-
პირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების
არასწორად გამოყენება და განმარტება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს ასეთი დასაბუ-
თებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის
გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს
საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირ-
ველი მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყო-
ფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატის 2008 წლის 8 ოქტომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

4. ფართის საკუთრებაში გადაცემა

განჩინება

#ბს-1440-1398(კ-08) 14 მაისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბა-
თილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 11 თებერვალს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-მა" სასარჩე-
ლო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მი-
მართ, მესამე პირად კი ნ. მ-მეზე მიუთითა.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ 2007 წლის 17 ივლისს გაფორმდა ერთობლივი
საქმიანობის ხელშეკრულება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" დაფუნე-
ბის შესახებ. ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე 608,29
კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ქ. ბათუმში, ... ქუჩის
#29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა იმ პირთა საერთო საკუთრებას, რომლებიც იმავე
მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის სასარგებლო ფართის, ანუ ინდივიდუალური სა-
კუთრების ფართის მესაკუთრეები იყვნენ. სასარგებლო ფართის საერთო ჯამს საჯარო რეესტრის
მონაცემების შესაბამისად შეადგენდა 343,26 კვ.მ, რომელიც საკუთრებაში გააჩნდათ შემდეგ პი-
რებს: 1. მ. და ქ. ჩ-ძეებს -წილობრივი მონაცემები: 28 კვ.მ (343,36); 2. ჟ. კ-ავას -წი-
ლობრივი მონაცემები: 56,05 კვ.მ (343,26); 3. ნ. ქ-ძეს -წილობრივი მონაცემები 1/9 -38 კვმ
(343,36); 4. ე. შ-შვილს -წილობრივი მონაცემები 1/5 -68,6 კვ.მ (343,36); 5. ს. ქ-იას -
წილობრივი მონაცემები: 57,2 კვ.მ (343,36); 6. ი. ე-უას -წილობრივი მონაცემები: 44,19
კვ.მ (343,36); 7. მ. ბ-ძეს -წილობრივი მონაცემები: 5/18 -94,4 კვმ (343,36).

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული პირების გარდა, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში
მდებარე საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალური საკუთრების ფართის მესაკუთრეს არავინ წარმო-
ადგენდა, მხოლოდ ზემოაღნიშნული პირები იყვნენ აღრიცხულნი საჯარო რეესტრში ხსენებული
ფართის მესაკუთრეებად და შექმნილი ჰქონდათ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა "...".

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საბჭოთა პერიოდში ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე საც-
ხოვრებელი სახლი წარმოადგენდა კომუნალური ფონდის ბინას და, შესაბამისად, სახელმწიფო სა-

კუთრებას. საცხოვრებელ სახლში არსებობდა ინდივიდუალური საკუთრების ფართი (მისაღები, სა-
ძინებელი და ა.შ.), რომელიც გაიცემოდა სახელმწიფოს მიერ საცხოვრებლად შესაბამისი აქტების
(ორდერები) გაცემით და არასაცხოვრებელი ფართისაგან (სამზარეულო, სამრეცხაო და ა.შ.),
რომელიც კონკრეტულად არავისზე გაიცემოდა და წარმოადგენდა ამ საცხოვრებელ სახლში მცხოვ-
რებ პირთა საერთო სარგებლობის ფართს. 1992 წელს დაიწყო კომუნალურ ფონდში არსებული
ინდივიდუალური საკუთრების ფართის პრივატიზების პროცესი, რაც გულისხმობდა საქართველოს
მოქალაქეებისათვის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართის, კერძო საკუთრე-
ბაში უსასყიდლოდ გადაცემას. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1
თებერვლის #107 დადგენილების შესაბამისად, მოქალაქეებს საკუთრებაში გადაეცემოდათ მხოლოდ
ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასაცემი ფართი, ხოლო საერთო სარგებლობის ფართი კომუნა-
ლური ფონდის ბალანსზე რჩებოდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ (1997
წელი), რომელმაც მოაწესრიგა ბინის მესაკუთრის საკითხები მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში,
("ბინის საკუთრება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში") საერთო საკუთრების საკითხი დარეგულ-
ირდა შემდეგნაირად, თუ ერთ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა საცხოვრებელი სახლი და ორი ან
მეტი პირის თანასაკუთრებას წარმოადგენდა, მაშინ იგი განიხილებოდა ბინის მესაკუთრეთა ამხანა-
გობად. საცხოვრებელ სახლში არსებული ფართები იყოფოდა ორ ნაწილად - ინდივიდუალური და
საერთო საკუთრების ფართებად. ყველა ფართი, რომელიც არ წარმოადგენდა ინდივიდუალური
საკუთრების ფართს, წარმოადგენდა საერთო საკუთრებას. ამგვარ ფართებს კი წარმოადგენდა სწო-
რედ კორიდორი, კიბის უჯრედი, სამრეცხაო და ა.შ., ვინაიდან ამ კატეგორიის ფართის პრივა-
ტიზება არ ხორციელდებოდა. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1
თებერვლის #107 დადგენილებით სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების მომენტიდან იგი გახდა ინ-
დივიდუალური საკუთრების ფართის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება და მათი წილი ამ საკუთ-
რებაში განისაზღვრა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე
საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალური საკუთრების ყველა ფართს ჰყავდა მესაკუთრე, რომლებმაც
პრივატიზების გზით მიიღეს საკუთრებაში უძრავი ქონება. ყველა მესაკუთრე აღირიცხა საჯარო
რეესტრში მესაკუთრედ. 2007 წლის 17 ივლისის ხელშეკრულებით კი მათ საკუთრებაში არსებუ-
ლი ინდივიდუალური საკუთრების ფართი, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთთან და სხვა დამ-
ხმარე ფართთან ერთად, შეიტანეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ში".
აღნიშნულის შესახებ ქ. ბათუმის ნოტარიუსის ნ. ს-ძის მიერ დამოწმდა ერთობლივი საქმიანობის
ხელშეკრულება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" დაფუძნების თაობაზე.
აღნიშნული ხელშეკრულება წარედგინა საჯარო რეესტრს და ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდე-
ბარე 608,29 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე უძრავ ქონებასთან ერთად, აღირიცხა ინდივი-
დუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ზე". ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანა-
გობა "...-მა" 2007 წლის აგვისტოში მიიღო მშენებლობის ნებართვა, განახორციელა არსებული
საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი და დაიწყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.
ეს მოქმედებები განხორციელდა 2007 წლის დეკემბრამდე, ანუ სადავო ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის გამოცემამდე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, სადავო საკუთრების უფლების მოწმე-
ბით გათვალისწინებული ფართის საკუთრებაში აღირიცხვა და მისი დაუფლება შეუძლებელი იყო.
ხსენებულ ფართზე საკუთრების მოწმობის გაცემას და "არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არა-
საცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებებისათ-
ვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე" ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28
დეკემბრის #1413 ბრძანებას საფუძვლად ედო ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს
აღმასრულებელი კომიტეტის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილება და მის საფუძველ-
ზე გაცემული #2449 ორდერი, რომლის მიხედვით ნ. მ-ძეს სარგებლობაში გადაეცა 12 კვ.მ ერ-
თი საცხოვრებელი ოთახი, რომელიც 1960 წლიდან 1965 წლამდე ვინმე კ-ელის სარგებლობაში
იყო. მოსარჩელის განმარტებით, თუ რომელ ოთახზე იყო ორდერი გაცემული, არ იკვეთებოდა
და არ დგინდებოდა მისი ადგილმდებარეობა. ამასთან, არც კ-ელსა და არც ნ. მ-ძეს ხსენებულ
საცხოვრებელ სახლში არასოდეს უცხოვრიათ, რაც იმიტაც იყო განპირობებული, რომ ორდერში
მითითებული საცხოვრებელი ფართი რეალურად არ არსებობდა. აღნიშნულს ადასტურებდა ასევე
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 5
დეკემბერს გაცემული წერილი, რომლის მიხედვითაც, ყოფილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არ-
ქივის მასალებით, ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე ირიცხებოდა #3 და #4 ოთახები, რომლებიც
წარმოადგენდა სამრეცხაოსა და სამზარეულოს, ანუ საერთო სარგებლობის ფართს, რომელზეც იმ
დროს არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად (საბინაო კოდექსი და სხვა აქტები) არ შეიძლებო-
და გაცემულიყო ორდერი. ამდენად, ისინი არ წარმოადგენდა საცხოვრებელ ოთახებს, არც ინდი-

ვიდუალური საკუთრების ფართს და შესაბამისად, არც ორდერით გათვალისწინებულ 12 კვ.მ-ის ოდენობის საცხოვრებელ ოთახს. ამდენად, გაურკვეველი იყო ქ. ბათუმის მერიამ როგორ გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა ისე, რომ არ დაუდგენია, საკუთრების უფლებით გაცემული საცხოვრებელი ოთახი რეალურად არსებობდა თუ არა და თუ არსებობდა, წარმოადგენდა თუ არა იგი მის საკუთრებას. საჯარო რეესტრის მიერ ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში იმის მითითება, რომ თავდაპირველ წყაროებში საერთო სარგებლობის ფართი (#3 და #4 ოთახები) ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე იყო აღრიცხული, არ ადასტურებდა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებას ამ ფართზე, რადგან ყველა კომუნალური ფონდის სახლში არსებული საერთო სარგებლობის ფართი ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე ირიცხებოდა და მისი პრივატიზაცია არავის განუხორციელებია, იგი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის პრივატიზაციის პროპორციულად გახდა ყველა ბინის მესაკუთრის თანასაკუთრება, როგორც მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული საერთო საკუთრება. მოსარჩელის განმარტებით, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ქ. ბათუმის მერიამ ნ. მ-მეს თავდაპირველად უარი განუცხადა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე, რის შესახებაც მიიღო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუმცა შემდეგ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მისი მოთხოვნა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ბათუმის მერიამ დაარღვია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულება, რაც ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანებისა და ამავე თარიღის #720 საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანებისა და მის საფუძველზე 2007 წლის 28 დეკემბერს ნ. მ-მის სახელზე გაცემული #720 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 11 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, მოცემულ საქმესთან გაერთიანდა ადმინისტრაციული საქმე ნ. მ-მისა და ი. ც-მის სარჩელის გამო, მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მიმართ, მესამე პირი - ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...".

ნ. მ-მემ და ი. ც-მემ 2007 წლის 11 დეკემბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების - ქ. ბათუმის მერიისა და ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" მიმართ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში გააჩნდათ 12 კვ.მ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი 21,87 კვ.მ. ბათუმის რაიადმასკომის 1965 წლის 14 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ხსენებულ საცხოვრებელ ფართზე გადაეცათ #2449 ბინის ორდერი. 2007 წლის 5 აპრილს მოსარჩელებმა მიმართეს ქ. ბათუმის მერიას აღნიშნული საცხოვრებელი ფართის პრივატიზების მოთხოვნით, რაზეც, ამხანაგობა "...-ის" მიერ ხსენებული სახლის დანგრევის შემდეგ, ქ. ბათუმის მერიის 2007 წლის 23 ოქტომბრის #1177 ბრძანებით უარი ეთქვათ. აღნიშნული მოსარჩელებმა უკანონოდ მიიჩნიეს და განმარტეს, რომ ხსენებული ქმედებით ქ. ბათუმის მერიამ მათ სარგებლობაში არსებული ბინა და მიწის ნაკვეთი მათი ნების გარეშე, თვითნებურად გადასცა საკუთრებაში ამხანაგობა "...-ს", რითაც დაარღვია მათი კანონიერი უფლება ხსენებულ საცხოვრებელ ფართზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მოითხოვეს ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 23 ოქტომბრის #1177 ბრძანების ბათილად ცნობა, ქ. ბათუმის მერიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე სადავო ფართის მათ საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ, ამხანაგობა "...-სათვის" სახლის აშენებისთანავე სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინისა და 10000 აშშ დოლარის ოდენობით ერთჯერადი კომპენსაციის გადახდის დაკისრება, ასევე მოითხოვეს ამხანაგობა "...-სათვის ერთი წლის ვადაში სამოთახიანი ბინის ჩაბარების შესახებ საგარანტიო წერილის გაცემის დავალება.

2008 წლის 25 თებერვალს ნ. მ-მემ და ი. ც-მემ დაზუსტებული სასარჩელო განხადებით მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და აღნიშნეს, რომ ქ. ბათუმის მერიამ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მათი მოთხოვნა და 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანებით საკუთრებაში გადასცა საცხოვრებელი 11,57 კვ.მ. მოსარჩელები ნაწილობრივ არ დაეთანხმნენ აღნიშნულ გადაწყვეტილებას და მოითხოვეს ქ. ბათუმის მერიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება დანარჩენი 22,30 კვ.მ მათთვის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 მარტის განჩინებით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაება.

ქ. ბათუმის მერიამ არ ცნო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ისა" და ნ. მ-მისა და ი. ც-მის სარჩელები და აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპ-

რივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" შესაბამისად ნ. მ-მის მიერ წარმოდგენილ იქნა ფართის მართლზომიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ, ბათუმის აღმასკომის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული #2449 ორდერი. წარმოდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებდა საქართველოს პრეზიდენტის ზემოხსენებული ბრძანებულების მოთხოვნებს, რის საფუძველზეც ნ. მ-მის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცა მის კანონიერ სარგებლობაში არსებული ფართი, ორდერში მითითებული ოდენობის ფარგლებში, რაზეც ქ. ბათუმის მერის მიერ მიღებულ იქნა 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანება და 2007 წლის 28 დეკემბრის #720 საკუთრების მოწმობა.

ქ. ბათუმის მერიამ ნ. მ-მისა და ი. ც-მის სარჩელთან დაკავშირებით განმარტა, რომ ქ. ბათუმის მერიამ შეისწავლა ნ. მ-მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები და მიიჩნია, რომ ხსენებული დოკუმენტების მიხედვით მას უსასყიდლოდ უნდა გადასცემოდა 11,87 კვ.მ, რაზეც მიღებულ იქნა შესაბამისი გადაწყვეტილება. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" მე-5 მუხლის მე-2¹ პუნქტის მიხედვით, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები უფლებამოსილნი იყვნენ, მიეღოთ გადაწყვეტილება კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართთან ერთად კანონიერი მოსარგებლის მიერ დაკავებული მომიჯნავე ფართების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, თუ აღნიშნული მომიჯნავე ფართის დამოუკიდებლად სარგებლობა შეუძლებელი იყო და არ წარმოადგენდა ცალკე უფლების ობიექტს. მოპასუხის განმარტებით, წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა, რომ ნ. მ-მეზე გადაცემული ქონების სარგებლობა დამოკიდებული იყო სხვა მომიჯნავე ფართის გამოყენებასთან და მისი გამოყენება დამოუკიდებლად შეიძლებოდა. ამდენად, მოპასუხემ მიიჩნია, რომ მას უსასყიდლოდ გადაეცა ის ფართი, რაც წარმოდგენილი ორდერისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების შესაბამისად ერგებოდა და მიიჩნია, რომ მისი მოთხოვნა დამატებითი ფართის უსასყიდლოდ გადაცემასთან დაკავშირებით უსაფუძვლო იყო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილებით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელი დაკმაყოფილდა -ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული 2007 წლის 28 დეკემბრის #720 საკუთრების უფლების მოწმობა; ნ. მ-მესა და ი. ც-მეს კი უარი ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, უსაფუძვლობის გამო.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ბათუმის მერიამ. აპელანტმა აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. მ-მემ და ი. ც-მემ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მათი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ნ. მ-მისა და ი. ც-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილება გაუქმდა ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანების სრულად გაუქმების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანების პირველი პუნქტის 43-ე ქვეპუნქტი ნ. მ-მისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში 11,57 კვ.მ ფართის გადაცემისა და მასზე საკუთრების უფლების გაცემის ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 5 აპრილს ნ. მ-მემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და მის სახელზე გაცემული #2449 ორდერის საფუძველზე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა საქართველოს პრე-

ზიდენტის 1997 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლე-ებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" შესაბამისად. სხვადასხვა მიზეზთა გამო, ქ. ბათუმის მერმა უარყოფითი გადაწყვეტილება მხოლოდ 2007 წლის 23 ოქტომბერს მიიღო. იმ დროს ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე სახლთმფლობელობა წარმოადგენდა ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას, 2007 წლის 17 ივლისს გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება და დაფუძნდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...", რომლის დამფუძნებლები იყვნენ შპს "... და სახლთმფლობელობის ინდივიდუალური მესაკუთრეები. 2007 წლის 26 ივლისს ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე 608,29 კვ.მ და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამხანაგობა "...-ის" საკუთრებად. ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ 2007 წლის 13 აგვისტოს გაიცა მშენებლობის ნებართვა, რომლის შესაბამისად მოხდა საცხოვრებელი ფართის დემონტაჟი და დაიწყო მრავალბინიანი სახლის მშენებლობა. 2007 წლის 23 ოქტომბერს ქ. ბათუმის მერმა გამოსცა #1177 ბრძანება ნ. მ-ძისათვის ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში არსებული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ, რასაც საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მითითებულ მისამართზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი ირიცხებოდა ამხანაგობა "...-ის" და არა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სადავო ფართის ნ. მ-ძის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემისა და 2007 წლის 28 დეკემბრის #270 საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში და განმარტა, რომ ნ. მ-ძის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2007 წლის 28 დეკემბერს დასაბუთების გარეშე მიიღო ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ. მ-ძისათვის სადავო ფართის ნაწილის საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ფართი სახელმწიფო საბინაო ფონდის საკუთრებას აღარ წარმოადგენდა, პრივატიზებული იყო და ნ. მ-ძისათვის მისი საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი აღარ არსებობდა. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 5 დეკემბერს გაცემული #22/01069 ცნობით, ნ. მ-ძის მიერ მითითებული ოთახები საარქივო მასალების მიხედვით წარმოადგენდა სამზარეულოს და სამრეცხაოს, ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, სადავო აქტი გამოცემული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა არსებითი დარღვევით, ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესებს, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქალაქო სასამართლომ ბათილად ცნო ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანება, რომელიც ნ. მ-ძისათვის უსასყიდლოდ სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის გარდა, ასევე ითვალისწინებდა 49 პირისათვის სხვადასხვა უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას, რასაც მოცემულ დავასთან არანაირი შეხება არ ჰქონდა, ამხანაგობა "...-ს" არანაირ ზიანს არ აყენებდა და არ ზღუდავდა მის კანონიერ უფლებებს. სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას ამხანაგობა "...-ის" წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანების ნ. მ-ძისათვის სადავო ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში ბათილად ცნობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო აქტი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი მხოლოდ ნ. მ-ძისათვის სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია ნ. მ-ძისა და ი. ც-ძის სასარჩელო მოთხოვნა ქ. ბათუმის მერისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ, დამატებით 22,30 კვ.მ-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე და ამხანაგობა "...-ის" დავალდებულება ახალაშენებელ სახლში საცხოვრებელი ფართის გამოყოფის, ერთჯერადი კომპენსაციის გადახდის, და საგარანტიო წერილის გაცემის შესახებ, ვინაიდან ნ. მ-ძე და ი. ც-ძე არ იყვნენ აღნიშნული ამხანაგობის დამფუძნებლები და არ გააჩნდათ ამხანაგობის მიზნების მისაღწევად საჭირო შენატანები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება ნ. მ-ძემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მისი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში უკანონოა და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

კასატორი აღნიშნავს, რომ ბათუმის რაიადმასკომის 1965 წლის 14 ოქტომბრის გადაწყვეტილებისა და #2449 საბინაო ორდერის საფუძველზე, ამ ბინაზე უფლება კანონით დადგენილი წესით არასოდეს დაუკარგავს.

კასატორი მიუთითებს, რომ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" დამფუძნებლები იყვნენ შპს "... " და ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში სახლთმფლობელობის ინდივიდუალური მესაკუთრეები. ხსენებულ მისამართზე მათ საცხოვრებელი ფართები პრივატიზებული ჰქონდათ და მხოლოდ ნ. მ-მეს არ ჰქონდა ბინა პრივატიზებული.

კასატორის განმარტებით, მის სარგებლობაში ბინის გადაცემა მოხდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის სრული დაცვით, კერძოდ, ბინა მას კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებით გამოეყო, რის საფუძველზეც ნ. მ-მის სახელზე გაიცა ბინის ორდერი, რითაც დასტურდებოდა, რომ ხსენებული ბინა იყო მის კანონიერ სარგებლობაში. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მონაცემებით და ქ. ბათუმის მერიის 2008 წლის #მ-292 პასუხით დასტურდება, რომ მის სარგებლობაში არსებული ბინა ირიცხებოდა ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე და ფართი წარმოადგენდა სახელმწიფო საბინაო ფონდის საკუთრებას.

კასატორი მიუთითებს, რომ ხსენებული ბინა პრივატიზების დროს ამხანაგობა "...-მა" თვითნებურად დაანგრია, რითაც დაარღვია მისი უფლებები. მით უფრო, რომ ბინის დანგრევამდე ამხანაგობა "...-ის" თავმჯდომარემ გ. ბ-ემ იცოდა, რომ აღნიშნული ბინა იყო კასატორის სარგებლობაში. ამასთან, არც ქ. ბათუმის მერიას და კასატორს სადავო ფართი არ გადაუცია ამხანაგობა "...-ისათვის.

კასატორი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მასზე სადავო ბინის გამოყოფის შესახებ ბათუმის საქალაქო საბჭოს გადაწყვეტილება ძალაში იყო, ხოლო აღნიშნული ბინის ორდერი ბათილად არ იყო ცნობილი. ამდენად, ამ ბინაზე უფლება არ ჰქონდა დაკარგული. ამასთან, სასამართლომ არ გამოიკვლია სადავო ბინის ამხანაგობა "...-ზე" გადაცემის ფაქტი, ისე დააკმაყოფილა მისი სარჩელი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ, მართალია, პრივატიზების დროს მისი ნების გარეშე დანგრეულ იქნა მის სარგებლობაში არსებული ბინა და იგი აღარ არსებობდა, მაგრამ ეს არ ნიშნავდა, რომ კასატორმა დაკარგა ხსენებულ ბინაზე უფლება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რითაც დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. მ-მის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 22 დეკემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2009 წლის 15 იანვრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 იანვრის განჩინებით ნ. მ-მის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2009 წლის 19 მარტს, 11.30 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ნ. მ-მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამასთან, ნ. მ-მისა და ი. ც-მის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილებით ნ. მ-ძეს ქ. ბათუმში, ყოფილი ... ქუჩის #27-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან გადაეცა 12 კვ.მ ფართის ბინა და მასზე გაიცა #2449 საბინაო ორდერი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 5 დეკემბრის წერილით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #27 წარმოადგენს ... ქუჩის #29-ს.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მასალებზე, რომლის თანახმად, 2007 წლის 17 ივლისს გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება და დაფუძნდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...", რომლის დაფუძნებლები იყვნენ შპს "...", და სახლთმფლობელობის ინდივიდუალური მესაკუთრეები. ხსენებული ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენს ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #29-ში მდებარე 608,29 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2007 წლის 5 აპრილს ნ. მ-ძემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილებისა და მის სახელზე გაცემული #2449 ორდერის საფუძველზე მოითხოვა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემა საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" შესაბამისად. ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 22 ოქტომბრის #1177 ბრძანებით ნ. მ-ძეს უარი ეთქვა ქ. ბათუმში, ... ქ. #29-ში არსებული ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე იმ საფუძველით, რომ ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ ამხანაგობა "...-ზე" 2007 წლის 13 აგვისტოს გაცემული იყო #142/07 მშენებლობის ნებართვა. ამასთან, ამხანაგობა "...-ს" იმ დროისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #29-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები დანგრეული ჰქონდა და აწარმოებდა სამშენებლო საქმიანობას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო "არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე" ქ. ბათუმის მერის 2007 წლის 28 დეკემბრის #1413 ბრძანება, რომლითაც მიჩნეულ იქნა, რომ ნ. მ-ძის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" მოთხოვნებს და მას უსასყიდლოდ გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე უძრავი ქონების 11,57 კვ.მ ფართი. ხსენებული ბრძანების გამოცემას საფუძველად ედო ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული #2449 ორდერი, რომლის მიხედვით ნ. მ-ძეს სარგებლობაში გადაეცა 12 კვ.მ ერთი საცხოვრებელი ოთახი, რომელიც 1960 წლიდან 1965 წლამდე ვინმე კ-ელის სარგებლობაში იყო.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ დებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო დადგენილ ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. იმავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლედ ითვლება ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო "ვ" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემაში იგულისხმება ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმას-

რულებელი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობზე კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლების მინიჭება. ზემოხსენებული წესის მე-4 მუხლის თანახმად კი აღნიშნული საკითხის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ. მ-ძეს ქ. ბათუმის მერიისათვის უნდა წარედგინა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დაადასტურებდა, რომ იყო უძრავი, არაპრივატიზებული ქონების კანონიერი მოსარგებლე და ქონება, რომლის საკუთრებაში გადაცემასაც მოითხოვდა, უნდა ყოფილიყო სახელმწიფო საბინაო ფონდში. ნ. მ-ძემ სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად წარადგინა 1965 წლის 14 ოქტომბრის ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის #668 გადაწყვეტილება და #2449 საბინაო ორდერი, ხოლო სადავო ფართის კუთვნილების თაობაზე -საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 5 აპრილის #22/02-1372 ცნობა, რომლის თანახმადაც, ქ. ბათუმში, ... ქ. #29-ში (ყოფილი ... ქ. #29) მდებარე უძრავი ქონება იმ დროისათვის ყოფილი ტექადრიცხვის მასალებით ირიცხებოდა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიუხედავად, ისე მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #29-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა ამხანაგობა "...-ის" საკუთრებას, რომ არ იმსჯელა ამხანაგობა "...-ისათვის" სადავო ქონების გადაცემის პერიოდზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა დაესაბუთებინა, რამდენად კანონიერად შუთხრა თავდაპირველად ქ. ბათუმის მერიამ უარი ნ. მ-ძეს სადავო ფართის უსასყიდლოდ გადაცემაზე იმ მოტივით, რომ იგი მის ბალანსზე არ იმყოფებოდა, მაშინ, როდესაც ნ. მ-ძის მიერ 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" მოთხოვნათა დაცვით შეტანილ განცხადებაზე თანდართული მასალების თანახმად, იმ პერიოდში სადავო ქონება ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე იყო. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილება ძალაში იყო, ხოლო ხსენებულ ბინაზე გაცემული #2449 ორდერი ბათილად არ იყო ცნობილი.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ, მართალია, სადავო ბინა, რომლის გადაცემასაც მოითხოვდა ნ. მ-ძე დანგრეულ იქნა, მაგრამ აღნიშნული არ გულისხმობდა, რომ კანონიერი წინაპირობების არსებობისას ნ. მ-ძემ დაკარგა უფლება ხსენებულ ფართზე და ვეღარ განაცხადებდა მასზე პრეტენზიას.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2007 წლის 5 აპრილისათვის, როცა ნ. მ-ძემ პრივატიზაციის შესახებ განცხადება წარადგინა ქ. ბათუმის მერიაში, ქ. ბათუმში, ... ქ. #29-ში (ყოფილი ... ქ. #29) მდებარე მიწის ნაკვეთი და სადავო ფართი ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებას წარმოადგენდა. საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ნ. მ-ძემ უფლების რეალიზაცია დროულად განახორციელა, რაზეც არცერთ სასამართლოს არ უმსჯელია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას ნ. მ-ძისა და ი. ც-ძის სასარჩელო მოთხოვნის, რომლითაც ისინი ითხოვდნენ ქ. ბათუმის მერიისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალებას, დამატებით 22,30 კვ.მ უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასა და ამხანაგობა "...-ის" დავალდებულებას ახალაშენებელ სახლში საცხოვრებელი ფართის გამოყოფის, ერთჯერადი კომპენსაციის გადახდის და საგარანტიო წერილის გაცემის შესახებ, უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით, რადგან ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1965 წლის 14 ოქტომბრის #668 გადაწყვეტილებით და მის საფუძველზე გაცემული #2449 ორდერით ნ. მ-ძეს გამოეყო მხოლოდ 12 კვ.მ.

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე¹" ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების (განჩინების) დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის დაბრუნებულ ნაწილში ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რისთვისაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამასთან, ნ. მ-ძისა და ი. ც-ძის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "...-ის" სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება ნ. მ-ძისა და ი. ც-ძის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;
4. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

5. ლეგალიზებაზე თანამესაკუთრების თანხმობის აუცილებლობა

განჩინება

№ბს-953-917(კ-08)

26 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

მ. ვაჩაძე,

მ. ცისკაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2004 წლის 22 ივნისს ზ. და მ. წ-ურებმა სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობისა და მესამე პირის -გ. თ-შვილის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელები სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდნენ, რომ ცხოვრობენ ქ. თბილისში, .. ქუჩის #60-ში, რომლის ერთადერთ მესაკუთრედ 1989 წლის 2 დეკემბრიდან 1994 წლის 13 ივნისამდე რეგისტრირებული იყო ზ. წ-ური, რომლის სარგებლობაში იყო 619 კვ.მ საეზოვე მიწის ნაკვეთი.

1991 წელს ახალი სახლის მშენებლობაზე ნებართვის მისაღებად მ. წ-ურმა მიმართა თბილისის ვაკის რაიონის პრეფექტურას, რომლის 1991 წლის 21 ნოემბრის #804/4-03 განკარგულებით მოსარჩელე მ. წ-ურს (ზ. წ-ურის შვილი) ნება დაერთო მითითებულ მისამართზე მეორე სახლის მშენებლობაზე, არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით.

მოსარჩელების მითითებით, ფინანსური პრობლემების გამო, ისინი შეუთანხმდნენ გ. თ-შვილს, რომ თუ იგი დაეხმარებოდა მათ სახლის მშენებლობის დასრულებაში, სანაცვლოდ საკუთრებაში გადასცემდნენ სახლის მეორე სართულს. 1994 წლის 13 ივნისს მხარეებს შორის გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომელიც, ზეპირი შეთანხმების შესაბამისად, უნდა გაუქმებულიყო სახლის მშენებლობის დამთავრებისთანავე, რასაც რეალურად არ მომხდარა.

გ. თ-შვილის მოწვევამ თანამენაშენედ გამოიწვია ცვლილებების შეტანა თავდაპირველ პროექტში, რამდენადაც სახლი ორი ოჯახისათვის უნდა აგებულიყო იზოლირებული შესასვლელით, დამხმარე სათავსებით, რაც არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამსახურთან შეთანხმებული არ ყოფილა. მოგვიანებით, სახლის დაკანონების მიზნით, მოსარჩელებმა მიმართეს სარჩელით სასამართლოს, რომელმაც 2003 წლის 26 დეკემბრის განჩინებით სარჩელი არ მიიღო წარმობაში იმ მოტივით, რომ ნაგებობის დაკანონება არ ექვემდებარებოდა სასამართლოს უწყებრივად და აღნიშნული წარმოდგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას. 2003 წლის 26 მარტის დადგენილებით ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობამ დააკმაყოფილა მოსარჩელეთა მოთხოვნა, კერძოდ, სახლის პირველი სართული დაუკანონა ძველი სახლის მესაკუთრეს, ხოლო მეორე სართული -გ. თ-შვილს. 2003 წლის 30 ივლისს გ. თ-შვილის საჩივრის საფუძველზე მითითებული დადგენილება ბათილად ცნო გამგეობამ იმ მოტივით, რომ გამგეობის სხდომას არ ესწრებოდა გ. თ-შვილი, რომელსაც არ მიუმართავს განცხადებით გამგეობისათვის სადავო სახლის დაკანონების მოთხოვნით.

მოგვიანებით, მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს მოპასუხე ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას და მოითხოვეს სადავო სახლის დაკანონების შესახებ საკითხის მხარეთა მონაწილეობით ხელმეორედ განხილვა. აღნიშნული განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ 2004 წლის 28 მაისის დადგენილებით, გამგეობამ უარი უთხრა მ. წ-ურს სახლის დაკანონებაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, სახლის დაკანონებაზე უარის თქმის შესახებ სადავო ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მის უფლებასა და კანონიერ ინტერესებს მიაღდა პირდაპირი და უშუალო ზიანი, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩეები ითხოვდნენ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 მაისის #4.2.101 დადგენილების, თბილისში, ... ქ. #60-ში აგებული სახლის დაკანონებაზე უარის თქმის შესახებ დადგენილების ბათილად ცნობასა და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალდებულებას ... ქ. #60-ში მდებარე სახლის ზ. და მ. წ-ურებისა და გიორგი თ-შვილის სახელზე დაკანონების თაობაზე.

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით ზ. და მ. წ-ურების სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ზ. და მ. წ-ურებმა.

აპელანტების განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილებაში, ისევე როგორც გამგეობის დადგენილებაში, სარჩელზე უარის თქმის საფუძვლად მითითებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 და 102-ე მუხლები, მაშინ, როდესაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები განხილვის შემთხვევაში არ არსებობს.

ამასთან, აპელანტების მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, კერძოდ, ის, რომ ახლად აგებული სახლის დაკანონებისათვის კანონით გათვალისწინებული რაიმე ხელშეშლელი გარემოება არ არსებობდა, რაც აღიარებული იქნა გამგეობის მიერ, რომელმაც დააკანონა ეს ნაგებობა, ხოლო მოგვიანებით გაბათილა დადგენილება იმის გამო, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემამდე ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარებულ იქნა გ. თ-შვილის დაუსწრებლად. აღნიშნული, აპელანტის მოსაზრებით, ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული წარმოება დამთავრებული არ არის და იგი უნდა განახლდეს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტები ითხოვდნენ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 25 მაისის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა აპელანტების წარმომადგენლის მოთხოვნა სარჩელის საგნის შემცირების თაობაზე და თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 მაისის #4.2.101 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში, სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის თქმის გამო, შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. და მ. წ-ურების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. და მ. წ-ურების სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ზ. და მ. წ-ურებმა.

კასატორები საკასაციო საჩივრით ითხოვდნენ თბილისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 15 სექტემბრის განჩინებით ზ. და მ. წ-ურების საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 7 ნოემბრის საოქმო განჩინებით არასათანადო მოპასუხე თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობა შეიცვალა სათანადო მოპასუხით ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურით, ამავე სასამართლოს 2006 წლის 19 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მოპასუხედ ჩამოშორდა იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური.

სააპელაციო პალატაში საქმის განხილვისას აპელანტებმა დააზუსტეს მოთხოვნა და მოითხოვეს ახალი გადაწყვეტილებით თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს დავალოდა გამოეცა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, ... ქ. #60-ში ლიტერ "ბ" ნაწილში მდებარე ორ სართულიანი სახლის მ. წ-ურისა და გ. თ-შვილის სახელზე ლეგალიზების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. და მ. წ-ურების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. და მ. წ-ურების სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ თბილისში, ... ქ. #60-ში მდებარე 619 კვ.მ საეზოვე მიწის ნაკვეთი 1989 წლის 2 დეკემბრიდან 1994 წლის 19 ივნისამდე რეგისტრირებული იყო ზ. წ-ურის სახელზე.

თბილისის ვაკის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 21 ნოემბრის განკარგულებით, მ. წ-ურს (ზ. წ-ურის შვილს) ნება დაერთო მითითებულ მისამართზე მეორე სახლის მშენებლობაზე, არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით.

1994 წლის 13 ივნისს წ-ურებსა და გ. თ-შვილს შორის, ზ. წ-ურის სახელზე რიცხული საც-ხოვრებელი სახლის 1/3-ზე დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

თბილისში, ... ქ. #60-ში მდებარე ზ. წ-ურის სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთზე დამტკიცებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე აგებულ იქნა სახლთმფლობელობა.

ასევე დადგენილია, რომ ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 26 მარტის დადგენილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა მოთხოვნა სადავო სახლთმფლობელობის დაკანონების თაობაზე და სახლის პირველი სართული დაუკანონდა ძველი სახლის მესაკუთრეს, ხოლო მეორე სართული - გ. თ-შვილს.

2003 წლის 30 ივლისს, გ. თ-შვილის საჩივრის საფუძველზე, აღნიშნული დადგენილება ბათილად იქნა ცნობილი გამგეობის მიერ იმ მოტივით, რომ გამგეობის სხდომას არ ესწრებოდა გ. თ-შვილი, რომელსაც არ მიუმართავს განცხადებით გამგეობისათვის სადავო სახლის დაკანონების მოთხოვნით.

სააპელაციო პალატის მითითებით, მოცემული დავის, კერძოდ, უკანონოდ აშენებული სახლთმფლობელობის დაკანონების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის #806 დადგენილება, რომელიც განსაზღვრავდა უკანონოდ აშენებული სახლების სამართლებრივი რეგისტრაციის წესს და მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 6 მარტის #156 დადგენილება, რომლითაც შევიდა ცვლილებები დასახელებულ #806 დადგენილებაში. აღნიშნული დადგენილებით უკანონო ნაგებობების სამართლებრივი რეგისტრაციის განმახორციელებელ ორგანოს წარმოადგენდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული.

"არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ" კანონში განხორციელებული ცვლილებებით უნებართვოდ და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ლეგალიზების უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოდ განისაზღვრა მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური, რაც გახდა აღნიშნული სამსახურის საქმეში სათანადო მოპასუხედ მოწვევის საფუძველი.

აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის #660 ბრძანებულებით დამტკიცდა უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თანდართული წესი.

ბრძანებულების მე-3 მუხლით რეგლამენტირებულ იქნა იმ დოკუმენტთა ნუსხა, რისი წარდგენის ვალდებულებაც აკისრია ლეგალიზების მომთხოვნ სუბიექტს, კერძოდ, დასახელებული მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით, სახლის თანასაკუთრების შემთხვევაში, ასეთს წარმოადგენს თანამესაკუთრის თანხმობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს.

საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის წერილით დადგენილია, რომ დასახელებული გარემოება გახდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ლეგალიზების თაობაზე საკითხის განუხილველობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება და დასახელებულ გარემოებებზე მითითებით მიაჩნია, რომ არ არსებობს სადავო სახლთმფლობელობის ლეგალიზების კანონით გათვალისწინებული და თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისათვის, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლით რეგლამენტირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების საფუძველი.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ზ. და მ. წ-ურებმა.

კასატორები საკასაციო საჩივარში მიუთითებდნენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის #660 ბრძანებულება "პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე", ამასთან, არასწორად განმარტა ამ ნორმატიული აქტის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტი, ვინაიდან ეს ნორმა განმცხადებელს ავალდებულებდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის და არა სახლის თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენას, როგორც სასამართლომ მიუთითა. აღნიშნული ნორმის სასამართლოს მიერ განმარტება იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ სასამართლო ვერ გაერკვა, თუ რა მოთხოვნით მიმართეს სასამართლოს წ-ურებმა და/ან რომელი ურთიერთობის მოწესრიგების მიზნით იქნა საქართველოს პრეზიდენტის მიერ მიღებული აღნიშნული ბრძანებულება. სხვა მხრივ, სრულიად გაუგებარი ხდება, თუ სახლი თანასაკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ეს სახლი უკვე კანონიერი ნაგებობაა, მისი ლეგალიზების მოთხოვნა, რაც დაკანონებას მოიცავს, რა საფუძველით უნდა წარმოშობილიყო.

სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 115-ე მუხლები, რომლებიც უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან მესამე პირმა მიწაზე თანასაკუთრების უფლება ბოროტად გამოიყენა, ხოლო სახლის ლეგალიზებაზე (დაკანონებაზე) თანხმობის მიუცემლობა, მიზნად ისახავს სხვისთვის, ამ შემთხვევაში – თანამესაკუთრისათვის ზიანის მიყენებას.

კასატორების განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივად გაიზიარა მესამე პირის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი, ისარგებლოს საკუთარი მიწის ნაკვეთით, მათ შორის, იმგვარად, რომ ააგოს მასზე ნაგებობა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოს მესამე პირთან ერთად გამორჩა, რომ იმ საკითხის გადაწყვეტა, თუ ვის უნდა მიანიჭოს მესაკუთრემ ასეთი უფლებამოსილება, მესაკუთრის პრეროგატივას წარმოადგენდა. მოცემულ შემთხვევაში კი სადავო არ არის, რომ მიწის ნაკვეთის 2/3-ის მესაკუთრე არის ზ. წ-ური, ხოლო მან ერთობლივი წერილობითი განცხადებებით არაერთხელ გამოხატა თავისი ნება მესამე პირთან – გ. თ-შვილთან ერთად სახლის მის შვილზე დაკანონების თაობაზე. ეს კი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე თანხმობის მიცემას ნიშნავდა.

„პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, პროექტის ლეგალიზების შესახებ უფლებამოსილი ორგანოსთვის წარდგენილ თუ მიწის ნაკვეთი სხვა პირის საკუთრებაშია, განცხადებას თან უნდა დაერთოს განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულება ან თანხმობა.

მოცემულ შემთხვევაში სასარჩელო განცხადებასა თუ სხვა არაერთ განცხადებაში ზ. წ-ური უთითებს, რომ სადავო სახლი ასევე უნდა დაკანონდეს მის შვილზე, რაც ნიშნავს იმას, რომ ის თანახმაა, თავის შვილს გადასცეს ამ სახლზე მის მიერ მოპოვებული უფლებები და ეს საკითხი მამა-შვილს შორის სადავოს არ წარმოადგენს. ამასთან, ეს საკითხი მესამე პირთან ან სასამართლოს განხილვის საგნად ქცეული არ ყოფილა.

შესაბამისად, ეს გარემოება სახლის ლეგალიზებისათვის დამაბრკოლებელ საფუძველს არ წარმოადგენს და ემსახურება კანონიერი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისაგან თავის არიდებას და საქმის, რაც შეიძლება მეტ ხანს გაჭიანურებას.

აღნიშნულის გარდა, სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივად გაიზიარა მე-3 პირის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციული ორგანო სახლის დაკანონების თაობაზე საკითხს არსებითად ვერ გადაწყვეტდა, ვინაიდან მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში ის არ იყო უფლებამოსილი, გადაეწყვიტა საკითხი იმის შესახებ, თუ ვის სახელზე უნდა დაკანონებულიყო სახლი და მომხდარიყო მისი პირველადი რეგისტრაცია. მაგრამ, სააპელაციო სასამართლომ ვერ მიუთითა, თუ ვის პრეროგატივაში შედიოდა ასეთი საკითხების განხილვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განცხადების განხილვაზე უარის თქმის ან მხარეთა შორის დავის არსებობისას ამ განცხადების განხილვის შეუძლებლობის შემთხვევაში.

„პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა უფლებამოსილი ორგანოსთვის განცხადებასთან ერთად მხოლოდ იმ შემთხვევაშია წარსადგენი, თუ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განლაგებულია დასაკანონებელი ნაგებობა, სხვა პირის საკუთრებაშია. მოცემულ შემთხვევაში კი მიწის ნაკვეთი სხვა პირის საკუთრებაში არ არის; ეს მიწა თანასაკუთრების ობიექტია, რაც იმას ნიშნავს, რომ თანამესაკუთრებზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც, თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია, მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო.

ასეთი მოთხოვნის წარდგენისათვის კი კანონის, აღნიშნული ნორმა არ ითვალისწინებს თანამესაკუთრისაგან თანხმობის გამოთხოვის აუცილებლობას, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ უკანონო შენობის ლეგალიზების მოთხოვნის წარდგენისას ზ. წ-ურს, როგორც მიწის თანამესაკუთრეს, საერთოდ არ სჭირდებოდა თანამესაკუთრის თანხმობა. მით უფრო, რომ უკანონო შენობის სამართლებრივი რეგისტრაციის მიზნით, წ-ურის მოთხოვნა მეორე თანამესაკუთრისთვის ზიანის მომტანი არ არის და თანამესაკუთრის ასეთი ქმედება სრულად შეესაბამებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე მუხლებს, 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დებულებებს.

კასატორების განმარტებით, სახლის ნაწილ-ნაწილ დაკანონება შეუძლებელია, ვინაიდან ის შეადგენს ერთ მთლიან ნაგებობას. ამასთან, ეს გამოიწვევს რეალური წილების განსაზღვრას, რაც უნდა მოხდეს იდეალური წილების შესაბამისად და მხოლოდ სახლის ლეგალიზების, ანუ მასზე ორივე თანამშენებლისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შემდგომ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრესთან და საცხოვრებელი სახლის თანამშენებელთან ვერ იქნა მიღწეული შეთანხმება სახლის დაკანონების თაობაზე, ხოლო ობიექტის ლეგალიზებაზე უფლებამოსილი ორგანო თანამესაკუთრეთა შორის შეთანხმების არარსებობის მოტივით თავს არიდებდა დაინტერესებული პირის განცხადების განხილვას, ზ. და მ. წ-ურები იძულებულნი იყვნენ, თავიანთი უფლებისა და კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად მიემართათ სასამართლოსთვის, რომელმაც დავის განხილვისაგან და გადაწყვეტილების გამოტანისაგან თავი შეიკავა.

სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილებიდან გამომდინარეობს დასკვნა, რომ ამ საქმის გადაწყვეტა მან ფაქტობრივად მიანდო ფიზიკურ პირს -გ. თ-შვილს, მაგრამ თუ რატომ მიანიჭა სასამართლომ უპირატესობა ამ პირის ნებას, გაუგებარია.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ყურადღების მიღმა იქნა დატოვებული, რომ სახელმწიფოს მხრიდან პრიორიტეტი ენიჭება უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების დაკანონებას -ლეგალიზებას და ამისი დადასტურება ასეთი ობიექტების დაკანონებისათვის სათანადო საკანონმდებლო ბაზის შექმნა. ხოლო ის გარემოება, რომ ერთი თანამესაკუთრე გ. თ-შვილი სრულიად უსაფუძვლოდ მეორე თანამესაკუთრისათვის ხელშეშლისა და ზიანის მიყენების ხარჯზე თავს არიდებს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების განხორციელებას და განცხადებით არ მიმართავს სახლის დაკანონების მოთხოვნით უფლებამოსილ ორგანოს. აღნიშნული არ უნდა გახდეს მეორე მხარის დარღვეული უფლების აღდგენისათვის დამაბრკოლებელ გარემოებად, მით უფრო, რომ წ-ურების მოთხოვნა შეეხება უკანონოდ არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორები ითხოვდნენ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სარჩელის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიჩნევს, რომ ზ. და მ. წ-ურების საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: თბილისში ... ქ. #60-ში მდებარე 619 კვ.მ საეზოვე მიწის ნაკვეთი 1989 წლის 2 დეკემბრიდან 1994 წლის 19 ივნისამდე რეგისტრირებული იყო კასატორის -ზ. წ-ურის სახელზე.

თბილისის ვაკის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 21 ნოემბრის განკარგულებით მე-2 კასატორ მ. წ-ურს (ზ. წ-ურის შვილს) ნება დაერთო მითითებულ მისამართზე მეორე სახლის მშენებლობაზე, არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით.

1994 წლის 13 ივნისს ზ. წ-ურსა და მე-3 პირს -გ. თ-შვილს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ზ. წ-ურის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლის 1/3 გადავიდა გ. თ-შვილის საკუთრებაში.

ქ. თბილისში, ... ქ. #60-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე, დამტკიცებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე, აშენდა მეორე საცხოვრებელი სახლი, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე დავის საგანს.

ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 26 მარტის დადგენილებით დაკმაყოფილდა კასატორების მოთხოვნა სადავო სახლთმფლობელობის დაკანონების თაობაზე და სახლის პირველი სართული დაუკანონდა კასატორ მ. წ-ურს, ხოლო მე-2 სართული -გ. თ-შვილს.

ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 30 ივნისის დადგენილებით, გ. თ-შვილის განცხადების საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი ზემოაღნიშნული დადგენილება სახლის დაკანონების თაობაზე და მხარეებს განემართათ მისი გასაჩივრების შესაძლებლობა.

მითითებული დადგენილება მხარეთა მიერ გასაჩივრებული არ ყოფილა.

2004 წლის 26 აპრილს კასატორმა მ. წ-ურმა განმეორებით მიმართა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. #60-ში მდებარე უნებართვოდ აშე-

ნებული სახლის დაკანონება, რაზედაც ამავე გამგეობის 2004 წლის 28 მაისის დადგენილებით ეთქვა უარი.

საგულისხმოა, რომ მოსარჩელებმა (კასატორებმა) თბილისის საოლქო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოხსნეს მოთხოვნა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 მაისის დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში და იმავე სასამართლოს 2005 წლის 25 მაისის განჩინებით ამ ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება. ამდენად, არსებობს ერთადერთი მოთხოვნა - აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პრინციპების გათვალისწინებით საჭიროდ მიიჩნევს ხაზი გაუსვას შემდეგ მოსაზრებას: სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე ყოველთვის დამოკიდებულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არსებობაზე და წარმოადგენს სარჩელის სწორი ფორმით განსაზღვრის აუცილებელ წინაპირობას. აქტის არსებობას აქტის გამოცემაზე უარის თქმას უკავშირდება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე სარჩელის დასაშვებობა. ამგვარი სარჩელი უწყებრივად სასამართლოს ქვემდებარეა, თუ პირს სარჩელის სასამართლოში აღძვრამდე მიმართული აქვს ადმინისტრაციული ორგანოსადმი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

ამდენად, ადმინისტრაციული კატეგორიის საქმეებზე სარჩელის აღძვრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელეს ძალუძს დაადასტუროს, რომ მისი უფლება დაირღვა აქტის გამოცემით, ან მის გამოცემაზე უარის თქმით ან ადმინისტრაციული ორგანოს უმოქმედობით.

როგორც აღინიშნა, კასატორებმა (მოსარჩელებმა) მოხსნეს მოთხოვნა იმ ნაწილში, რომლითაც სადავოდ იყო გამხდარი ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 მაისის დადგენილება, რომლითაც მხარეს უარი ეთქვა სახლის დაკანონებაზე.

მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალური თვალსაზრისით სადავო აღარაა აქტი, რომლითაც სავარაუდოდ მხარის უფლებები შეილახა, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველი და მოთხოვნის კანონიერება შემოწმებული უნდა იყოს მატერიალური სამართლის ნორმებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელების მხრიდან დაცულია ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვის ვალდებულება, რითაც უზრუნველყოფილია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მოთხოვნა სარჩელის დასაშვებობასთან მიმართებაში, ხოლო რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ აქტის კანონიერების ნაწილში მოხსნილია მოთხოვნა, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით არ იძლევა სარჩელის უარყოფის საფუძველს, ვინაიდან ასეთი ტიპის სარჩელის მიზანს წარმოადგენს არა აქტის გამოცემაზე უარის თქმის შესახებ დადგენილების გაუქმება, არამედ - აღმჭურველი აქტის გამოცემა, რაც სასამართლოს აძლევს საშუალებას იმსჯელოს აქტის გამოცემის მოთხოვნის კანონიერებასა და საფუძვლიანობაზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით არის დასაბუთებული, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. ამასთან, სარჩელი დასაბუთებულია, თუ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საკასაციო სასამართლო ექვექვემ არ აყენებს კასატორთა კანონიერი უფლებისა და ინტერესის არსებობის ფაქტს, საჭიროდ მიიჩნევს ერთადერთი გარემოების შემოწმებას, გააჩნია თუ არა კასატორის მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლო უფლებამოსილია დაადგინოს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება მმართველობითი ფუნქციის განხორციელების პროცესში, მაგრამ სასამართლო ვერ დაავალებს იმ ქმედების განხორციელებას, რომელიც არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან და არ წარმოადგენს ამ ორგანოს კანონისმიერ ვალდებულებას.

როგორც საკასაციო საჩივარი და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები ცხადყოფს, კასატორთა (მოსარჩელეთა) მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს "პროექტის შეთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების დეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის #660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი.

მითითებული წესის მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ობიექტის ან მისი ნაწილის მე-საკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზაციის

ან ლეგალიზაციაზე უარის თქმის შესახებ. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადებას თან უნდა დაერთოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა.

მართალია, წინამდებარე ნორმაში საუბარია მიწის მესაკუთრის თანხმობაზე, მაგრამ უდავოა, რომ ნაკვეთი, რომელზედაც სადავო სახლია აგებული წარმოადგენს კასატორისა და მე-3 პირის თანასაკუთრებას. რაც სამოქალაქო კოდექსის ნორმებიდან გამომდინარე გამორიცხავს მის მიმართ რაიმე ტიპის სანივთო უფლებების განხორციელების შესაძლებლობას თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ მოსაზრებაზე მითითებას, რომ წინამდებარე შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა კასატორთა საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტი, მაგრამ აღნიშნული ერთმნიშვნელოვნად არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული ორგანოს უკანონო ქმედებიდან. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კასატორები ვერ წარმოადგენენ ზემოაღნიშნულ ნორმატიული აქტით გათვალისწინებულ ყველა იმ დოკუმენტს, რომელთა შესწავლაც ადმინისტრაციულ ორგანოს მისცემდა საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას, სასამართლო მოკლებულია უფლებას, ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება შეაფასოს კანონსაწინააღმდეგოდ და დაავალოს აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ წინამდებარე შემთხვევაში ერთერთი თანამესაკუთრის მხრიდან სახლის ლეგალიზებაზე თანხმობის მიუცემლობით სავარაუდოდ არსებობს უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტი. კერძოდ, სამოქალაქო სამართლის ერთი სუბიექტის მიერ უფლების განხორციელება ხელყოფს მეორე სუბიექტის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უფლებათა გამოყენება უნდა ხდებოდეს კეთილსინდისიერად, აღნიშნული უფლების დანიშნულების შესაბამისად, ხოლო ნებისმიერი ქმედება, რომელიც უფლების ბოროტად გამოყენების გზით ზიანს აყენებს სხვას, ბათილია. მესაკუთრის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენება მიეკუთვნება სამოქალაქო სამართლის კატეგორიას, რის გამოც ადმინისტრაციული სასამართლო, იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს კომბინირებული სარჩელი და ამასთან, ამ ნაწილშიც მოსარჩელის მოთხოვნა არ არსებობს, მოკლებულია თავისი გადაწყვეტილებით მითითებულის დადასტურების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო წინამდებარე სარჩელთან დაკავშირებით ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სასამართლო შეფასების საგანს წარმოადგენს ერთადერთი საკითხი, არსებული ფაქტობრივი გარემოებები რამდენად აძლევს ადმინისტრაციულ ორგანოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის უფლებას. როგორც აღინიშნა, იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს ლეგალიზების განხორციელებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ლეგალიზების თაობაზე აქტის გამოცემის დავალება ეწინააღმდეგება შესაბამისი მატერიალური სამართლის ნორმებს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის გაზიარებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების კანონისმიერი საფუძველი, რის გამოც კასატორებს უარი უნდა ეთქვათ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ. და მ. წ-ურების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

6. არასაცხოვრებელი ფართის განკარგვის უფლებამოსილი პირის განსაზღვრა

განჩინება

#ბს-486-465(23-08)

9 ოქტომბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
მ. ცისკაძე

სარჩელის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არარად აღიარება, საიჯარო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 24 აპრილს ქ. ქუთაისის შპს ტელერადიოკომპანია "რიონმა" სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების -ქ. ქუთაისის მერიისა და სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება კინოთეატრ "საქართველოს" ყოფილი შენობის ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე მთავრობის განკარგულების შესაბამისად აყვანისა და ამ შენობაში ტელეკომპანია "რიონის" განთავსების შესახებ. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველომ 1996 წლის 29 იანვარს გააფორმა #271 ხელშეკრულება ტელეკომპანია "რიონთან". ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანებით ტელეკომპანია "რიონს" ჩამოეწერა აღნიშნული შენობის ფლობისათვის დავალიანება 97105 აშშ დოლარის ოდენობით. ტელეკომპანია "რიონთან" 10-წლიანი საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება დაევალა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოს, რომელმაც 1998 წლის 31 ივლისს გააფორმა #866 ხელშეკრულება.

მოსარჩელის მტკიცებით, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება წარმოადგენდა არარად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ხოლო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოსა და ტელეკომპანია "რიონს" შორის 1996 წლის 29 იანვარსა და 1998 წლის 31 ივლისს დადებული საიჯარო ხელშეკრულებები -არარად გარიგებებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მაშინვე ითვლებოდა არარად, თუ იგი გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ. ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებაში არ იყო მითითებული, თუ მთავრობის რომელი განკარგულებით გადაეცა ქ. ქუთაისის მერიას კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა. ამასთან, მიუხედავად ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების გამოცემისა, არ მომხდარა კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის აყვანა ადგილობრივი საბინაო სამმართველოს ბალანსზე და არ არსებობდა მიღება-ჩაბარების აქტი. აღნიშნულის პარალელურად, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 7 ივნისის #110 განკარგულებით, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 6 მარტის #07.04.55 დადგენილებისა და სს "ქართული ფილმის" 1995 წლის 6 სექტემბრის #54.3 ბრძანების საფუძველზე, 1995 წლის 20 სექტემბრის აქტის შესაბამისად, სს "ქართული ფილმის" ბალანსზე რიცხული ქონება, მათ შორის, კინოთეატრი "საქართველო" გადაეცა შპს "ქართული ფილმ - უძრავ ქონებას". აქედან გამომდინარე, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებისა და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანების გამოცემისას კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა არ წარმოადგენდა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებას და ქ. ქუთაისის მერიას არ ჰქონდა მისი განკარგვის უფლება. შესაბამისად, დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები -ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება გამოიგა არაუფლებამოსილი პირის მიერ, რის გამოც ისინი გამოცემისთანავე ითვლებოდა არარად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად.

მოსარჩელის განმარტებით, რადგან ქ. ქუთაისის მერიას არ ჰქონდა კინოთეატრ "საქართველოს" განკარგვის უფლება და ამ კინოთეატრის ნაგებობა წარმოადგენდა სს "ქართული ფილმის" საკუთრებას, რომლის თანხმობა მის გაქირავებამდე სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქუთაისის სამმართველოს არ გააჩნდა, ზემოხსენებული #271 და #866 საიჯარო ხელშეკრულებებიც დადებული იყო არაუფლებამოსილი პირის მიერ, რის გამოც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის თანახმად, ისინი თავიდანვე ითვლებოდა არარად გარიგებებად.

მოსარჩელის მტკიცებით, ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არარად ცნობის შესახებ განცხადებით მიმართა ქ. ქუთაისის მერიას, მაგრამ მისი განცხადება არ დაკმაყოფილდა ქ. ქუთაისის მერის 1994 წლის 13 ივლისის #513 განკარგულებასა და საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის #250 ბრძანებაზე მითითებით. დასახელებული აქტები არ შეიძლება განხილულიყო ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებისა და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანების სამართლებრივ საფუძველად, რადგან ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება გამოცემული იყო ქ. ქუთაისის მერის 1994 წლის 13 ივლისის #513 განკარგულებისა და საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის #250 ბრძანების ამოქმედებამდე, ხოლო საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის #250 ბრძანება ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს 1997 წლის 5 მარტის #793 კანონით. ამასთან, კინოთეატრ "საქართველოს" მესაკუთრის დადგენასთან მიმართებაში, ქ. ქუთაისის მერის 1994 წლის 13 ივლისის #513 განკარგულებას და საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის #250 ბრძანებას საერთო არაფერი ჰქონდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებისა და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანების არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად ცნობა, ასევე, 1996 წლის 29 აგვისტოს #271 და 1998 წლის 31 ივლისის #866 საიჯარო ხელშეკრულებების არარა გარიგებებად ცნობა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისის შპს ტელერადიოკომპანია "რიონის" სარჩელს უარი ეთქვა უსაფუძვლობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ "კინოთეატრ "საქართველოს" შენობაში ტელეკომპანია "რიონის" განთავსების თაობაზე" ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებით კინოთეატრ "საქართველოს" ყოფილი შენობა აყვანილ იქნა ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე და საექსპლუატაციოდ გადაეცა ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას. აღნიშნულ შენობაში განთავსდა ტელეკომპანია "რიონი" და ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას დაევალა გაეფორმებინა საიჯარო ხელშეკრულება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა სარჩელში მითითებული გარემოება იმის შესახებ, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა არ იქნა აყვანილი ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილების ბალანსზე და აღნიშნა, რომ სასამართლოში წარმოდგენილი 1993 წლის 15 სექტემბრის აქტის თანახმად, კინო-ვიდეო გაერთიანების დირექტორმა, მისმა მოადგილემ, უფროსმა ბუღალტერმა და ტელეკომპანია "რიონის" საკონცერტო დარბაზის ადმინისტრატორმა ხსენებული აქტი შეადგინეს იმის თაობაზე, რომ ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებისა და ქუთაისის კინო-ვიდეო გაერთიანების 1993 წლის 28 აგვისტოს #22 ბრძანების საფუძველზე, მოახდინეს კინოთეატრ "საქართველოს" გადაცემა ამ კინო-ვიდეო გაერთიანების ბალანსიდან ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილების ბალანსზე. აღნიშნული დასტურდებოდა, აგრეთვე, სასამართლოში წარმოდგენილი ქუთაისის კინო-ვიდეო გაერთიანების დირექტორის 1993 წლის 28 აგვისტოს #22 ბრძანებით. საქმეში არსებული ქ. ქუთაისის მერის 1999 წლის 10 თებერვლის #83 წერილიდან ქ. ქუთაისის საკრებულოს მდივნისადმი, ირკვეოდა, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის ქ. ქუთაისის მერიის მუნიციპალურ დაქვემდებარებაში გადაცემა საქართველოს პრემიერ-მინისტრის მოადგილის 1993 წლის 23 და 29 ივლისის #128/71 მიმართვების შესაბამისად, ანუ ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემა უნდა განხორციელებულიყო სახელმწიფო კონცერნ "ქართულ ფილმსა" და ქ. ქუთაისის მერიას შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. კონცერნ "ქართული ფილმის" შენობის გადაცემაზე თანხმობა აღნიშნული იყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისადმი 1993 წლის 16 ივლისის #04-01/18 მიმართვაში. ყოფილი კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის ქ. ქუთაისის მერიის სამეურნეო-ადმინისტრაციული სამმართველოს ბალანსზე გადაცემა ასევე დაფიქსირებული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში. ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილების უფროსის 1999 წლის 8 იანვრის #1 ცნობის თანახმად, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების საფუძველზე, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება ტელეკომპანია "რიონთან" დაევალა საბინაო მეურნეობის სამმართველოს, რაც ვერ მოხერხდა ქ. ქუთაისში ლტოლვილების შესვლის გამო, ხოლო 1994 წლის დასაწყისში დაიწყო საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება, მაგრამ ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას აღნიშნული ფუნქცია ჩამოერთვა იმავე წლის აპრილში და იგი გადაეცა სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს, რომელმაც ტელეკომპანია "რიონთან" ხელშეკრულების გაფორმება ვერ განახორციელა ტელეკომპანია "რიონის" მიზეზით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში არსებული 1996 წლის 29 იანვრის #271 ხელშეკრულების მიხედვით, ქ. ქუთაისის მერიის სამეურნეო-ადმინისტრაციულ სამმართველოსა (მეიჯარე) და ტელეკომპანია "რიონს" (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარა ზემოაღნიშნულ შენობაზე

ერთი წლის ვადით. ხსენებული ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული იყო, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს 1996 წლის 25 იანვრის #271 მოწმობის საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემდა მოიჯარეს 3020,82 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართს. საიჯარო გადასახადის დაანგარიშებისას გამოყენებული იყო ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროს ტექნიკური პასპორტიდან 1996 წლის 17 იანვრის #271 ამონაწერი, რომელიც ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი იყო, რითაც კიდევ ერთხელ დასტურდებოდა, რომ ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროში კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა აღირიცხა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებაში.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1998 წლის 31 ივლისს მხარეებს შორის დაიდო #866 საიჯარო ხელშეკრულება ზემოხსენებულ შენობაზე, რომლის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2005 წლის 25 იანვრამდე. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა სარჩელში მითითებული გარემოება იმის შესახებ, რომ საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 7 ივნისის #110 განკარგულებითა და საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 6 მარტის #07.04.55 დადგენილებით სს "ქართული ფილმის" ბალანსზე რიცხული ქონება, მათ შორის, კინოთეატრი "საქართველო" გადაეცა შპს "ქართული ფილმი - უძრავ ქონებას" და აქედან გამომდინარე, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების გამოცემის დროს აღნიშნული კინოთეატრი არ წარმოადგენდა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებას და ქ. ქუთაისის მერიას არ ჰქონდა მისი განკარგვის უფლება.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ სასამართლოში წარმოდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერით, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა სს "ქართული ფილმის" საკუთრებად რეგისტრირებული იყო 2006 წლის 12 ივლისიდან და ამ უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი იყო 2005 წლის 2 დეკემბერს შედგენილი აქტი, დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ. მოცემულ სარჩელზე დართული და საქმეში არსებული 1995 წლის 20 სექტემბრის აქტი სს "ქართული ფილმის" ბალანსზე რიცხული ქონების, მათ შორის, კინოთეატრ "საქართველოს" შპს "ქართული ფილმი - უძრავი ქონებისთვის" გადაცემის შესახებ, ხელმოწერელი იყო და არ იყო დამოწმებული სათანადო წესით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად კი, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებდა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ანუ რეესტრის ჩანაწერები ითვლებოდა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდებოდა მათი უზუსტობა. აქედან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა სარჩელში მითითებული გარემოება იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული განკარგულება და ბრძანება გამოცემული და საიჯარო ხელშეკრულებები დადებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ქუთაისის შპს ტელერადიოკომპანია "რიონმა", რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისის შპს ტელერადიოკომპანია "რიონის" სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. ქუთაისის შპს ტელერადიოკომპანია "რიონის" სარჩელი დაკმაყოფილდა - არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება; ბათილად იქნა ცნობილი 1996 წლის 29 აგვისტოს #271 და 1998 წლის 31 ივლისის #866 საიჯარო ხელშეკრულებები.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებით კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა გადაეცა ქ. ქუთაისის მერიას. აღნიშნული შენობა აყვანილი უნდა ყოფილიყო ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე და საექსპლუატაციოდ გადასცემოდა ამავე მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას, ხოლო შენობაში უნდა განთავსებულიყო ტელეკომპანია "რიონი", რომელთანაც ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო განყოფილების მიერ უნდა მომხდარიყო საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება. ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანებით ტელეკომპანია "რიონს" ჩამოეწერა იმავე შენობის ფლობისათვის არსებული დავალიანება 97105 აშშ დოლარის ოდენობით და სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს დაევალა ტელერადიოკომპანია "რიონთან" 10 წლის ვადით საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება. აპელანტთან საიჯარო ხელშეკრულებების დადება განხორციელდა 1996 წლის 29 იანვარს -1 წლის ვადით და 1998 წლის 31 ივლისს -10 წლის ვადით. საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 7 ივნისის #110 განკარგულებით მოწონებულ იქნა კონცერნ "ქართული ფილმის" რეორგანიზაციის პროექტი და კონცერნის თანამშრომლებს შეღავათიანი პირობებით გადაეცათ კონცერნ "ქართული ფილმის" მფლობელობაში არსე-

ბული ქონების 2/3, ასევე ცნობად იქნა მიღებული, რომ ამ კონცერნის თანამშრომლები აპირებდნენ დახურული ტიპის სააქციო საზოგადოების შექმნას 1994 წლის 1 ივლისისათვის, კონცერნ "ქართული ფილმის" მფლობელობაში არსებული ქონების შენატანით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგინა, რომ, როგორც ქონების გადაცემის შესახებ 1995 წლის 20 სექტემბრის აქტიდან ირკვეოდა, სს "ქართული ფილმის" ბალანსზე არსებული ქონება სს "ქართული ფილმისგან" გადაეცა შპს "ქართულ ფილმს" და მითითებულ აქტში რიგით 74-ე ნომრად მითითებული იყო კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული შენობა ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანების გამოცემის დროისათვის წარმოადგენდა შპს "ქართული ფილმის" საკუთრებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან ქ. ქუთაისის მერია არ წარმოადგენდა კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის მესაკუთრეს, იგი იყო არაუფლებამოსილი ორგანო, განეკარგა ხსენებული უძრავი ქონება და ამასთან დაკავშირებით, გამოეცა 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება. საქმეში ასევე მოიპოვებოდა ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 5 დეკემბრის მიმართვაზე პასუხი, რომელშიც მითითებული იყო, რომ სს "ქართული ფილმის" მიერ არ იქნა გაზიარებული ხსენებული კინოთეატრის შენობის ქ. ქუთაისის მერიისათვის გადაცემის შესახებ არაერთი მიმართვა და დამოუკიდებლად მოხდა საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება ტელეკომპანია "რიონსა" და სს "ქართულ ფილმს" შორის.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლებოდა არარად, თუ გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოთ მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არარად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად აღიარებასთან ერთად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და ტელერადიოკომპანია "რიონს" შორის 1996 წლის 29 იანვარსა და 1998 წლის 31 ივლისს გაფორმებული #271 და #866 ხელშეკრულებები იმ საფუძველზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეეძლო, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში, განეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ქონება. ამდენად, ვინაიდან კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს არ ჰქონდა უფლება, იჯარით გადაეცა შენობა ტელერადიოკომპანია "რიონისათვის". მითითებული საიჯარო ხელშეკრულებები წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებს, რადგან ისინი გაფორმებული იყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ბათილი იყო იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. ამდენად, ვინაიდან არარად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება, რომელთა საფუძველზედაც მოხდა სადავო საიჯარო ხელშეკრულებების გაფორმება, ამიტომ დასახელებული ხელშეკრულებები ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სამართლებრივად დაუსაბუთებელია, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის საფუძველია.

კასატორის მტკიცებით, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებით, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობაში ტელერადიოკომპანია "რიონის" განთავსების მიზნით, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა აყვანილ იქნა ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე და საქსპლუატაციოდ გადაეცა ამავე მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას. თავის მხრივ, კინოთეატრ "საქართველოს" ქ. ქუთაისის მერიის მუნიციპალურ დაქვემდებარებაში ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემაზე კონცერნ "ქართულ ფილმს" თანხმობა დაფიქსირებული აქვს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისადმი 1993 წლის 16 ივლისის #04-01/18 მიმართვით. ქ. ქუთაისის მერის

1994 წლის 13 ივლისის #513 განკარგულების პირველი მუხლით დაწესებულ იქნა, რომ ქ. ქუთაისის სახელმწიფო-მუნიციპალურ არასაცხოვრებელ ფონდს, საკუთრების უფლების გამიჯვნის თაობაზე სამთავრობო გადაწყვეტილების მიღებამდე, განეკუთვნება ყველა არასაცხოვრებელი, ცალკე მდგომი (სოციალურ-კულტურული და საყოფაცხოვრებო-კომუნალური დანიშნულების) შენობები, ნაგებობები და საცხოვრებელ სახლებში არსებული, ჩამენებული ან მიშენებული არასაცხოვრებელი სათავსები, მათი უწყებრივი (ბალანსმფლობელის) დაქვემდებარების მიუხედავად. ამავე განკარგულების მე-3 მუხლით დაწესებულ იქნა, რომ ქალაქის სახელმწიფო-მუნიციპალური საკუთრების შენობების, ნაგებობებისა და არასაცხოვრებელი ფართობის (ორგანიზაციების, მათი სტრუქტურული ერთეულების, ფილიალებისა და სხვა საწარმოთა განკერძოებული ქვედანაყოფების) გამქირავების უფლებამოსილებებით აღჭურვილ ორგანოს წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველო, რომელიც თავის საქმიანობას ახორციელებდა საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობისა და დებულების შესაბამისად. 1996 წლის 29 იანვარს ამ სამმართველოსა და ტელერადიოკომპანია "რიონს" შორის გაფორმებულ იქნა #271 საიჯარო ხელშეკრულება, რომელსაც საფუძვლად უდევს ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება, რომელიც დაფუძნებულია ქ. ქუთაისის მერის 1994 წლის 13 ივლისის #513 განკარგულების მე-6 მუხლზე. ზემოაღნიშნული განკარგულების კანონიერება დადასტურებულია საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივლისის #250 ბრძანებით, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, რესპუბლიკის სამინისტროებმა, დეპარტამენტებმა, უწყებებმა და გაერთიანებებმა, რომელთა საწარმოები და ორგანიზაციები დისლოცირებულნი არიან ქუთაისის ტერიტორიაზე, მათ ბალანსზე რიცხული ქონების განკარგვა, ბალანსიდან ბალანსზე ან იჯარით გადაცემა უნდა განახორციელონ ქალაქში მოქმედი უძრავი ქონების მართვის ერთიანი წესის სრული დაცვით. ხსენებული ხელშეკრულება "იჯარის შესახებ" საქართველოს კანონისა და საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 20 სექტემბრის #555-1ს დადგენილების მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლასთან დაკავშირებით (1997 წლის 25 ნოემბერი) გაუქმებულ იქნა. 1998 წლის 31 ივლისის იმავე სამმართველოსა და შპს ტელერადიოკომპანია "რიონს" შორის ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანებისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე და 559-ე მუხლების საფუძველზე, გაფორმებულ იქნა #866 საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2005 წლის 25 იანვრამდე პერიოდით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს 1996 წლის 29 იანვრის #271 და 1998 წლის 31 ივლისის #866 საიჯარო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ქ. ქუთაისის მერიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უსაფუძვლოა და მიღებულია კანონის დარღვევით, რადგან სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის საფუძველია. გარდა ამისა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია, რის გამოც ხსენებული კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, იგი ექვემდებარება გაუქმებას.

კასატორის მტკიცებით, "კინოთეატრ "საქართველოს" შენობაში ტელეკომპანია "რიონის" განთავსების თაობაზე" ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებით კინოთეატრ "საქართველოს" ყოფილი შენობა აყვანილ იქნა ამავე მერიის ბალანსზე და საქსპლუატაციოდ გადაეცა ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას. აღნიშნული დასტურდება, აგრეთვე, ქუთაისის კინო-ვიდეო გაერთიანების დირექტორის 1993 წლის 28 აგვისტოს #22 ბრძანებით. ქ. ქუთაისის მერის 1999 წლის 10 თებერვლის #83 წერილიდან ქალაქის საკრებულოს მდივნისადმი ირკვევა, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" ამავე მერიის მუნიციპალურ დაქვემდებარებაში გადაცემა საქართველოს პრემიერ-მინისტრის მოადგილის 1993 წლის 23 და 29 ივლისის #128/71 მიმართვების შესაბამისად, ანუ შენობის ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემა უნდა განხორციელებულიყო სახელმწიფო კონცერნ "ქართულ ფილმსა" და ქ. ქუთაისის მერიას შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. კონცერნ "ქართული ფილმის" შენობის გადაცემაზე თანხმობა დაფიქსირებულია საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისადმი 1993 წლის 16 ივლისის #04-01/18 მიმართვაში, ასევე, აღნიშნული შენობის ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე გადაცემა დაფიქსირებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს შესაბამის მასალებში. ხსენებულ შენობაში განთავსდა ტელეკომპანია "რიონი". ამავე მერიის საბინაო მართვის განყოფილებას დაევალია გაეფორმებინა საიჯარო ხელშეკრულება ტელეკომპანია "რიონის" ხელმძღვანელობასთან კინოთეატრ "საქართველოს" ყოფილ შენობაში ტელეკომპანია "რიონის" განთავსებასთან დაკავშირებით. ზემოაღ-

ნიშნული განკარგულება ძალაში შევიდა 1993 წლის 28 ივლისიდან. 1996 წლის 29 იანვრის #271 ხელშეკრულებით სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს შესაბამისი დებულების საფუძველზე, ბალანსმფლობელ ქ. ქუთაისის მერიასა (მეიჯარე) და ტელეკომპანია "რიონს" (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარა ხსენებულ შენობაზე ერთი წლის ვადით. საიჯარო გადასახადის გაანგარიშებისას გამოყენებულ იქნა ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროს ტექნიკური პასპორტიდან 1996 წლის 17 იანვრის #271 ამონაწერი, რომელიც ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია, რითაც კიდევ ერთხელ დასტურდება, რომ ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროში კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა აღირიცხა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებაში.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების გამოცემის დროს კინოთეატრი "საქართველო" არ წარმოადგენდა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებას და ქ. ქუთაისის მერიას არ ჰქონდა მისი განკარგვის უფლება. ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება გამოცემულ იქნა უფრო ადრე, ვიდრე საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 7 ივნისის #110 განკარგულება, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 6 მარტის #07.04.55 დადგენილება, სს "ქართული ფილმის" 1995 წლის 6 სექტემბრის #543 ბრძანება და 1995 წლის 20 სექტემბრის აქტი ქონების გადაცემის შესახებ, რომლებზეც აპელანტი ამყარებდა თავის მოთხოვნებს, მით უმეტეს, რომ მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის შესაბამისი ამონაწერის მიხედვით, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა სს "ქართული ფილმის" საკუთრებად რეგისტრირებულია 2006 წლის 12 ივლისიდან და ამ უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი - შესაბამისი აქტი 2005 წლის 2 დეკემბერს არის დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ანუ ისინი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სააპელაციო სასამართლომ შეფასება არ მისცა საქმეში არსებულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2007 წლის 10 ოქტომბრის #22/34-3824 მიმართვას, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ქ. ქუთაისში, თამარ-მეფის ქ. #14-ში მდებარე უძრავი ქონება ნამდვილად იყო აღრიცხული ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე და საექსპლუატაციოდ ჰქონდა გადაცემული ამავე მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას.

კასატორის მტკიცებით, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და იქედან გამომდინარე, რომ არ არის დარღვეული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის მოთხოვნები, სადავო აქტები ვერ ჩაითვლება არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად. ამიტომ ფაქტია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე¹" ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 და 29 მაისის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოსა და ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივრები; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 13 და 29 მაისის განჩინებების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივრები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2008 წლის 3 ივლისამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივლისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოსა და ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაინიშნა 2008 წლის 18 სექტემბერს, 11.00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებაში მიეთითა, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა გადაეცა ქ. ქუთაისის მერიას, აღნიშნული შენობა აყვანილი უნდა ყოფილიყო ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე და საექსპლუატაციოდ გადასცემოდა ამავე მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას, ხოლო შენობაში განთავსებულიყო ტელეკომპანია "რიონი", რომელთანაც ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილების მიერ უნდა მომხდარიყო საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება. ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანებით ტელეკომპანია "რიონს" ჩამოეწერა იმავე შენობის ფლობისათვის არსებული დავალიანება 97105 აშშ დოლარის ოდენობით და სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს დაევალა შპს ტელერადიოკომპანია "რიონთან" 10 წლის ვადით საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ტელეკომპანია "რიონს" შორის საიჯარო ხელშეკრულებები დაიდო 1996 წლის 29 იანვარს -#271 ხელშეკრულება 1 წლის ვადით და 1998 წლის 31 ივლისს -#866 ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილების უფროსის 1999 წლის 8 იანვრის #1 ცნობის თანახმად, ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების საფუძველზე, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება ტელეკომპანია "რიონთან" დაევალა საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას, რაც ვერ მოხერხდა ქ. ქუთაისში ლტოლვილების შესვლის გამო, ხოლო 1994 წლის დასაწყისში დაიწყო საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება, მაგრამ ქ. ქუთაისის მერიის საბინაო მეურნეობის მართვის განყოფილებას აღნიშნული ფუნქცია ჩამოერთვა იმავე წლის აპრილში და იგი გადაეცა სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს, რომელმაც ტელეკომპანია "რიონთან" ხელშეკრულების გაფორმება ვერ განახორციელა ტელეკომპანია "რიონის" მიზეზით -მისი მოუშვადებლობის გამო. ქ. ქუთაისის საკრებულოს მდივნისადმი ქ. ქუთაისის მერის 1999 წლის 10 თებერვლის #83 წერილის თანახმად, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის ქ. ქუთაისის მერიის მუნიციპალურ დაქვემდებარებაში გადაცემა, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის მოადგილის 1993 წლის 23 და 29 ივლისის #128/71 მიმართვების შესაბამისად, ანუ მისი ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემა უნდა განხორციელებულიყო სახელმწიფო კონცერნ "ქართულ ფილმსა" და ქ. ქუთაისის მერიას შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ხოლო კონცერნ "ქართული ფილმის" შენობის გადაცემაზე თანხმობა აღნიშნული იყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისადმი 1993 წლის 16 ივლისის #04-01/18 მიმართვაში, ყოფილი კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის ქ. ქუთაისის მერიის სამეურნეო-ადმინისტრაციული სამმართველოს ბალანსზე გადაცემა კი ასევე დაფიქსირებული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში მოყვანილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. ქუთაისის მერისადმი 2003 წლის 8 სექტემბრის #1720 წერილის თანახმად, შენობა, რომელშიც განთავსებული იყო ტელეკომპანია "რიონი", იმ დროისათვის წარმოადგენდა სს "ქართული ფილმის" საკუთრებას და ამ შენობის იჯარის უფლებით ალების თაობაზე ხელშეკრულება გაფორმებული იყო ტელეკომპანია "რიონსა" და სს "ქართულ ფილმს" შორის, რის გამოც მხოლოდ მესაკუთრეს გააჩნდა კანონიერი უფლება იმავე შენობაზე იჯარის ხელშეკრულების პირობების შეცვლაზე. საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 7 ივნისის #110 განკარგულებით მოწონებულ იქნა კონცერნ "ქართული ფილმის" რეორგანიზაციის პროექტი და ამ კონცერნის თანამშრომლებს შეღავათიანი პირობებით გადაეცათ კონცერნ "ქართული ფილმის" მფლობელობაში არსებული ქონების 2/3, ასევე ცნობად იქნა მიღებული, რომ ამ კონცერნის თანამშრომლები აპირებდნენ დახურული ტიპის სააქციო საზოგადოების შექმნას, რომლის კაპიტალი იქმნებოდა 1994 წლის 1 ივლისისათვის კონცერნ "ქართული ფილმის" მფლობელობაში არსებული ქონების შენატანით. 2000 წლის 1 აგვისტოს შპს "ქართული ფილმ -უძრავ ქონებასა" და ტელერადიოკომპანია "რიონს" შორის 5 წლის ვადით დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის ფართზე. 2004 წლის 2 სექტემბრის აქტის თანახმად, ტელეკომპანია "რიონმა" ჩაიბარა შპს "ქართული ფილმი -უძრავი ქონების", ქ. ქუთაისში, თამარ მეფის #14-ში მდებარე კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის სრული ფართი (ტ. 1, ს.ფ. 33). ტელეკომპანია "რიონისადმი" ქ. ქუთაისის მერიის 2007 წლის 4 აპრილის #01-468 წერილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და ტელეკომპანია "რიონს" შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ეყრდნობოდა ქ. ქუთაისის მერის 1994 წლის 13 ივლისის #513 განკარგულებას, რომლის კანონიერება დადასტურებული იყო საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივ-

ნისის #250 ბრძანებულებით, რის გამოც არ არსებობდა ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულებისა და ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანების არარა აქტებად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავოა და ამ საქმისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონეა შემდეგი გარემოება – შესაბამის პერიოდში წარმოადგენდა თუ არა კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებას და ჰქონდა თუ არა ქ. ქუთაისის მერიას მისი განკარგვის უფლება და რამდენად კანონიერია გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები – ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება, ასევე – სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ტელეკომპანია "რიონს" შორის 1996 წლის 29 იანვრის, 1998 წლის 31 ივლისის #271 და #866 საიჯარო ხელშეკრულებები დადებულ იქნა თუ არა არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა არასოდეს ყოფილა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრება, იგი არ ყოფილა აყვანილი ქ. ქუთაისის მერიის ბალანსზე და მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მთელი რიგი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ხსენებული შენობა ჯერ იყო სს "ქართული ფილმის" ბალანსზე რიცხული ქონება, ხოლო 1995 წლის 20 სექტემბრის აქტის გაფორმების შემდეგ – შპს "ქართული ფილმი – უძრავი ქონების" საკუთრება. "ქუთსერვისბიუროს" 1999 წლის 6 იანვრის #115 ცნობის მიხედვით, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა არასოდეს არ ირიცხებოდა ქ. ქუთაისის მერიის სამეურნეო ადმინისტრაციის ბალანსზე. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსადმი სს "ქართული ფილმის" დირექტორის 2001 წლის 23 ოქტომბრის #61-828/7-1 წერილის მიხედვით, ქონების გადაცემის შესახებ 1995 წლის 20 სექტემბრის #54-3 აქტის შესაბამისად, შპს "ქართულ ფილმ – უძრავ ქონებას" გადაეცა სს "ქართული ფილმის" ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება, მათ შორის, ამავე აქტში 74-ე ნომრად მითითებული კინოთეატრი "საქართველო". ტელეკომპანია "რიონისადმი" ქ. ქუთაისის მერის 2006 წლის 5 დეკემბრის #02-1987 წერილის თანახმად, ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანებით ტელეკომპანია "რიონს" ჩამოეწერა საიჯარო ქირის დავალიანება, იმის გათვალისწინებით, რომ იგი სატელევიზიო მომსახურებას უწევდა სამხარეო ადმინისტრაციას და ქალაქის მერიას, ხოლო შემდეგში სს "ქართულმა ფილმმა" არ გაიზიარა ქალაქის ხელმძღვანელობის არაერთი მიმართვა შესაბამისი შენობის ქალაქის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე და დამოუკიდებლად გააფორმა საიჯარო ხელშეკრულება ტელეკომპანია "რიონთან". მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან 2006 წლის 12 ივლისის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, თამარ მეფის ქ. #14-ში მდებარე კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეა სს "ქართული ფილმი". ტელერადიოკომპანია "რიონისადმი" სს "ქართული ფილმის" 2007 წლის 26 ოქტომბრის #01/311 წერილის მიხედვით, კინოთეატრი "საქართველო" ექსპლუატაციაში შევიდა 1978 წელს და ამ წლიდან ირიცხებოდა ქართული ფილმის ბალანსზე, ხოლო კინოთეატრი "საქართველო" სს "ქართული ფილმის" მიერ გასხვისებულ იქნა 2006 წელს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში, განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად, თუ იგი გამოცემულია არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ამა თუ იმ ქონების განკარგვის, მათ შორის, ქონებაზე საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების უფლებამოსილება გააჩნია იმ სუბიექტს, რომელიც არის ამ ქონების მესაკუთრე, ხოლო თუ ქონება განკარგა არაუფლებამოსილმა პირმა – არამესაკუთრემ, აღნიშნული წარმოადგენს შესაბამისი აქტის ან/და ხელშეკრულების არარად აღიარების/ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა ქ. ქუთაისის მერის 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანების გამოცემის დროისათვის წარმოადგენდა შპს "ქართული ფილმის" საკუთრებას, ხოლო, ვინაიდან ქ. ქუთაისის მერია არ იყო კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის მესაკუთრე, იგი იყო არაუფლებამოსილი ორგანო, განეკარგა ხსენებული უძრავი ქონება და ამასთან დაკავშირებით, გამოეცა 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ზემოთ მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტების არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად აღიარებასთან ერთად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და ტელერადიოკომპანია "რიონს" შორის 1996 წლის 29 იანვარსა და 1998 წლის 31 ივლისს გაფორმებული #271 და #866 ხელშეკრულებები, ხოლო, ვინაიდან კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოს არ ჰქონდა უფლება, იჯარით გადაეცა შენობა ტელერადიოკომპანია "რიონისათვის" და არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად იქნა ცნობილი რა ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება და 1998 წლის 12 თებერვლის #79 ბრძანება, რომელთა საფუძველზედაც მოხდა სადავო საიჯარო ხელშეკრულებების გაფორმება, ამიტომ დასახელებული ხელშეკრულებები ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკასაციო სასამართლოში ამ საქმის განხილვისას ნათლად გამოიკვეთა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი და სარჩელის საფუძველიანობა, კერძოდ, იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 18 სექტემბრის სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ დამატებით მიუთითა საქართველოს კონტროლის პალატის შესაბამის აქტზე და განმარტა, რომ 1993 წლიდან 2004 წლის აგვისტოს ჩათვლით მან წამდვილ, კანონიერ მესაკუთრეს -სს "ქართულ ფილმს" გადაუხადა საიჯარო ქირა -93000 ლარი, ხოლო ამჟამად შესაბამისი საგადასახადო და პრივატიზაციის ორგანოები მას სთხოვენ 101000 აშშ დოლარის, ასევე მასზე დამატებულ 101000 აშშ დოლარი საურავის დღე-ში გადახდას, რომელიც მოსარჩელეს საქართველოს კონტროლის პალატამ დაარიცხა, კერძოდ, საქართველოს კონტროლის პალატამ 2000 წელს მოსარჩელეს 101000 აშშ დოლარი (იმჟამად არსებული კურსით -202000 ლარი), თითქოსდა მომსახურებისთვის ქ. ქუთაისის მერიის მიერ მოსარჩელისთვის გადახდილი თანხა ჩაუთვალა მიღებულ შემოსავალში, საიჯარო ქირა კი გადასახდელ თანხად და უკანონოდ დაარიცხა დღე - 101000 აშშ დოლარი, ანუ მოსარჩელეს მიაღდა მატერიალური ზიანი, რაც განსაზღვრავს სწორედ მოცემული სარჩელის აღძვრისათვის მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს -მისთვის დაკისრებული საგადასახადო ვალდებულებების -შესაბამისი თანხის ხელმეორედ გადახდის გამორიცხვას, რასაც იგი ვერ გადაიხდის, ამასთან, მოსარჩელეს ამჟამად აქვს სასამართლო დავა შესაბამის საგადასახადო ორგანოსა და საქართველოს კონტროლის პალატასთან, რომლის განხილვაც შეჩერებულია ამ საქმის წარმოების დამთავრებამდე. ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ საქართველოს პარლამენტის საფინანსო-საბიუჯეტო კომიტეტის თავმჯდომარისადმი საქართველოს კონტროლის პალატის 2006 წლის 26 ივლისის #568/16 წერილზე, რომლის მიხედვითაც, ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციაში ჩატარებული საფინანსო-სამეურნეო საქმიანობის კომპლექსური რევიზიის პროგრამის შესაბამისად, შემოწმდა ტელეკომპანია "რიონის" მიერ ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების მდგომარეობა, ხოლო რევიზიის შედეგებზე 2000 წლის 31 აგვისტოს გაფორმდა აქტი, რომლის თანახმად, ტელეკომპანია "რიონს" გადასახდელად გამოუვლინდა 202010 ლარი წინა წლებში კუთვნილი საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის, საქართველოს კონტროლის პალატამ კი არასწორად მიიჩნია გადაუხდელი საიჯარო ქირის ტელეკომპანია "რიონისათვის" ჩამოწრა. გარდა ამისა, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესზე ხაზს უსვამს ის გარემოებაც, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ტელეკომპანია "რიონს" შორის #866 საიჯარო ხელშეკრულება დაიდო 1998 წლის 31 ივლისის 10 წლის ვადით, ასევე 2000 წლის 1 აგვისტოს შპს "ქართულ ფილმ -უძრავ ქონებასა" და ტელერადიოკომპანია "რიონს" შორის 5 წლის ვადით დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება იმავე, ანუ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის ფართზე. ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ერთი და იმავე -შენობის ფართზე ერთმანეთის პარალელურად იქნა დადებული აღნიშნული ხელშეკრულებები.

რაც შეეხება სარჩელის საფუძველიანობასა და შესაბამის სასარჩელო მოთხოვნას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, როგორც საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 18 სექტემბრის სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ განმარტა, იგი არ დავობს კინოთეატრ "საქართველოს" შენობაზე -ამის შესახებ იგი არ ედავება ქ. ქუთაისის მერიას ან სს "ქართულ ფილმს", არამედ იგი სადავოდ ხდის ქ. ქუთაისის მერიის შესაბამის, გასაჩივრებულ დოკუმენტებს, ხოლო სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველია ის, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის მესაკუთრე იყო სს "ქართული ფილმი" და არა ქ. ქუთაისის მერია, რომელიც სს "ქართულმა ფილმმა" გაასხვისა მხოლოდ 2006 წელს და ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია -ხსენებული შენობა შეიძინა კერძო მესაკუთრემ, რომელსაც ქ. ქუთაისის მერია ამ შენობის საკუთრების უფლებაზე არ ედავება, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოსა და ტელეკომპანია "რიონს" შორის 1998 წლის 31 ივლისის დადებული #866 საიჯარო ხელშეკრულება ამჟამად მოშლილია, ამ საქმის სასამართლო განხილვის დროს კი, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოში მოხდა 1996 წლის 29 აგვისტოს #271 და 1998 წლის 31 ივლისის #866 საიჯარო ხელშეკრულებების არარა გარიგებებად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის კორექტირება მათი ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის –საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მოსაზრებას, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" ქ. ქუთაისის მერიის მუნიციპალურ დაქვემდებარებაში ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემაზე კონცერნ "ქართულ ფილმს" თანხმობა დაფიქსირებული აქვს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისადმი 1993 წლის 16 ივლისის #04-01/18 მიმართვით. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტისადმი 1993 წლის 16 ივლისის #04-01/18 მიმართვა ამ საქმეში არ არის წარმოდგენილი და ამდენად, უსაფუძვლოა კონცერნ "ქართულ ფილმის" თანხმობის დამტკიცებულად მიჩნევა ქ. ქუთაისის საკრებულოს მდივნისადმი ქ. ქუთაისის მერის 1999 წლის 10 თებერვლის #83 წერილზე დაყრდნობით.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ დაეთანხმება კასატორის –საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მტკიცებას იმის შესახებ, რომ ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების კანონიერება დადასტურებულია საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივლისის #250 ბრძანებულებით. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს "ქუთაისში არასაცხოვრებელი ფართობების პრივატიზაციის პროცესის დაჩქარებისა და უძრავი ქონების მართვის მოწესრიგების შესახებ" საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის #250 ბრძანებულების (ძალადაკარგულია საქართველოს 1997 წლის 30 ივნისის #743 კანონით) მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, რესპუბლიკის სამინისტროებს, დეპარტამენტებს, უწყებებსა და გაერთიანებებს, რომელთა საწარმოები და ორგანიზაციები დისლოცირებულნი იყვნენ ქუთაისის ტერიტორიაზე, მათ ბალანსზე რიცხული ქონების განკარგვა, ბალანსიდან ბალანსზე ან იჯარით გადაცემა უნდა განეხორციელებინათ ქალაქში მოქმედი უძრავი ქონების მართვის ერთიანი წესის სრული დაცვით. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ ბრძანებულებაზე მითითება ვერ დააფუძნებს წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობას, რადგან ამ ბრძანებულების დასახელებული, ბლანკეტური ხასიათის ხსენებული ნორმა მხოლოდ ზოგადად მიუთითებს შესაბამისი წესის დაცვაზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის –ქ. ქუთაისის მერიის მიერ კასაციის საფუძვლად იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ 1996 წლის 29 იანვრის #271 ხელშეკრულებით საიჯარო გადასახადის გაანგარიშებისას გამოყენებულ იქნა ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროს ტექნიკური პასპორტიდან 1996 წლის 17 იანვრის #271 ამონაწერი, რომელიც ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია, რითაც კიდევ ერთხელ დასტურდება, რომ ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროში კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა აღირიცხა ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებაში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის ბიუროს ტექნიკური პასპორტიდან 1996 წლის 17 იანვრის #271 ამონაწერის შესახებ მითითებულია 1996 წლის 29 იანვრის #271 ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში და ხსენებული ამონაწერი არ არის საქმეში წარმოდგენილი, რის გამოც უსაფუძვლოა ამავე ამონაწერზე დაყრდნობით იმის მტკიცება, რომ კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა იყო ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასევე უსაფუძვლოა კასატორის –ქ. ქუთაისის მერიის მიერ საკასაციო საჩივრის დასახებუთებლად იმ გარემოებაზე მითითება, რომ ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულება გამოცემულ იქნა უფრო ადრე, ვიდრე საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 7 ივნისის #110 განკარგულება, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 6 მარტის #07.04.55 დადგენილება, სს "ქართული ფილმის" 1995 წლის 6 სექტემბრის #543 ბრძანება და 1995 წლის 20 სექტემბრის აქტი ქონების გადაცემის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. ქუთაისის მერის 1993 წლის 29 ივლისის #317 განკარგულების დასახელებულ აქტებზე ადრე გამოცემაც ვერ დააფუძნებს ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობას, რადგან აღნიშნულით არ მტკიცდება ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრება კინოთეატრ "საქართველოს" შენობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, როგორც საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 18 სექტემბრის სხდომაზე კასატორის –ქ. ქუთაისის მერიის წარმომადგენელმა აღნიშნა, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა განკარგა სს "ქართულმა ფილმმა", ტელეკომპანია "რიონზე" მისი გადაცემით და არა ტელეკომპანია "რიონმა" ან ქ. ქუთაისის მერიამ, ხოლო მოგვიანებით, კინოთეატრ "საქართველოს" შენობა შეისყიდა არა ტელეკომპანია "რიონმა", არამედ კონკრეტულმა კერძო მეწარმემ, ქ. ქუთაისის მერიასა და სს "ქართულ ფილმს" შორის კი კინოთეატრ "საქართველოს" შენობის თაობაზე დავა არასოდეს ყოფილა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები დაუსაბუთებელია –კასატორები ვერ ამტკიცებენ შესაბამის პერიოდში კინოთეატრ "საქართველოს" შენობაზე ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საქართველოს კანონმდებლობა და საქმეზე მიიღო დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოსა და ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოსა და ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

7. უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთის ღონისძიებების შეჩერება

განჩინება

#ბს-400-385(კ-09)

5 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 29 აპრილს ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-მა" სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის რაიონის სამმართველოს პირველი განყოფილების მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ მ. კ-შვილმა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს აუქციონზე 2007 წლის თებერვალში შეიძინა უძრავი ქონება და აღნიშნული ქონებით -წილით შევიდა ამხანაგობაში "ვეზიროვი 6". ამხანაგობა შექმნილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას ვერ ახორციელებდა, რადგან მას უკანონოდ ფლობდნენ პირები, რომელთაც არავითარი უფლება გააჩნდათ ამ ქონებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, იმის მიუხედავად, რომ მესაკუთრემ მიმართა ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის რაიონის სამმართველოს პირველ განყოფილებას სადავო ქონების კანონიერ მფლობელობაში გადაცემის მოთხოვნით, პოლიციის განყოფილება კანონით მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას არ ასრულებდა და არაფერს აკეთებდა ხსენებულ ქონებაზე უკანონოდ დაუფლებული პირების გამოსასახლებლად და მათ წინააღმდეგ სისხლის სამართლის საქმის აღსამრავად.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში მდებარე უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა #1, #2, საკადასტრო კოდი: 01/18/04/06/025) მდებარეობდა იმავე მისამართზე არსებული სასტუმრო "კავკასიის" მეზობლად. მიწა თავისი ნაგებობებით მ. კ-შვილმა შეიძინა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე 2007 წლის თებერვალში. ამასთან, აუქციონის პირობებში გამოქვეყნებული არ ყოფილა ინფორმაცია შენობაში შეჭრილი პირების შესახებ. 2007 წლის 18 დეკემბერს ამხანაგობის თავმჯდომარემ -გ. მ-შვილმა განცხადებით მიმართა ძველი თბილისის რაიონის სამმართველოს პირველ განყოფილებას და უძრავ-

ვი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა მოითხოვა. 2008 წლის 13 თებერვალს მოსარჩელემ განმეორებით წარადგინა განცხადება სადავო ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ, რასაც უფლებამოსილი პირების მიერ არავითარი რეაგირება არ მოჰყოლია.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში, მდებარე სასტუმრო "კავკასიის" მახლობლად მდებარე სასადილოს შენობაში უკანონოდ შეჭრილთა ძირითადი ნაწილი იყვნენ იძულებით გადაადგილებული პირები - დევნილები. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2008 წლის 1 აპრილის წერილის თანახმად, აღწერის შედეგად დაზუსტდა ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში მცხოვრებთა რაოდენობა და ვინაობა. სადავო ფართში შეჭრილი დევნილები, სამინისტროს მონაცემთა ბაზის მიხედვით, რეგისტრირებულნი იყვნენ სასტუმრო "კავკასიაში", რეალურად კი ისინი მოსარჩელის საკუთრებაში ცხოვრობდნენ, რომელიც არ იყო სასტუმროს შემადგენელი ნაწილი. ის ცალკე ნაგებობას წარმოადგენდა და საკადასტრო რუკაზე დაფიქსირებული იყო, როგორც ნაკვეთი 6/25. ამასთან, ის ფაქტი, რომ არც აუქციონის შესახებ განცხადებაში და არც შემდგომ დადებულ ხელშეკრულებაში დევნილებზე საუბარი არ იყო, ადასტურებდა მათ არამართლზომიერ, თვითნებურ შეჭრას მოსარჩელის საკუთრებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის რაიონის სამმართველოს პირველი განყოფილებებისათვის მისი კუთვნილი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და მათ საკუთრებაში უკანონოდ შეჭრის ფაქტზე სისხლის სამართლის საქმის აღძვრის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 19 მაისის საოქმო განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირებად ვ. ჩ-ძე, ნ. ჩ-ძე, რ. კ-ანი, ბ. პ-ანი, რ. პ-ანი, ლ. პ-ანი, ვ. ვ-შვილი, ლ. ვ-შვილი, ვ. ვ-შვილი და ლ. ბ-შვილი ჩაებნენ, ხოლო იმავე სასამართლოს 2008 წლის 17 იანვრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ჩაება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-მა" სააპელაციო წესით გაასაჩივრა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 27 დეკემბრის #1-1/1491 ბრძანებით, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობების (#1 და #2) 664 კვ.მ და მათზე დამაგრებული 910 კვ.მ მიწის ფართობის პრივატიზება განხორციელდა აუქციონის ფორმით. ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში #1 და #2 შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 664 კვ.მ და 910 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ამხანაგობა "... 6-ის" საკუთრებას. ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე ერთსართულიან შენობაში, თვითნებურად შესული, რამდენიმე ოჯახის გამოსახლების განცხადებასთან დაკავშირებით საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს პირველი განყოფილების 2007 წლის 27 დეკემბრის #27/14/3/6/8-3017 წერილით გ. მ-შვილს ეცნობა, რომ განცხადებაში არ იყო მითითებული მონაცემები იმ ოჯახების შესახებ, რომელთა გამოსახლებასაც ითხოვდა განმცხადებელი. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2008 წლის 1 აპრილის #01/01-17/1810 წერილით ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე სასტუმრო "კავკასიაში" დარეგისტრირებული იყვნენ ვ. ჩ-ძე, ნ. ჩ-ძე, რ. კ-ანი, ბ. პ-ანი, რ. პ-ანი, ლ. პ-ანი, ვ. ვ-შვილი, ლ. ვ-შვილი, ვ. ვ-შვილი და ლ. ბ-შვილი, რომლებიც ფაქტობრივად ცხოვრობდნენ სასტუმრო "კავკასიის" სასადილოს შენობაში. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2008 წლის 27 თებერვლის #06/01-17/933 წერილის თანახმად, სასტუმრო "კავკასია" სამინისტროს მონაცემთა ბაზაში ირიცხებოდა, როგორც დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტი, შესაბამისად, ობიექტში დამისამართებულ დევნილთა გამოსახლება "იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, შესაძლებელი იყო შესაბამისი ფულადი კომპენსაციისა ან ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართის გამოყოფის შემთხვევაში, რომლითაც არ გაუარესდებოდა დევნილთა საყოფაცხოვრებო პირობები.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანების პირველი მუხლის მე-4 პუნქტსა და მე-3 მუხლზე, რომლებიც განსაზღვრავდნენ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესს, პროცედურებსა და პირობებს, აგრეთვე აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირების უფლებებსა და მოვალეობებს, და იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს წერილობითი ფორმით დადებული შეთანხმება, რაც სავალდებულო პირობას წარმოადგენდა ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა მიმართ, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთის ღონისძიებების გამოყენებისას სააპელაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა ამხანაგობა "... 6-ის" სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოხსენებული გარემოება, კერძოდ, ის რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი თანხმობა, გამორიცხავდა ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" მიერ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად, იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ იძულებით გადაადგილებული პირები რეგისტრირებულნი იყვნენ სასტუმრო "კავკასიაში" და არა ამავე სასტუმროს სასადილოში.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 ნოემბრის განჩინება ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-მა" საკასაციო წესით გაასაჩვრა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ მისი მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი. აღნიშნული ნორმები საკუთრების დაცვის გარანტს წარმოადგენენ, ხოლო საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანება პოლიციისათვის განკუთვნილი შიდა აქტია, რომელიც ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის პროცედურას ადგენს. პროცედურას, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელონ პოლიციის თანამშრომლებმა. საკუთრების შეუზღუდავად სარგებლობის გარანტი კი საქართველოს კონსტიტუცია, ევროპული კონვენცია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსია.

კასატორის განმარტებით, თუ საკუთრების დაცვის კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით განსაზღვრული პირობები არ არსებობს, ხოლო კანონი, საერთაშორისო კონვენცია და კონსტიტუცია პირდაპირ მოითხოვს საკუთრების უფლების დაცვას, სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს სწორედ კანონით, საერთაშორისო აქტითა და კონსტიტუციით, ვინაიდან ისინი კანონქვემდებარე აქტზე ზემდგომი აქტებია.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის ზემოხსენებული ბრძანება წარმოადგენს შიდა ბრძანებას, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელონ პოლიციის განყოფილების თანამშრომლებმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით განსაზღვრული პირობების არსებობისას. საკუთრების დაცვას სამართალდამცავ ორგანოებს ავალდებულებს კანონი. ამდენად, სასამართლოსაც უნდა ეხელმძღვანელოს სწორედ კანონით და არა კანონქვემდებარე აქტით, რომელიც მხოლოდ შესაბამის პროცედურას განსაზღვრავს.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი ითხოვდა მოპასუხეს დაკისრებოდა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უზრუნველყოფა და ყველა იმ პროცედურის განხორციელება, რაც უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას სჭირდებოდა. მოსარჩელემ წარადგინა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის პირველი მოადგილის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეს სამინისტროსთვის საერთოდ არ მიუმართავს და არც დევნილთა გამოსახლებაზე თანხმობა უთხოვია. შესაბამისად, თუ პოლიციის განყოფილებას, შიდა პროცედურული აქტით დავალებული აქვს ასეთი თანხმობის მიღება, მას უნდა დავალებოდა ამ თანხმობის მისაღებად ყველა საჭირო პროცედურის განხორციელება და ქონების კანონიერ მფლობელობაში გადაცემის უზრუნველყოფა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 19 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 21 მაისის განჩინებით ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2009 წლის 2 ივლისს, 11.30 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, ვინაიდან კასატორს არ წამოუყენებია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, კერძოდ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 27 დეკემბრის #1-1/1491 ბრძანების თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე 664 კვ.მ შენობა-ნაგებობების (#1 და #2) და მათზე დამატებული 910 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზება განხორციელდა აუქციონის ფორმით. 2008 წლის 12 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა #1 და #2, საერთო ფართობით -664 კვ.მ და 910 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს პირველი განყოფილების 2007 წლის 27 დეკემბრის #27/14/3/6/8-3017 წერილით ამხანაგობა "ვეზირივი 6-ის" თავმჯდომარეს გ. მ-შვილს ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობიდან, თვითნებურად შესული რამდენიმე ოჯახის გამოსახლების თაობაზე მის განცხადებაში არ იყო მითითებული მონაცემები იმ ოჯახების შესახებ, რომელთა გამოსახლებასაც ითხოვდა განმცხადებელი. აღნიშნული ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერდა. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2008 წლის 1 აპრილის #01/01-17/1810 წერილის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #6-ში მდებარე სასტუმრო "კავკასიაში" დარეგისტრირებულნი (დამისამართებულნი) არიან ვ. ჩ-ძე, ნ. ჩ-ძე, რ. პ-ანი, ბ. პ-ანი, რ. პ-ანი, ლ. პ-ანი, ვ. ვ-შვილი, ლ. ვ-შვილი, ვ. ვ-შვილი და ლ. ბ-შვილი, რომლებიც ფაქტობრივად ცხოვრობენ სასტუმრო "კავკასიის" სასადილოს შენობაში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2008 წლის 27 თებერვლის #06/01-17/933 წერილი, რომლითაც მესამე პირს -ლ. ბ-შვილს ეცნობა, რომ სასტუმრო "კავკასია" სამინისტროს მონაცემთა ბაზაში ირიცხებოდა, როგორც დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტი. ასეთ ობიექტში დამისამართებულ დევნილთა გამოსახლება "იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევნილთა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, შესაძლებელია შესაბამისი ფულადი კომპენსაციის ან ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართის გამოყოფის შემთხვევაში, რომლითაც არ გაუარესდება დევნილთა საყოფაცხოვრებო პირობები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და აღნიშნულს არც მხარეები ხდიან სადავოდ, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა (#1 და #2), საერთო ფართობით -664 კვ.მ და 910 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" საკუთრებას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავოდ ხდის იმ გარემოებას, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს პირველმა განყოფილებამ ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ მოსარჩელის განცხადებაზე არ მოახდინა სათანადო რეაგირება, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დავალებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი კი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების არააბსოლუტურ ხასიათს და უთითებს, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულმა საკუთრების უფლების პრინციპმა ასახვა ჰპოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თა-

ნახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთი), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოხსენებული ნორმის საფუძველზე და მესაკუთრის უფლების ეფექტურად და დროულად დაცვის მიზნით, "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 21 მაისის #317 ბრძანებულებისა და "პოლიციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის "ფ" ქვეპუნქტის შესრულებისათვის მიღებულ იქნა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანებით დამტკიცებული "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი", რომელიც განსაზღვრავს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესს, პროცედურებსა და პირობებს, აგრეთვე აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირების უფლებებსა და მოვალეობებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანებით დამტკიცებული "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის" მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაცვა ხორციელდება განცხადების საფუძველზე. აღნიშნული მუხლის მე-3 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადებას, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაცვის თაობაზე, უნდა დაერთოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ხოლო "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს ცნობა-ინფორმაცია ობიექტში დროებით მცხოვრებ ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა შესახებ - თუ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ლტოლვილთა ან იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს. ამასთან, ხსენებული წესის პირველი მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევნილთა მიმართ, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებები უნდა განხორციელდეს საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროსთან შეთანხმებით. აღნიშნული შეთანხმების წერილობითი ფორმით მიღებამდე უნდა შეჩერდეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების აღსრულება.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ ნორმათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე განმარტავს შემდეგს: როგორც სამოქალაქო კოდექსი, ისე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანებით დამტკიცებული "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი" იცავს მესაკუთრის უფლებას -დაიცვას საკუთრება ხელმყოფისაგან, თუმცა ამ უფლების რეალიზებისათვის საჭიროა მესაკუთრემ განცხადებასთან ერთად წარმოადგინოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც უძრავი ნივთი წარმოადგენს ლტოლვილთა და იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს, აწესებს განსხვავებულ რეჟიმს და ასეთ შემთხვევაში მოითხოვს წარმოდგენილ იქნეს საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს ცნობა-ინფორმაცია ობიექტში დროებით მცხოვრებ ლტოლვილთა ან იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევნილთა შესახებ. აღნიშნულის თაობაზე უნდა არსებობდეს საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს თანხმობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის რაიონის სამმართველოს პირველ განყოფილებას და მისი კუთვნილი შენობა-ნაგებობიდან დევნილთა გამოსახლება მოითხოვა, თუმცა იმ საფუძველზე, რომ მოსარჩელის განცხადებას არ ახლდა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს ცნობა-ინფორმაცია ობიექტში დროებით მცხოვრებ ლტოლვილთა ან იძულებით გადაადგილებულ პირთა -დევნილთა შესახებ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის რაიონის სამმართველოს პირველმა განყოფილებამ შეაჩერა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთის ღონისძიებები. მოსარჩელე კი სწორედ აღნიშნული განყოფილების დავალებულებას მოითხოვს -განახორციელოს ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში მდებარე შენობა-ნაგებობიდან იქ განსახლებული პირების გამოსახლება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანებით დამტკიცებული "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის" მე-7 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სა-

კუთრებაში არსებულ უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებები ჩერდება, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის საკითხის გარკვევა მოითხოვს სხვა სამინისტროდან/დაწესებულებიდან სათანადო ინფორმაციის მიღებას წერილობითი ფორმით – აღნიშნული ინფორმაციის მიღებამდე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს პირველმა განყოფილებამ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის აღკვეთის ღონისძიებები შეაჩერა თავად მოსარჩელის მიერ არასრულყოფილად წარდგენილი განცხადების გამო, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს პირველი განყოფილების მოქმედება შეესაბამება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2007 წლის 24 მაისის #747 ბრძანებით დამტკიცებული "საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის" მე-7 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ხსენებული ქმედებით მოპასუხემ – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს პირველმა განყოფილებამ დაარღვია საქართველოს კონსტიტუციით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა და ამ საქმეზე მიიღო კანონიერი განჩინება, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს მიერ, კონკრეტულ შემთხვევაში, გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ამხანაგობა "ვეზიროვი 6-ის" საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

8. კეთილსინდისიერი შემხენი

განჩინება

#ბს-85-85(2კ-08)

29 დეკემბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება, უძრავი ქონების აჭარის ა/რ საკუთრებად რეგისტრაციის და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

16.10.06წ. აჭარის ა/რ მთავრობამ ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა საქართველოს მწერალთა შემოქმედებითი კავშირისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა რესტორან "აფხაზეთის" შენობის მოპასუხის სახელზე რეგისტრაციის გაუქმება და საჯარო რეესტრის ახალი სარეგისტრაციო ჩანაწერით სადავო ქონების მის საკუთრებაში აღრიცხვა. 24.10.06წ. მოსარჩელემ გაზარდა მოთხოვნა და დამატებით 03.10.06წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლითაც საქართველოს მწერალთა შემოქმედებითმა კავშირმა სადავო ქონება გაასხვისა. 24.10.04წ. ანალოგიური სასარჩელო მოთხოვნა წარადგინა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 19.02.07წ. განჩინებით საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

07.11.06წ. საქართველოს მწერალთა შემოქმედებითმა კავშირმა აჭარის ა/რ მთავრობის წინააღმდეგ შეგებებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს და "აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. #79 დადგენილების არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარების შესახებ" აჭარის ა/რ მთავრობის 10.10.06წ. #76 დადგენილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. შეგებებული სარჩელის ავტორის განცხადებით, სადავო აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ზაკ-ის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი. "საკუთრების უფლების შესახებ" კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა როგორც რესპუბლიკური, ისე ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრება. "სახელმწიფო საკუთრების უძრავი ქონების აღრიცხვისა და მართვის წესის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.06.95წ. #344 დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით დადგენილი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის ოთხი ფორმა. მათ შორის ერთ-ერთი ფორმა იყო ქონების გადაცემა სამეურნეო გამგებლობაში. მითითებული ფორმით ქონების გადაცემის წესი დადგენილი იყო აღნიშნული დებულების მე-3 პუნქტით.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 13.03.07წ. გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ მთავრობისა და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სასარჩელო განცხადებები არ დაკმაყოფილდა, დაკმაყოფილდა საქართველოს მწერალთა შემოქმედებითი კავშირის სასარჩელო განცხადება, ბათილად იქნა ცნობილი "აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. #79 დადგენილების არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარების შესახებ" აჭარის ა/რ მთავრობის 10.10.06წ. #76 დადგენილება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 13.03.07წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს აჭარის ა/რ მთავრობამ და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.07წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 13.03.07წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. #79 დადგენილების გამოცემის დროს მოქმედებდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.06.95წ. #344 დადგენილებით დამტკიცებული "სახელმწიფო საკუთრების უძრავი ქონების აღრიცხვისა და მართვის წესების შესახებ" დებულება. აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. #79 დადგენილების თანახმად, საქართველოს მწერალთა კავშირის გამგეობამ მიმართა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს და სთხოვა კავშირის წევრებისათვის დასვენებისა და გაჯანსაღების კურსის მოწყობის მიზნით, ყოფილი რესტორან "აფხაზეთის" შენობის ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემა. სააპელაციო პალატის განმარტებით, საკითხი ეხებოდა უძრავი ქონების სამეურნეო გამგებლობაში გადაცემას. მინისტრთა საბჭომ დაავალა აჭარის ა/რ ვაჭრობისა და საგარეო ეკონომიკური ურთიერთობების სამინისტროს შენობის გადაცემა განეხორციელებინა არსებული წესის შესაბამისად. "სახელმწიფო საკუთრების უძრავი ქონების აღრიცხვისა და მართვის წესების შესახებ" დებულების 3.3 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის ან მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელი იყო ქონების სამეურნეო გამგებლობაში გადაცემა. მმართველობის ადგილობრივ უმაღლეს ორგანოს ავტონომიურ რესპუბლიკაში წარმოადგენდა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭო, რომელსაც, ხსენებული დებულების თანახმად, შეეძლო განეკარგა აჭარის ა/რ ვაჭრობისა და საგარეო ეკონომიკური ურთიერთობების სამინისტროს ბალანსზე არსებული რესტორან "აფხაზეთის" შენობა, რასაც ქ. ბათუმის ან ხელვაჩაურის რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები ვერ განეხორციელებდნენ, რადგან სამინისტროს ბალანსზე არსებული ქონება მათ ოპერატიულ გამგებლობაში არ შედიოდა. სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტების მოსაზრება სადავო აქტის არარა ადმინისტრაციულ აქტად ცნობასთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლოს განცხადებით, სწორედ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭო იყო ის მმართველობითი ორგანო, რომელსაც შეეძლო მიეღო ავტონომიური რესპუბლიკის შესაბამისი სამინისტროს ბალანსზე არსებული ქონების სამეურნეო გამგებ-

ლობაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" კანონის საფუძველზე შეწარალთა შემოქმედებითა კავშირმა აღნიშნული 1150 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 517 კვ.მ შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განახორციელა კანონისმიერად და შენობა-ნაგებობა მიწის ნაკვეთთან ერთად ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე 03.10.06წ. გადასცა პ. გ-ძეს. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტებმა აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი ვერ წარმოადგინეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.07წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს აჭარის ა/რ მთავრობამ და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ.

კასატორმა -აჭარის ა/რ მთავრობამ საკასაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 16.09.95წ. #362 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების 1-ლ მუხლში მოცემულ სახელმწიფო მმართველობის ადგილობრივი ორგანოების ჩამონათვალში არ არის მითითებული აჭარის ა.რ მინისტრთა საბჭო, შესაბამისად ეს უკანასკნელი არასწორად იქნა მიჩნეული სააპელაციო სასამართლოს მიერ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოდ. იმისათვის, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს (ტერიტორიულ ორგანოს) გაეფორმებია ხელშეკრულება სამეურნეო გამგებლობაში ქონების გადაცემის თაობაზე, უნდა არსებობდეს საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება, თუ ობიექტი რესპუბლიკური საკუთრებისაა ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილება, თუ ობიექტი ადგილობრივი საკუთრებისაა. ვინაიდან შენობა არ იყო ადგილობრივი საკუთრების, ადგილობრივი მმართველობის ორგანო ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას მისი სამეურნეო გამგებლობაში გადაცემის შესახებ. ამდენად, კასატორი თვლის, რომ აჭარის ა.რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. #79 დადგენილება მიღებულია არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

კასატორი თვლის, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონის 28-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, არსებობდა შეწარალთა კავშირსა და პ. გ-ძეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, ვინაიდან საჯარო რეესტრს პ. გ-ძის სახელზე ქონების აღრიცხვის მომენტში ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა აგრეთვე აჭარის ა/რ მთავრობის 10.10.06წ. დადგენილება, რომლითაც არარად იქნა აღიარებული აჭარის ა.რ. მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. დადგენილება.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" კანონი არ ქმნიდა საჯარო რეესტრში სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძველს, ვინაიდან აჭარის ა.რ 25.05.96წ. #79 დადგენილებით კავშირს გადაეცა მხოლოდ შენობა და არა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ხსენებული კანონი აწესრიგებს მხოლოდ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კერძო საკუთრებად გამოცხადებას. ქონების კავშირის საკუთრებაში აღრიცხვის დოკუმენტს არ წარმოადგენდა აგრეთვე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 28.09.06წ. გადაწყვეტილება, ვინაიდან ამ გადაწყვეტილებას კავშირისათვის საკუთრების უფლება არ მიუნიჭებია, გადაწყვეტილებით მოხდა ადმინისტრაციული წარმომების დაუცველობის გამო აჭარის ა/რ მთავრობის 06.06.06წ. #53 დადგენილების გაუქმება და პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო ქონების აჭარის ა.რ აღრიცხვის შემთხვევაში აღმოჩნდება, რომ კავშირმა გაასხვისა არარსებული უფლება. კავშირის მიერ სადავო ქონების გასხვისება მიზნად ისახავდა 10.10.06წ. დადგენილების აღუსრულებლობას. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევით, სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილებასთან ერთად გასაჩივრდება წინმსწრები განჩინება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოსამართლის აცილების განცხადება. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით წინმსწრები განჩინების კანონიერების ან კანონშესაბამობის საკითხი არ გადაწყვეტილა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კასატორი ითხოვს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 29.10.07წ. განჩინების გაუქმებას, საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ანალოგიური შინაარსის საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებაზე შეტანილ იქნა აჭარის ა.რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ.

საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით წარდგენილ მოსაზრებებში კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ არსებობდა საკასაციო საჩივრების დასაშვებად მიჩნევის პირობები და მოითხოვეს მა-

თი დასაშვებად ცნობა. საკასაციო საჩივრების დასაშვებობასთან დაკავშირებით პ. გ-ძის წარმომადგენლის მიერ საკასაციო პალატისათვის წარმოდგენილ მოსაზრებაში აღნიშნა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას დავა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაზე არ წარმოებულა, პ. გ-ძისათვის უცნობი იყო აქტის არარად ცნობაზე ადმინისტრაციული წარმოების თაობაზე. აღნიშნული, სკ-ის 50-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 477-ე მუხლების თანახმად, გამორიცხავს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 25.06.08წ. განჩინებით აჭარის ა/რ მთავრობის და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა მიჩნეული. სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმე ზეპირი მოსმენის გარეშე იქნა განხილული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

"საკუთრების უფლების შესახებ" კანონის მე-14 მუხლი სახელმწიფო საკუთრების უფლების სახეობათაშორის, რესპუბლიკურ და ადგილობრივ (მუნიციპალურ) საკუთრებასთან ერთად ითვალისწინებდა ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას. საქმეზე დადგენილია, რომ შენობა იმყოფებოდა აჭარის ა.რ. ვაჭრობის და საგარეო-ეკონომიკური ურთიერთობების სამინისტროს ბალანსზე, შესაბამისად ქონება წარმოადგენდა არა მუნიციპალურ, არამედ ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, რის გამო მისი სამეურნეო გამგებლობაში გადაცემაზე უფლებამოსილი იყო აჭარის ა/რ მთავრობა. "საკუთრების უფლების შესახებ" კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, საკუთრების ობიექტის ნუსხა საკუთრების უფლების ცალკეულ სახეობათა მიხედვით შესაბამისი საკანონმდებლო აქტებით უნდა განსაზღვრულიყო. ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების გადაცემის წესი "ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ" 16.10.97წ. ორგანული კანონის 33.3 მუხლის საფუძველზე გამოცემული საქართველოს პრეზიდენტის 25.05.99წ. #334 ბრძანებულებით განსაზღვრა, ხოლო შენობა სამეურნეო გამგებლობაში კავშირს აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს, როგორც აჭარის ა.რ. აღმასრულებელ ორგანოს და აჭარის ა/რ ქონების მმართველის მიერ, 25.05.96წ დადგენილებით გადაეცა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აჭარის ა.რ. ქონების მართვა და განკარგვა აჭარის ა.რ. განსაკუთრებული გამგებობის სფეროს წარმოადგენს, ამდენად დაუსაბუთებელია მოსაზრება ქონების არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ საქართველოს მწერალთა კავშირისათვის გადაცემის შესახებ. შესაბამისად, არ არსებობდა სზაკ-ის 60 მუხლის 1-ლი ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. #79 დადგენილების არარად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად აღიარების საფუძველი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, უძრავი ქონების გამსხვისებლის მესაკუთრედ მიჩნევისათვის საკმარისია მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სკ-ის 185-ე მუხლი იცავს მყიდველის ქონებრივ ინტერესებს, მუხლი იძლევა იმის გარანტიას, რომ თუ მყიდველმა შეიძინა უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღრიცხული ნივთის მესაკუთრისაგან, მყიდველი არ დაზარალდება. სკ-ის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულების არსებობა, სკ-ის 327.1 მუხლის შესაბამისად ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ. ამავე კოდექსის 328.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ. საქმეში დაცულია კავშირსა და პ. გ-ძის შორის სანოტარო წესით დამოწმებული სადავო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. სკ-ის 183.1 მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სკ-ის 311.1 მუხლის მიხედვით, რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. აღნიშნული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობისა და მესამე პირთა ინტერესებისათვის. საჯარო რეესტრი ასრულებს მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას, სსკ-ის 312.1 მუხლის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. შემძენის კეთილსინდისიერება აბათილებს რეესტრის მონაცემთა შესაძლო უსწორობის მდგომარეობას. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე, ის გარემოება, რომ მო-

სარჩელებს არ შეუტანიათ საჩივარი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობაზე, რაც სკ-ის 312.2, 313.2 მუხლების თანახმად შექმნიდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ვარაუდს და შეუძლებელს გახდიდა ქონების რეალიზაციას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კავშირსა და პ. გ-მეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უძრავი ქონების გამსხვისებელი -კავშირი რეგისტრირებული იყო ქონების მესაკუთრედ, ქონების რეალიზაციის მომენტში დავა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით არ არსებობდა. ამდენად, შემძენს შეეძლო ჩაეთვალა, რომ გამსხვისებელი იყო ქონების მესაკუთრე. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ შემძენს ჰქონდა საკმარისი საფუძველი ევარაუდა უძრავი ნივთის არამესაკუთრისაგან შეძენა, ქონების გადაცემამდე შემძენის არაკეთილსინდისიერების დამადასტურებელი რაიმე ფაქტი საქმეზე დადგენილი არ არის, შემძენის შემდეგ ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარება, საჯარო რეესტრში ქონების პ. გ-მის სახელზე საკუთრებად აღრიცხვა არ ადასტურებს ქონების შემძენის მომენტში შემძენის არაკეთილსინდისიერებას და არ ქმნის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის პირობას. შემძენის კეთილსინდისიერება აბათილებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა შესაძლო უსწორობის მდგომარეობას. ამასთანავე, მხვედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ სადავო ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, კერძოდ, "შემოქმედ მუშაკთა და შემოქმედებითი კავშირების შესახებ" კანონის 30-ე მუხლის მე-5 პუნქტი(გაუქმებულია 08.12.06წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით) ითვალისწინებდა შემოქმედებითი კავშირის ბალანსზე 1997 წლის 25 ნოემბრამდე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე) რიცხული უძრავი ქონების შემოქმედებითი კავშირის საკუთრებაში გადაცემას კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ვინაიდან უძრავი ქონება მწერალთა შემოქმედებითი კავშირის ბალანსზე გადაიცა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 25.05.96წ. დადგენილებით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არსებობდა საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების სსიპ -საქართველოს მწერალთა შემოქმედებითი კავშირის სახელზე აღრიცხვის საფუძველი.

საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ შეიცავს მითითებას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსამართლის აცილების განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ განჩინებასთან დაკავშირებით. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აჭარის ა/რ მთავრობის და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივრების სააპელაციო მოთხოვნა ეხებოდა მხოლოდ პირველი ინსტანციის სასამართლოს შემაჯამებელი და არა წინმსწრები განჩინების გაუქმებას. რაც შეეხება წინმსწრებ განჩინებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა განცხადება მოსამართლის აცილების შესახებ, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების არგატარება თავისთავად არ ქმნის სსკ-ის 32-ე მუხლით გათვალისწინებული მოსამართლის აცილების საფუძველს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა, რაც სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე მუხლებით, 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. აჭარის ა/რ მთავრობის და აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს, უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.10.07წ. განჩინება;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

9. კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით ვალდებულების შესრულება

განჩინება

№ბს-169-163(კ-09)

4 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

2005 წლის 17 ოქტომბერს დ. მ-მემ და ა. ბ-ავამ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ოზურგეთის რაიონის გამგეობის მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ მახარადის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილებით შეიქმნა #... საბინაო სამშენებლო კოოპერატივი, რომლის წევრები მოსარჩელებიც იყვნენ. მახარადის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1983 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით #1, #2 და #... კოოპერატივების მშენებლობისათვის ქ. მახარაძეში, ... და ... (დღევანდელი ...) ქუჩებზე გამოეყოთ 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. #... კოოპერატივისათვის სამშენებლო ნაკვეთი გამოეყო ... ქუჩაზე. 1987 წლის ივნისში, მშენებლობის დასაწყისში, მახარადის #3474 ცენტრალურ შემნახველ საღაროში დ. მ-მემ 1-ოთახიან ბინაზე შეიტანა 3700 მანეთი, ა. ბ-ავამ 2-ოთახიან ბინაზე -5100 მანეთი. კოოპერატიული ბინის მშენებლობა დაიწყო იმავე წელს, მაგრამ ერთ წელიწადში ორი სართულის კედლების აშენების შემდეგ მშენებლობა შეწყდა. კოოპერატივის წევრები სხვადასხვა ინსტანციებში ითხოვდნენ ბინით დაკმაყოფილებას ან გადახდილი თანხის დაბრუნებას, მაგრამ უშედეგოდ.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის მიხედვით, სახელმწიფომ საშინაო ვალად აღიარა კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით აღებული ვალდებულება. საქართველოს საბინაო სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციამ დავალიანების დაფარვის მოთხოვნით წერილობით მიმართა ოზურგეთის რაიონის გამგეობას, რომელმაც უარი თქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და მიმართა ქ. ოზურგეთის გამგეობას წერილით, რომელშიც მიუთითა, რომ თანხა ქალაქის თვითმმართველობის გადასახდელი იყო. ქ. ოზურგეთის გამგეობას მოსარჩელებმაც მოსთხოვეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით გამოწვეული დავალიანების დაფარვის ხარჯების ბიუჯეტიდან გამოყოფა და მიუთითეს, რომ "საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა განხორციელების პროგრამის შესახებ" 1999 წლის 12 ოქტომბრის #592 ბრძანებულების მე-4 პუნქტში მითითებული იყო, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს უნდა გაეთვალისწინებინათ პროგრამის რეალიზაციისათვის საჭირო სახსრები ტერიტორიული ერთეულების შესაბამისი წლების ბიუჯეტების ფორმირებისას თავიანთ ტერიტორიაზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით გამოწვეული დავალიანების დასაფარავად.

მოსარჩელეთა მითითებით, ქ. ოზურგეთის გამგეობა თავდაპირველად 2005 წლის 2 თებერვლის წერილით, ფაქტობრივად, თანახმა იყო დავალიანება დაეფარა და წერილობით ითხოვა ვადა, რომელშიც დაადგინდა იმ საჭირო ინფორმაციას, რომლითაც განისაზღვრებოდა საცხოვრებელი 1 კვ.მ-ის ღირებულება და დავალიანების გადახდის პირობები, თუმცა აღნიშნულის შემდეგ, შეცვალა დამოკიდებულება ხსენებული საკითხისადმი და 2005 წლის 15 თებერვლის წერილით აცნობა მოსარჩელებს, რომ სახელმწიფოს მიერ სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის ვალდებულების ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისათვის დაკისრება ქალაქის გამგეობამ და საკრებულომ არაკონსტიტუციურად ჩათვალეს და მისი დაფარვა მიზანშეუწონლად მიიჩნიეს.

მოსარჩელეთა განმარტებით, ქ. ოზურგეთის გამგეობამ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით აღიარა დავალიანება მოსარჩელების მიმართ, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობდა ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი, მოვალემ (სახელმწიფო) კრედიტორთან (მოსარჩელებთან) შეთანხმების გარეშე თავად განსაზღვრა დავალიანების დაფარვის წესი და თავად დაადგინა რამდენი უნდა გადაეხადა მათთვის 1 კვ.მ საცხოვრებელ ფართში. ამის შემდეგ, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 12

ოქტომბრის #592 ბრძანებულების საფუძველზე, ვალის გადახდის ვალდებულება დაეკისრა თვითმმართველობას. თვითმმართველობის საქმიანობის წესი და უფლებამოსილება საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით განისაზღვრებოდა "თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მიხედვით, რომლის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველობა წარმოადგენდა -საქართველოს მოქალაქეთა კონსტიტუციით აღიარებულ და კანონმდებლობით გარანტირებულ უფლებას, შესაძლებლობას და პასუხისმგებლობას, თვითმმართველობის ერთეულებში მათ მიერ შექმნილი ადგილობრივი ორგანოების მეშვეობით, კანონმდებლობის საფუძველზე საკუთარი პასუხისმგებლობით და დამოუკიდებლად გადაეწყვიტა ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები, ანუ ვალის გადახდა სახელმწიფომ დააკისრა იმ ორგანოს, რომელიც დამოუკიდებლად, კანონის საფუძველზე ახორციელებდა თავის უფლებამოსილებას და რომელსაც კანონიერად შეეძლო უარი განეცხადებინა ამ სახის დავალებაზე. "თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მე-6¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს მინიჭებული ჰქონდათ სავალდებულო (ექსკლუზიური და სახელმწიფო ორგანოების მიერ დელეგირებული) და ნებაყოფლობითი უფლებამოსილებანი. სახელმწიფო ორგანოდან დელეგირებული უფლებამოსილების საფუძველზე თვითმმართველობას უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელების დავალიანების დასაფარავად თავის ბიუჯეტში ხარჯები, რაზეც ქ. ოზურგეთის თვითმმართველობა უარს აცხადებდა. იმავე კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა მიერ მათთვის დელეგირებულ უფლებამოსილებათა განუხორციელებლობის შემთხვევაში ამ უფლებამოსილებებს ახორციელებდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები, ანუ ადგილობრივი მმართველობა ვალდებული იყო, გაეთვალისწინებინა მოსარჩელეთა დავალიანების გადახდისათვის საჭირო ხარჯები რაიონულ ბიუჯეტში. "თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის მიხედვით ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უზრუნველყოფდნენ მათდამი დაქვემდებარებული სახელმწიფო ქონების ფლობას, განკარგვასა და ამ ქონებით სარგებლობას. დაუმთავრებელი სახლი, რომელშიც მოსარჩელების საცხოვრებელი ბინები უნდა ყოფილიყო, სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და მათ კანონის შესაბამისად გამგეობა განკარგავდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მოითხოვეს მათ მიერ გადახდილი თანხის, დ. მ-ძისათვის -5790 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავსათვის -7982 აშშ დოლარის, სულ -13772 აშშ დოლარის, მოპასუხისათვის დაკისრება.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 14 თებერვლის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა შუამდგომლობა და მათ სარჩელთან დაკავშირებით არასათანადო მოპასუხე -ოზურგეთის რაიონის გამგეობა შეიცვალა სათანადო მოპასუხით -ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოთი.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 8 ივნისის განჩინებით მოცემულ საქმეში თანამოსარჩელედ საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია ჩაება, ხოლო თანამოპასუხედ -საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეებს -საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქმედების განხორციელება დაევალებათ და თანაბარწილად დაეკისრათ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანების გადახდა ბინის სანაცვლოდ კომპენსაციის სახით დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავსას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის, სულ -13772 აშშ დოლარის შესაბამისი ეროვნული ვალუტა, გადაწყვეტილების აღსრულების მომენტისათვის არსებული კურსით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება.

აღნიშნული განჩინება საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ საკასაციო წესით გაასაჩივრა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 ივლისის განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი ნა-

წილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოს დაუბრუნდა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ იყო იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული, რაც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნიდა. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება გამოტანილი იყო მატერიალური და საპროცესო ნორმების მოთხოვნათა დაუცველად, გადაწყვეტილება მოკლებული იყო სათანადო სამართლებრივ წანამძღვრებს, დაზუსტებას საჭიროებდა პროცესის მონაწილეთა სტატუსი. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის ხელახლა განმხილველ სასამართლოს სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია საქმის გარემოებები, სათანადო შეფასება მიეცა მათთვის და გამოეტანა კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 12 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაცია ჩაება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა: გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. მ.-ძისა და ა. ბ.-ავას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მახარადის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 20 აგვისტოს #209 გადაწყვეტილებით შექმნილი #... საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი თავის საქმიანობას წარმართავდა სანიმუშო წესდების მიხედვით. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს #573 დადგენილებით დამტკიცებული "საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის სანიმუშო წესდების" მე-14 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (სახლების) მშენებლობის განხორციელების უფლებათა კოოპერატივს ჰქონდა კოოპერატივის მიერ სახლის ღირებულების არანაკლებ 30%-ის ოდენობით საკუთარი სახსრების ბანკში შეტანის, სახლის მშენებლობის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 70%-მდე ოდენობით სახელმწიფო კრედიტის მიღების შემდეგ. ანალოგიურ დებულებას შეიცავდა აგრეთვე ქ. მახარადის #... საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წესდება. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილებით სახელმწიფო სესხის დავალიანება (ნაშთი) მთლიანად ჩამოეწერა და სახელმწიფო სესხის დავალიანების დაფარვისაგან გათავისუფლდნენ 1993 წლის 1 იანვარს საექსპლოატაციოდ მიღებული კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლები. მშენებლობადაუმთავრებელი ბინის ღირებულების სრული ანაზღაურება შესაძლებელი იყო მხოლოდ სახლის მშენებლობის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში. დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის სახლების კოოპერატივების წევრებს კი აუნაზღაურდებოდათ აუშენებელი ბინის ღირებულება ბინის ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების საფუძველზე დადგინილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელების მიერ გადახდილი იყო მხოლოდ პირველადი შენატანი, მათ არ ჰქონდათ დაფარული სახლის ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებული მთლიანი თანხა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბინის მთლიანი ფართიდან კომპენსაციის თანხის ათვლა არ იყო კანონიერი.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 12 ოქტომბრის #592 ბრძანებულებით დამტკიცებული "საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანება და მისი დაფარვის ხელშეწყობის ნიშნით ეტაპობრივად გატარების შედეგად მიღებული მოსალოდნელი ეკონომიკური ეფექტიანობის მაჩვენებლების" მე-4 პუნქტის თანახმად, ყოფილი ...ის #... კოოპერატიული სახლი აღირიცხა დამთავრებას დაქვემდებარებული სახლების ნუსხაში. კოოპერატიული საცხოვრებელი სახლის კატეგორიისადმი კუთვნილება დამტკიცებული იყო ნორმატიული აქტით -საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით. საცხოვრებელი სახლის ერთი კატეგორიიდან მეორეში გადაყვანა შესაძლებელი იყო კანონმდებლობით განსაზღვრული პროცედურის დაცვის, აღნიშნულის თაობაზე ცალკე მოთხოვნის დასმის, ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების, ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 ივნისის #413 ბრძანებულებით შექმნილი კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიხედვით. სახლის კატეგორიის შეცვლის, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 12 ოქტომბრის #592 ბრძანებულებით დამტკიცებული მაჩვენებლების მე-4 პუნქტში ცვლილების შეტანის ან საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 ივნისის #413 ბრძანებულებით შექმნილი კომისიის მიერ სახლის კატეგორიის შეცვლის შესახებ აქტის გამოცემის და-

ვალეების მოთხოვნა სასამართლოს წინაშე მოსარჩელების მიერ არ დასმულა, სახლის კატეგორიის შესაცვლელად ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარებულა და არც შესაბამისი აქტი გამოცემულა. ამდენად, იმის მიუხედავად, რომ სახლი კვლავინდებურად ირიცხებოდა დამთავრებას დაქვემდებარებული კატეგორიის სახლად, მოსარჩელებისათვის კომპენსაციის მიღების წესი, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაუცველად, განისაზღვრა დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისათვის დადგენილი წესით, თუმცა კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრა არა შექმნილი თანხის პროპორციულად, არამედ ასაშენებელი ბინის ფართის მიხედვით. ბინისათვის კატეგორიის შეცვლის საფუძველს კი არ ქმნიდა სასამართლოების მითითება საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანებით დამტკიცებული "საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის" 2.10, 2.2, 2.6 მუხლებზე, დაგეგმილი ღონისძიებების გაუტარებლობა თავისთავად არ იწვევდა ბინის კატეგორიის შეცვლას, ხსენებული ვალის დაფარვის წესის 2.11 მუხლის შესაბამისად დამთავრებას დაქვემდებარებული კატეგორიის სახლების ბინათმშენებლებს წერილობითი განცხადებით უნდა მიემართათ საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციაში და მოეთხოვათ დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის სახლების ბინათმშენებლობის მსგავსი წესით დაკმაყოფილება. მითითებული ნორმის თანახმად, აღნიშნული შესაძლებელი იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ასოციაცია მათ სანაცვლოდ შეარჩევდა იმავე რაოდენობის ბინის მსურველ კონტიგენტს დასამთავრებელი სახლის რაიონში, დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისგან. მითითებული ბრძანების გამოცემის პერიოდში მოქმედი "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 41-ე მუხლი ადგენდა, რომ ნორმატიული აქტი, რომლის ძალაში შესვლა დაკავშირებული იყო გამოქვეყნებასთან, ძალაში შედიოდა მხოლოდ იმ პერიოდულ ბეჭდვით ორგანოში ოფიციალურად გამოქვეყნების შემდეგ, რომელიც დადგენილი იყო ოფიციალურ ორგანოდ. ოფიციალური გამოქვეყნება ახდენდა ნორმატიული აქტის მოქმედების ოფიციალურ დადასტურებას, ოფიციალური გამოქვეყნებიდან განისაზღვრებოდა აქტის ძალაში შესვლის მომენტი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანებით დამტკიცებული წესის ამოქმედებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურა არ იყო დაცული.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 12 ოქტომბრის #592 ბრძანებულებით დამტკიცებული პროგრამით გათვალისწინებული ვადის (1999-2005წწ.) გასვლამდე საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებით "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემების განხილვის, გადაჭრისა და რეკომენდაციების შემუშავების მიზნით, შეიქმნა საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისია, რომლის უფლებამოსილება განისაზღვრა 2009 წლის 1 იანვრამდე. დადგენილებით დამტკიცებული დებულების თანახმად, კომისია შეიმუშავებდა "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული სახელმწიფო საშინაო ვალის ანაზღაურების მექანიზმთან დაკავშირებული რეკომენდაციებისა და გადაწყვეტილების მისაღებად წარუდგენდა მათ საქართველოს მთავრობასა და საქართველოს პარლამენტს, კომისია განიხილავდა საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის მართვასთან დაკავშირებულ საკითხებს. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 12 ოქტომბრის #592 ბრძანებულების მე-2 პუნქტით პროგრამის რეალიზაციისათვის საჭირო კაპიტალურ დაზანდებათა მოცულობები 2001-2005 წლების ინდიკატურ გეგმაში უნდა ყოფილიყო გათვალისწინებული. წლიური "სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ" საქართველოს კანონით დამტკიცებული მიზნობრივი პროგრამების რეალიზაცია იყო სავალდებულო, პროგრამის რეალიზაცია განეკუთვნებოდა პასუხისმგებელი შემსრულებელი სამთავრობო დაწესებულების კომპეტენციას, რომელიც განკარგავდა ამ მიზნით გამოყოფილ თანხებს. ამდენად, წლიური "სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ" საქართველოს კანონით დაუმტკიცებელი პროგრამით განსაზღვრული ვადები სარეკომენდაციო ხასიათის იყო.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. ოზურგეთის გამგეობის 2005 წლის 2 თებერვლის წერილი არ წარმოადგენდა დავალიანების აღიარებას. ნიშანდობლივი იყო, რომ წერილის ადრესატი იყო არა კრედიტორი, არამედ, ასოციაცია. წერილში მითითებული იყო, რომ თვითმმართველობა მსჯელობდა დაფარვის ხელშეწყობ ღონისძიებებზე, რაც თავისთავად ვერ იქნებოდა მიჩნეული დავალიანების აღიარებად. გამგეობის წერილი ადასტურებდა არა მოპასუხის მიერ დავალიანების აღიარებას, არამედ იმის გარკვევის მცდელობას, თუ რა თანხას მოითხოვდნენ მისგან მოსარჩელები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალის აღიარება ხელშეკრულებას წარმოადგენდა, ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლებოდა, თუ მხარეები ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებოდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლებოდა ხელშეკრუ-

ლებს ის პირობები, რომლებზეც მიღწეული უნდა ყოფილიყო შეთანხმება ან რომლებიც ასეთად იქნა მიჩნეული კანონის მიერ. საქმის მასალებში არსებულ გამგეობის ცნობაში არ იყო საუბარი არსებით პირობებზე, დავალიანების არსებობაზე, წერილი არ შეიცავდა მითითებას მხარეთა შეთანხმებაზე ძირითად უფლებამოსილებებსა და შესრულების ვადებზე, დოკუმენტში არ იყო მითითება, რომ გამგეობა ანაზღაურებდა სადავო თანხას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანების ბუნებიდან გამომდინარე, "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა მხოლოდ სახელმწიფო და არა თვითმმართველობის ორგანოთა ვალდებულებას სახელმწიფო ვალის დაფარვაში. ხსენებული კანონის მე-13 მუხლის თანახმად, საშინაო ვალის მართვას, მისი დაფარვის ორგანიზაციას და აღრიცხვას, პროცენტის განსაზღვრას და გადახდას უზრუნველყოფდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო. კანონის მიღების პერიოდში საქართველოში ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები კი საერთოდ არ იყვნენ ფორმირებულნი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ "სახელმწიფო ბიუჯეტის და სახელმწიფო ბიუჯეტის სისტემის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8, 22-ე, 29.2-ე, 32.1-ე მუხლების, აგრეთვე "ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 6.5-ე, 34.2-ე, 35¹.3-ე, 37.2-ე მუხლების, "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 4.4-ე მუხლის "ზ" ქვეპუნქტის მე-5 მუხლის "ლ" ქვეპუნქტის, 16.2-ე "გ" ქვეპუნქტის, 49.2-ე, 50.8-ე მუხლების თანახმად ადგილობრივი თვითმმართველობის ბიუჯეტი დამოუკიდებელი იყო, თვითმმართველი ერთეულების ბიუჯეტის დამტკიცება მის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნებოდა. "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მე-17 მუხლის, "ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ბიუჯეტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დელეგირებული უფლებამოსილება შესაძლებელი იყო კანონის ან ხელშეკრულების საფუძველზე. ცხადი იყო, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო დელეგირება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა. ბ-ვამ და დ. მ-მემ. კასატორებმა გაასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მოსარჩეელების სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისრათ თანხის გადახდა. ამასთან, ცალსახაა, რომ თანაბარწილად დაკისრებული ვალდებულება სანახევროდ, ცალ-ცალკე უნდა შეასრულონ მხარეებმა, ანუ მთლიანობაში დაკისრებული 13772 აშშ დოლარიდან ნახევარი, კერძოდ, 6886 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, ხოლო 6886 აშშ დოლარის გადახდა - ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს. სადავო არ არის, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს არ გაუსაჩივრებია რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება. შესაბამისად, მის ნაწილში სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში არანაირი სამართლებრივი მნიშვნელობა აღარ აქვს იმ საკითხზე მსჯელობას, სწორად მოიქცა თუ არა რაიონული სასამართლო, როდესაც თანაბარწილად დააკისრა მოპასუხეებს ვალდებულების შესრულება.

კასატორები უსაფუძვლოდ მიიჩნევენ სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ "საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანება არ არის იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიული აქტი, ვინაიდან იგი არ გამოქვეყნებულა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კასატორები მიუთითებენ, რომ "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 44-ე მუხლით 1997 წლის 27 ივნისის #806 ცვლილებიდან 2004 წლის 24 ივნისის ცვლილებამდე დადგენილი იყო, რომ საქართველოს მინისტრის ბრძანება ძალაში შედის ნორმატიული აქტების სახელმწიფო რეესტრში შეტანიდან მე-10 დღეს. სადავო არ არის, რომ "საქართველოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანება შეტანილია ნორმატიული აქტების სახელმწიფო რეესტრში და მინიჭებული აქვს შესაბამისი ნომერი - 090.012.003.893. შესაბამისად, "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის იმ დროს (1999 წ.) მოქმედი რედაქციით დადგენილი წესის თანახმად საქართველოს ფინან-

სტა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანება არის იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიული აქტი და სავალდებულოა შესასრულებლად.

კასატორები ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევენ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ...-ის #... კოოპერატიული სახლი ისევ ირიცხება დამთავრებას დაქვემდებარებული კატეგორიის სახლად, მოსარჩელებისათვის კომპენსაციის მიღების წესი, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაუცველად კი განისაზღვრა დამთავრებას დაუქვემდებარებელი კატეგორიის ბინათმშენებლობისათვის დადგენილი წესით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კასატორები მიუთითებენ, რომ "საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს თითოეულ დამთავრებას დაქვემდებარებულ კატეგორიის სახლის მშენებლობის შემდეგომი გაგრძელების მიზანშეწონილობის თაობაზე დამკვეთთან უნდა ჩატარებინა ტექნიკური ექსპერტიზა შესაბამისი დასკვნის გაფორმებით. პროგრამით გათვალისწინებულ ვადებში რაც არ შესრულებულა ყოფილი ...-ის #... კოოპერატიული სახლის მიმართ. ექსპერტიზა რომ ჩატარებულიყო, მას აუცილებლად შეეცვლებოდა კატეგორია. ამ მიზნით არ შესრულებულა, აგრეთვე, საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 1999 წლის 11 ოქტომბრის #226 ბრძანების მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნები, რომლის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სახლის დასამთავრებელი სამშენებლო სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება აღემატებოდა სახლის მშენებლობაზე ამ წესის პირველი მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით გათვლილ საკომპენსაციო ერთჯერადი გასაცემის მთლიან რაოდენობას, მაშინ ამგვარი სახლის მშენებლობის გაგრძელების მიზანშეწონილობაზე გადაწყვეტილება უნდა მიეღო საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 ივნისის #413 ბრძანებულებით შექმნილ კომისიას. მასადაამე, სახელმწიფოსა და მისი ორგანოების მიერ არ შესრულებულა ვალის დაფარვისათვის საჭირო არც ერთი მოქმედება მოსარჩელების მიმართ და მათი ხსენებული ქმედების გამო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უკანონო იყო მაშინ, როდესაც დადგენილი იყო და არც მხარეები ხდიდნენ სადავოდ, რომ არსებული ნაგებობაც დაინგრა და ყოფილი ...-ის #3-ში კოოპერატიული სახლი არ აშენდებოდა.

კასატორები ასევე მიუთითებენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაიანგარიშა მოპასუხეებზე დაკისრებული თანხაც და მიუთითეს, რომ თანხის ოდენობის განსაზღვრას საფუძვლად დაედო საქართველოს ეროვნული ბანკის ცნობა, რომლის თანახმად, 1987 წლის 24 ივნისის მდგომარეობით, ოფიციალური კურსით 100 აშშ დოლარი უდრიდა 63.89 საბჭოთა მანეთს. ამ მონაცემზე დაყრდნობით მოსარჩელეთა მიერ 1987 წელს საბჭოთა მანეთში შეტანილი თანხა გამოიასახა დოლარებში და გამოვიდა ის თანხა, რაც ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში იყო მითითებული. ხსენებული დაანგარიშების სამართლებრივ საფუძვლად კი კასატორებმა მიუთითეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 389-ე მუხლზე, 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, 408-ე მუხლის პირველ ნაწილსა და 409-ე მუხლზე.

კასატორთა განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებით შექმნილი იყო სახელმწიფო საშინაო ვალის შემსწავლელი კომისია, რომელიც შეიმუშავებდა ვალის ანაზღაურების მექანიზმს და გადაწყვეტილების მისაღებად წარუდგენდა საქართველოს მთავრობასა და საქართველოს პარლამენტს. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კასატორები მიუთითებენ, რომ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებით მართლაც შეიქმნა სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისია, თუმცა 2007 წლის 28 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებით კომისიის უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრა 2009 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 2008 წლის 23 დეკემბერს აღნიშნული ვადა კვლავ გაგრძელდა 1 წლით და კომისიის მოღვაწეობის ვადა 2010 წლის 1 იანვრამდე განისაზღვრა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 12 თებერვლისა და 5 მარტის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. ბ-ავასა და დ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, შესაბამისი განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2009 წლის 16 აპრილამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 16 აპრილის განჩინებით ა. ბ-ავასა და დ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა

დასაშვებად და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ა. ბ-ავასა და დ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მახარადის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 20 აგვისტოს #209 გადაწყვეტილებით შეიქმნა #... საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი, რომელშიც გაწევრიანდნენ მოსარჩელები -დ. მ-ძე და ა. ბ-ავა. მახარადის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1983 წლის 11 აპრილის #86 გადაწყვეტილებით #..., #... და #... კოოპერატივებს მშენებლობისათვის ქ. მახარაძეში, ...-ისა და ...-ის ქუჩებზე გამოეყოთ 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 1987 წლის ივნისში, მშენებლობის დასაწყისში, მახარადის #3474 ცენტრალურ შემნახველ საღაროში დ. მ-ძემ შეიტანა საპაიო შესატანი ერთთახიანი ბინის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 30% -3700 მანეთი, ხოლო ა. ბ-ავამ კი შეიტანა ორთახიანის ბინის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 30% -5100 მანეთი, როგორც ეს კოოპერატივის წესდებით იყო გათვალისწინებული, დარჩენილი 70% კი უნდა გადაეხადათ ბინის აშენების შემდეგ. ამავე პერიოდში დაიწყო საცხოვრებელი მრავალბინიანი კოოპერატიული სახლის მშენებლობა, რომელიც გარკვეული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების შემდეგ შეწყდა.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და არც მხარეები ხდიან სადავოდ იმ გარემოებას, რომ ხსენებული საცხოვრებელი სახლი დღემდე არ აშენებულა. ამასთან, მოსარჩელებს არც საცხოვრებელი ბინები და არც აღნიშნულის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხა გადასცემიათ.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში მოყვანილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. ოზურგეთის გამგეობის 2005 წლის 2 თებერვლის #12 წერილით საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციის თავმჯდომარეს განემართა, რომ ქ. ოზურგეთის თვითმმართველობა მსჯელობდა საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო დავალიანების დაფარვის ხელშემწყობ ღონისძიებათა შესახებ. აღნიშნული ღონისძიებების განხორციელებისათვის აუცილებელ იყო -დამთავრებას დაუქვემდებარებელი სახლების ასაშენებელ რაიონებში 1 კვ.მ საერთო ფართის საბაზრო ღირებულების დადგენა, რაც "საქართველოში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის წესის" შესაბამისად, სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტთან ერთად უნდა განესაზღვრა საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციას. აქედან გამომდინარე, ხსენებული ასოციაციის თავმჯდომარეს ეთხოვა, მოეწოდებინა შესაბამისი ინფორმაცია, რითაც ქალაქის საკრებულოს უნდა ეხელმძღვანელა საკომპენსაციო ერთჯერადი განაცემის ბიუჯეტში გათვალისწინების შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს -საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანაბარწილად დაეკისრათ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი დავალიანების გადახდა ბინის სანაცვლოდ კომპენსაციის სახით დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის, სულ -13772 აშშ დოლარის შესაბამისი ეროვნული ვალუტა გადაწყვეტილების აღსრულების მომენტისათვის არსებული კურსით. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მხოლოდ საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორთა მოსაზრებას და მიიჩნევს, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის ზემოხსენებული თანხის დაკისრების ნაწილში, აღარ უნდა ემსჯელა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო უფლება-მოსილია იმსჯელოს მხოლოდ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის ნახევრის -2895 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის ნახევრის -3991 აშშ დოლარის, სულ -6886 აშშ დოლარის შესაბამისი ეროვნული ვალუტა დაკისრების კანონიერებაზე, ვინაიდან ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის ნახევრის -2895 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის ნახევრის -3991 აშშ დოლარის, სულ -6886 აშშ დოლარის ოდენობით შესაბამისი ეროვნული ვალუტის დაკისრების ნაწილში ოზურგეთის რაიონული სასამარ-

თლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული, რადგან ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილებით სახელმწიფო სესხის დავალიანება (ნაშთი) მთლიანად ჩამოეწერა და სახელმწიფო სესხის დავალიანების დაფარვისაგან გათავისფლდნენ 1993 წლის 1 იანვარს საექსპლუატაციოდ მიღებული კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლები. "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ზ" ქვეპუნქტით, სახელმწიფო საშინაო ვალად აღიარებულ იქნა კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულება. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტით კი განისაზღვრა, რომ ამ კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ზ" ქვეპუნქტში მოცემული სახელმწიფო სავალო ვალდებულებების დაფარვის წესს შეიმუშავებდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო 1998 წლის 1 სექტემბრამდე და შეუთანხმებდა საქართველოს პარლამენტის საფინანსო-საბიუჯეტო კომიტეტს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ამ პერიოდამდე არ აქვს შესრულებული "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება - არ აქვს შემუშავებული იმავე მუხლის პირველი პუნქტის "ზ" ქვეპუნქტში მოცემული სახელმწიფო სავალო ვალდებულებების დაფარვის წესი. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს "საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისიის შექმნის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებაზე, რომლითაც "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემების განხილვის, გადაჭრისა და რეკომენდაციების შემუშავების მიზნით შეიქმნა საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისია და ამავე ბრძანებით დამტკიცდა კომისიის დებულება. "საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისიის შექმნის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 23 დეკემბრის #248 დადგენილებით საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისიის უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრა 2010 წლის 1 იანვრამდე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ "საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისიის შექმნის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებით შექმნილი საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისია ამჟამად კვლავ ფუნქციონირებს, ხოლო მისი უფლებამოსილების ვადა განსაზღვრულია 2010 წლის 1 იანვრამდე.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების შესრულების შესახებ მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი ამ ეტაპზე არ არსებობს, ვინაიდან ამისათვის აუცილებელია, რომ "საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისიის შექმნის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 15 ნოემბრის #108 დადგენილებით შექმნილმა საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელმა სახელმწიფო კომისიამ უფლებამოსილების ვადაში (2010 წლის 1 იანვრამდე) შეიმუშავოს „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული სახელმწიფო საშინაო ვალის ანაზღაურების მექანიზმთან დაკავშირებული რეკომენდაციები და წარუდგინოს ისინი საქართველოს მთავრობასა და საქართველოს პარლამენტს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო იმ გარემოებაზეც მიუთითებს, რომ საქართველოს სახელმწიფო საშინაო ვალის პრობლემათა შემსწავლელი სახელმწიფო კომისიის მიერ რეკომენდაციების შემუშავება ჯერ კიდევ არ ნიშნავს კანონით დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებას -სახელმწიფო სავალო ვალდებულების დაფარვის წესის დადგენას. რეკომენდაციები რა შინაარსისაც არ უნდა იყოს ისინი სახელმწიფოსათვის არ შეიძენს სავალდებულოდ შესასრულებელ ძალას, თუ ისინი ასახვას არ ჰპოვებს კანონით დაგენილი წესით, შესაბამისი სუბიექტის მიერ გამოცემულ კანონქვემდებარე აქტში -სავალო ვალდებულების შესრულების (ვალის დაფარვის) წესში, რომელიც დღეის მდგომარეობით სახელმწიფოს არ გააჩნია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეთა -ა. ბ.-ავასა და დ. მ.-მის სასარჩელიდან გამომდინარე, დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოებას, რომ დღეის მდგომარეობით სახელმწიფოს არ გააჩნია "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის ადეკვატური სამართლებრივი აქტი - "სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ზ" ქვეპუნქტში მოცემული სახელმწიფო სავალო ვალდებულების დაფარვის წესის თაობაზე. ამდენად, სანამ არ იქნება დადგენილი კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირე-

ბით სახელმწიფოს მიერ აღებულ ვალდებულებათა გასტუმრების წესი სასამართლო მოკლებული იქნება შესაძლებლობას დავალიანებასთან დაკავშირებით სხვა არსებითი გარემოების გამორკვევის პარალელურად დააკმაყოფილოს მოსარჩელეთა მოთხოვნა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის ნახევრის -2895 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის ნახევრის -3991 აშშ დოლარის, სულ -6886 აშშ დოლარის შესაბამისი ეროვნული ვალუტის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება, რის გამოც ა. ბ-ავასა და დ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ამ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილების ამ ნაწილში კანონიერ ძალაში შესვლის გამო, ხოლო საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის ნახევრის -2895 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის ნახევრის -3991 აშშ დოლარის, სულ -6886 აშშ დოლარის ოდენობით შესაბამისი ეროვნული ვალუტის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში მიიღო კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება, რის გამოც ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ა. ბ-ავასა და დ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის ნახევრის -2895 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის ნახევრის -3991 აშშ დოლარის, სულ -6886 აშშ დოლარის შესაბამისი ეროვნული ვალუტის დაკისრების ნაწილში, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილების ამ ნაწილში კანონიერ ძალაში შესვლის გამო;
3. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსათვის დ. მ-ძის სასარგებლოდ -5790 აშშ დოლარის ნახევრის -2895 აშშ დოლარის, ხოლო ა. ბ-ავას სასარგებლოდ -7982 აშშ დოლარის ნახევრის -3991 აშშ დოლარის, სულ -6886 აშშ დოლარის შესაბამისი ეროვნული ვალუტის დაკისრების ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ბ-ავასა და დ. მ-ძის სარჩელი ამ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

10. წყლის ობიექტის სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა

განჩინება

#ბს-1011-969(კ-09) 10 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 1 ივნისს ა. გ-ძის წარმომადგენელმა კ. ჩ-ელმა აღიარებითი სარჩელით მიმართა ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების -სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატი-

ზების სამცხე-ჯავახეთის სამმართველოს, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური სატყეო სამმართველოსა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ა. გ-მის საკუთრების უფლების აღიარება ბორჯომის რაიონის, სოფელ ... მდებარე, მის საკუთრებაში რიცხულ 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მყარად დაკავშირებულ ნაგებობაზე, "საკალმახე აუზებზე". კ. ჩ-ელმა ასევე მოითხოვა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება ა. გ-მის სახელზე რიცხული #640216012 მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების რეგისტრაცია.

მოსარჩელე აღიარებით სარჩელში აღნიშნავდა, რომ 1992 წელს ბორჯომის რაიონის სოფელ ... განხორციელდა მიწის რეფორმა, რის შედეგადაც 1998 წელს ა. გ-მესთან გაფორმდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #157 და საკუთრებაში გადაეცა 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2000 წელს რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში მის სახელზე. მითითებულ მიწის ნაკვეთში მოექცა ექვსი ნაგებობა "საკალმახე აუზების" სახით, რომელიც აშენებულ იქნა ა. გ-მის მიერ და რომლითაც დღემდე სარგებლობს, თუმცა ყოველგვარი დოკუმენტების და საფუძვლის გარეშე ეს ექვსი ნაგებობაც ოთხთან ერთად აყვანილ იქნა ბალანსზე და გადაეცა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამმართველოს აუქციონის წესით რეალიზაციის მიზნით, რაც არაკანონიერად მიაჩნია ა. გ-მეს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ა. გ-მის წარმომადგენელმა კ. ჩ-ელმა მოითხოვა ა. გ-მის საკუთრების უფლების აღიარება ბორჯომის რაიონის, სოფელ ... მდებარე, მის საკუთრებაში რიცხულ 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მყარად დაკავშირებულ ნაგებობაზე - "საკალმახე აუზებზე" და შესაბამისი ცვლილებების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერებში.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა - აღიარებულ იქნა ა. გ-მის საკუთრების უფლება ბორჯომის რაიონის, სოფელ ... მდებარე მის საკუთრებაში რიცხულ 1750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მყარად დაკავშირებულ ნაგებობებზე - "საკალმახე აუზებზე"; დაევალა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომ ა. გ-მის სახელზე რიცხული #640216012 მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერებში შეიტანოს გადაწყვეტილების შესაბამისი ცვლილებები.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა სატყეო სამმართველომ და მოითხოვა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ა. გ-მის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური სატყეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - გაუქმდა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 27 ნომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა - აღიარებულ იქნა ა. გ-მის საკუთრების უფლება ბორჯომის რაიონის, სოფელ ... მდებარე მის საკუთრებაში რიცხულ 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მყარად დაკავშირებულ ნაგებობებზე - "საკალმახე აუზებზე"; დაევალა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომ ა. გ-მის სახელზე რიცხული #640216012 მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ჩანაწერებში შეიტანოს გადაწყვეტილების შესაბამისი ცვლილებები.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში განმარტავდა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

რაიონული სასამართლო აღნიშნავდა, რომ საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 18 ივლისს, ირკვევა, რომ ბორჯომის რაიონის სოფელ ... მდებარე 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ა. გ-მის საკუთრებას.

რაიონული სასამართლო მიუთითებდა, რომ ესკიზური სიტუაციური ნახაზითა და მოწმეების მიწის მართვის სამმართველოს ყოფილი მთავარი სპეციალისტის - ვ. ნ-მის, სატყეო მეურნეობის ყოფილი მთავარი მეტყვეის - დ. ბ-მის, განმცხადებლის ძმისშვილის - გ. გ-მისა და განმცხადებლისავე თანასოფელ გიული გოგოლადის განმარტებებით დადასტურებულია, რომ ექვსი ნაგებობა - "საკალმახე აუზები", მდებარეობს ა. გ-მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში და იგი აშენებული იქნა ამ უკანასკნელის მიერ 1990-1993 წლებში, რომლებსაც დღემდე ფლობს და სარგებლობს კიდევ.

სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრში 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. გ-მის სახელზე აღრიცხვით მის საკუთრებაში მიექცა ნაკვეთში მდებარე შენობა-ნაგებობანი - "საკალმახე აუზების" სახით, ვინაიდან შენობა-ნაგებობანი განეკუთვნება მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რომელთა იურიდიული ბედი მთლიანად არის დაკავშირებული მიწასთან და არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტად.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბორჯომის რაიონის სოფელ ... მდებარე 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. გ-მის სახელზე რეგისტრაცია, ფაქტობრივად იწვევს ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა სატყეო სამმართველომ და მოითხოვა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ა. გ-მის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 მაისის განჩინებით სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური სატყეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო პალატა განჩინებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა თვლიდა, რომ სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური სატყეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, "თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივრის ავტორმა ვერ შეძლო ხსენებული დასკვნების გაბათილება, რის გამოც მისი საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აღნიშნულ განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა სატყეო სამმართველომ, რომლითაც მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 მაისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 171-ე მუხლი, რადგან დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი არ წარმოადგენს ა. გ-მის საკუთრებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1992 წელს ბორჯომის რაიონის სოფელ ... განხორციელდა მიწის რეფორმა, რის შედეგადაც 1998 წელს ა. გ-მესთან გაფორმდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #157, რომლის საფუძველზეც ა. გ-მეს საკუთრებაში გადაეცა 1750 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მითითებული მიწის ნაკვეთი 2000 წელს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა. გ-მის სახელზე და ამჟამად წარმოადგენს მის საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ა. გოგოლაძის მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია 6 "საკალმახე აუზი", რომლის საკუთრების უფლებაზე პრეტენზიას აცხადებს კასატორი -სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური სატყეო მეურნეობა, მიუთითებს, რომ სადავო აუზები ირიცხება მის ბალანსზე და აღნიშნულის დასტურადაც წარმოადგენს "საკალმახე აუზების" ტექნიკურ პასპორტს.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომელიც ადასტურებს, რომ ა. გ-მის მიწის ნაკვეთში განთავსებული "საკალმახე აუზები" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 31 იანვრის #1-1/171 ბრძანებით შეყვანილია დამატებითი საპრივატიზაციო ობიექტების თანდართულ ნუსხაში და დაექვემდებარა პრივატიზაციას.

სააპელაციო სასამართლომ ა. გ-მის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთადერთ საფუძვლად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 171-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზედაც.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ მსჯელობასთან დაკავშირებით ზოგადად ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციის მართებულობას და თავის მხრივ განმარტავს შემდეგს: ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. არსებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და როგორც წესი, იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი, რაც, თავის მხრივ, ნიშნავს იმას, რომ ვინც იძენს ნივთზე უფლებას, ის იძენს საკუთრების უფლებას მის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არგუმენტს მოკლებულად არ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ "საკალმახე აუზები" არის ა. გ-მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი, რაც აუზებს ასევე აქცევს ა. გ-მის საკუთრებად. იმავდროულად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქმე გამოკვლეულია არასრულყოფილად, არ არის დადგენილი საქმეზე რიგი ფაქტობრივი გარემოებები და საკითხი არ არის გადაწყვეტილი იმ საკანონმდებლო ნორმების ანალიზისა და შეჯერების საფუძველზე, რომელიც არეგულირებს მსგავს ურთიერთობას.

საკასაციო სასამართლო ამ თვალსაზრისით განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს კანონს "წყლის შესახებ", რომლის მე-6 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისადაც, მიწაზე საკუთრების უფლება არ იძლევა ამ მიწაზე არსებული ან გამდინარე, ზედაპირული ან მიწისქვეშა წყლებით სარგებლობის უფლებას, გარდა ამ კანონის 32-ე და 34-ე მუხლებით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო, დავის არსებითად სწორი გადაწყვეტისათვის, განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს იმ გარემოების დადგენა-გამოკვლევას, ე.წ. "საკალმახე აუზები" მიეკუთვნება თუ არა წყლის სახელმწიფო ფონდს, რომლის რეგულაციებიც, როგორც ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსი ცხადყოფს, მოქცეულია მართვის განსაკუთრებულ რეჟიმში.

მითითებული კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს წყლები, მათი მიწის ზედაპირზე და წიაღში განლაგების ნიშანი, რესურსების ფორმირებისა და გამოყენების თავისებურებათა მიხედვით, იყოფა ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებად. იმავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, საქართველოს წყლის სახელმწიფო ფონდს განეკუთვნება საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული და გამავალი მდინარეები, ტბები, წყალსაცავები, სხვა ბუნებრივი და ხელოვნური ზედაპირული წყალსაცავები, აგრეთვე არხებისა და ტბორების წყლები.

იმავე კანონის 39-ე მუხლის მე-3 ნაწილი მიწის მესაკუთრეს და მიწით მოსარგებლეს უფლებას ანიჭებს გამოიყენოს მის ტერიტორიაზე არსებული წყლის ობიექტები ლიცენზიის გარეშე მხოლოდ საერთო წყალსარგებლობის ფორმით, თუ ამით არ ზარალდებიან სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირები და არ არის მოსალოდნელი წყლის მახასიათებლების არასასურველი ცვლილება.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ დაადგინოს და გამოკვლიოს სადავო ობიექტები მიეკუთვნება ჩვეულებრივ სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებს, რომლის გასხვისების უფლებაც მიწის ნაკვეთთან ერთად მინიჭებული აქვს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, თუ აღნიშნული წარმოადგენს საქართველოს წყლის სახელმწიფო ფონდს, რომლის განკარგვის სპეციალურ რეჟიმს განსაზღვრავს "წყლის შესახებ" საქართველოს კანონი.

საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს გამოირიცხოს "საკალმახე აუზების", როგორც წყლის ობიექტის განსაკუთრებული სტატუსი. იმავდროულად ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, რომ სადავო ობიექტები შეყვანილია საპრივატიზაციო ობიექტთა ნუსხაში. ამ პირობებში მნიშვნელოვანია სასამართლოს შეფასება, საპრივატიზაციო ობიექტთა სიაში შეყვანა რამდენად აისახება ამ ობიექტის სამართლებრივ სტატუსზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური სატყეო მეურნეობის სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.