

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე  
2011, №3

## პ რ ი ვ ა ტ ი ზ ე ბ ა

**1. სახელმწიფო ქონების პრივატიზება**

- არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზება
- აუქციონი
- პრივატიზების ხელშეკრულების მოშლის წესი
- საკუთრების მოწმობის გაცემა
- სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზება
- სახელმწიფო ქონების ნაწილობრივ გამოსყიდვა
- სახელმწიფო ქონების პრივატიზების გამონაკლისები

**2. დავები სამსახურებრივ ბინებზე**

- სამსახურებრივი დანიშნულებით მიღებული ბინის პრივატიზება
- სასამსახურო ბინიდან გამოსახლება

**3. ბინის პრივატიზება**

- არაპრივატიზებული ფართის უსასყიდლოდ გადაცემის წესი
- ბინის გამოყოფის ფაქტის დადგენა
- ბინის პრივატიზების ნაწილობრივ ბათილობა
- ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება
- კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის პრივატიზება
- პრივატიზების ხელშეკრულების კანონიერება
- საცხოვრებელი ბინის გაცვლა

**4. იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება**

**5. ტექადრიცხვის სამსახურის ჩანაწერის გაუქმება**

**6. ბინის დესტინატორად ცნობის პირობები**

**7. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობიდან გამოყვანის აქტის ბათილად ცნობის ხანდაზმულობის ვადა**

# 1. სახელმწიფო ქონების პრივატიზება

## სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზება

### განჩინება

#ბს-1019-983-(კ-08)

1 აპრილი, 2009წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა, არასაცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლება.

#### აღწერილობითი ნაწილი:

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ 2006 წლის 12 სექტემბერს სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე შპს "...-ის" მიმართ და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ...-ისა და ... ქ. #...-ში მდებარე, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #2 რეგიონალური ბაზის #... ბაგა-ბაღის შენობის პრივატიზებასთან დაკავშირებით, სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003 წლის 31 ოქტომბრის #18 სხდომის ოქმის, 2003 წლის 6 ნოემბრის სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის #780 ხელშეკრულებისა და 2004 წლის 16 თებერვლის #48/755-"კ" საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა, ასევე, შპს "...-ის" ქ. ქუთაისში, ...-ისა და ... ქ. #...-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #2 რეგიონალური ბაზის #... ბაგა-ბაღის შენობიდან გამოსახლება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისში, ...-ისა და ...-ის ქუჩა #...-ში მდებარე, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის რეგიონალური ბაზა #2-ის ბალანსზე რიცხული #... ბაგა-ბაღის პრივატიზებასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003 წლის 31 ოქტომბრის #18 ოქმი, 2003 წლის 06 ნოემბრის #780 სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2004 წლის 16 თებერვლის #48/755 "კ" საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და შპს "...-ი" გამოსახლებული იქნა ქ. ქუთაისში ...-ისა და ...-ის ქუჩა #...-ში მდებარე, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის რეგიონალური ბაზა #2-ის ბალანსზე რიცხული #... ბაგა-ბაღის შენობის 1052,11 კვ.მეტრი ფართიდან.

სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა შპს "...-მ".

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 6 მარტის განჩინებით შპს "...-ს" საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკ-

მაყოფილდა; ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული.

სააპელაციო პალატის განჩინება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს: სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ დამტკიცებული საპრივატიზაციო კომისიის 2003 წლის 23 აგვისტოს დასკვნის მიხედვით საპრივატიზებოდ მომზადდა ქ. ქუთაისში ...-ისა და ... ქუჩაზე, #...-ში მდებარე, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #2 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე რიცხული #... ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის - (1052 კვ.მ) საპრივატიზებო მასალები. აღნიშნული შენობა განთავსებული იყო 3695 კვ.მ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე. სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003 წლის 31 ოქტომბრის #18 სხდომის ოქმის თანახმად, 2003 წლის 28 ოქტომბერს გამართულ კონკურსზე ქ. ქუთაისში ...-ისა და ...-ის ქუჩაზე #...-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #2 რეგიონალურ ბაზის ბალანსზე რიცხული #... ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის - 1052 კვ.მ-ის, პრივატიზებაზე განაცხადი გაკეთდა შპს "...-ის" დირექტორის - შ. ჯ-ის მიერ, რომელიც იმავე კომისიის გადაწყვეტილებით გამოცხადდა გამარჯვებულად. პრივატიზებულ ქონებაზე 2003 წლის 6 ნოემბერს გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება #780, ხოლო 2003 წლის 16 თებერვალს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #48/755 "კ". სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ საქმეზე დადგენილია და არც მხარეებს გაუხდიათ სადავოდ ის გარემოება, რომ შპს "...-ში" ჩატარებული საბუღალტრო ღირებულებამ შეადგინა 130 614 ლარი. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ქ. ქუთაისში, ...-ისა და ... ქ. #...-ში მდებარე ყოფილი ბაგა-ბაღის პრივატიზებისას იგი მთლიანად არ იქნა შეტანილი საპრივატიზაციო ნუსხაში არამედ, მხოლოდ მისი ნაწილი; მართალია, აღნიშნული ობიექტი "სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტით შეტანილ უნდა ყოფილიყო საპრივატიზაციო ნუსხაში, მაგრამ აღნიშნული დარღვევა არ წარმოადგენს პრივატიზაციის ბათილობის საფუძველს, ვინაიდან იგი მხოლოდ ფორმალური ხასიათისაა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2005 წლის 15 სექტემბრის ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა 2005-2006 წლების დამატებითი საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხა, რომელშიც შეტანილ იქნა #... ბაგა-ბაღის შენობა მთლიანად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ და მოითხოვეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო მიუთითებს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის დებულებანი, არ გამოიყენა ამავე კოდექსის მე-9 მუხლით დადგენილი წესები, შესაბამისად, საქმეზე იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, ვინაიდან სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის 3.5 მუხლის შესაბამისად, საპრივატიზაციო ობიექტთა ნუსხას ამტკიცებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო მუნიციპალური დაქვემდებარების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით ადგილობრივი მმართველობის ორგანო. საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა უნდა დაემტკიცებინა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ვინაიდან სადავო ქონება არ იყო მუნიციპალური დაქვემდებარების, რაც არ მომხდარა. სადავო ფართის პრივატიზების მიზნით მიღებული აქტები წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მათი მატერიალური შეფასება უნდა მოხდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმათა დაცვით, რაც საბოლოოდ გავლენას იქონიებს პრივატიზაციის შედეგების კანონიერების საკითხის გადაწყვეტაზე.

კასატორი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველო მიუთითებს, რომ მას ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა არ შეუმცირებია. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ საკითხზე ყურადღება არ გაუმახვილებია და უცვლელად დატოვა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ფაქტიურად არ დაკმაყოფილდა სამმართველოს

სარჩელი მხოლოდ პრივატიზების შედეგების გაუქმებასთან დაკავშირებით. სასამართლოს არ უმსჯელია სადავო ფართიდან მოპასუხის გამოსახლების თაობაზე, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება არ შეამოწმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრების დასაბუთებულობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამართველოს საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამართველოს მიერ დამტკიცებული საპრივატიზაციო კომისიის 2003 წლის 22 აგვისტოს დასკვნის მიხედვით, საპრივატიზებოდ მომზადდა ქ. ქუთაისში ...-ისა და ... ქუჩაზე, #...-ში მდებარე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #2 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე რიცხული #... ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის (1052 კვ.მ) საპრივატიზებო მასალები. აღნიშნული შენობა განთავსებული იყო 3695 კვ.მეტრ საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე. სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების საკონკურსო კომისიის 2003 წლის 31 ოქტომბრის #18 სხდომის ოქმის თანახმად, 2003 წლის 28 ოქტომბერს გამართულ კონკურსზე ქ. ქუთაისში ...-ისა და ... ქუჩაზე, #...-ში მდებარე, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #2 რეგიონალურ ბაზის ბალანსზე რიცხული #... ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის - 1052 კვ.მ-ის, პრივატიზებაზე განაცხადი გაკეთდა შპს "...-ის" დირექტორის - შ. ჯ-იას მიერ, რომელიც იმავე კომისიის გადაწყვეტილებით გამოცხადდა გამარჯვებულად. პრივატიზებულ ქონებაზე 2003 წლის 7 ნოემბერს გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო 2004 წლის 16 თებერვალს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #48/755 "კ".

მართალია, ქ. ქუთაისში, ...-ისა და ... ქ. #...-ში მდებარე, ყოფილი ბაგა-ბაღის შენობა პრივატიზებისას არ იქნა შეტანილი საპრივატიზაციო ნუსხაში, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, აღნიშნულით დაირღვა "სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა; მაგრამ საკასაციო პალატა აქვე განმარტავს, რომ აღნიშნული დარღვევა არ წარმოადგენს პრივატიზაციის ბათილობის საფუძველს, რადგან საქმეში არსებული მასალების გამოკვლევის შედეგად ირკვევა, რომ იგი მხოლოდ ფორმალური ხასიათისაა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შემოხსენებული ქონების პრივატიზებამდე საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ გამოხატა ნება ქ. ქუთაისში, ... ქუჩაზე მდებარე #..., ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილის პრივატიზებაზე 2003 წლის 19 ივნისის #738/8 წერილით; რომლითაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული, ქ. ქუთაისში განთავსებული საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა და მასში შეტანილ იქნა ხსენებულ მისამართზე მდებარე #... ბაგა-ბაღის შენობის ნაწილი.

საკასაციო პალატას უდავოდ დადგენილად მიაჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ სადავო ობიექტის პრივატიზებისადმი ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ გამოხატა თავისი ნება, რაც გამოვლინდა იმით, რომ ქ. ქუთაისში, ...-ისა და ... ქ. #...-ში მდებარე, ყოფილი #... ბაგა-ბაღის სადავო არასაცხოვრებელი 1052,11 კვ.მ-ის პრივატიზების შესახებ კონკურსი გამოცხადდა მოსარჩელის მიერ გავით "მესაკუთრის" 2003 წლის 27 ოქტომბრის #27 ნომერში. ამდენად, საპრივატიზაციო ქონების შესახებ ინფორმაცია გამოქვეყნდა კანონით დადგენილი წესით.

საკასაციო პალატას დასაბუთებულად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო ქონების პრივატიზება არ განხორციელებულა არსებითი მნიშვნელობის მქონე დარღვევით, მოცემული დავის წარმოშობას საფუძვლად არ დასდებია შპს "...-ის" მიერ კანონის რაიმე დარღვევა და არც პრივატიზებული ქონება წარმოადგენს იმ სახის ქონებას, რისი პრივატიზებაც კანონით აკრძალულია; ამიტომ, ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, შპს "...-ის" კანონიერი ნდობის უფლება გააჩნია გასაჩივრებული აღმქურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა

არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განა-  
ხორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი  
აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. მოცემულ საქმეზე დადგენილია და არც მხარეებს  
გაუხდიათ სადავოდ ის გარემოება, რომ შპს "...-ში" ჩატარებული სამუშაოების ღირებულებამ  
შეადგინა 130 614 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასა-  
მართლოს 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 სააპელაციო სა-  
სამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ ასეთი დასაბუთებული პრეტენ-  
ზია არ წარმოუდგენია.

საკასაციო პალატა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების საფუძველად ვერ მიიჩნევს  
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-  
ვატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრის მოტივს იმის შე-  
სახებ, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა მისი სარჩელის მეორე მოთხოვნის - სადავო ფართიდან  
მოპასუხის გამოსახლების თაობაზე. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, ქუთაისის სააპელაციო  
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინებით საქართვე-  
ლოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების  
რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ქუთაისის საქა-  
ლაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული, ხო-  
ლო ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს  
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატი-  
ზების სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის  
გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია, რის გამოც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სა-  
მინისტროს და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღ-  
რიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრების  
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. არ დაკმაყოფილდეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და საქართვე-  
ლოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების  
რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივრები;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **სახელმწიფო ქონების პრივატიზების გამონაკლისები**

##### **განჩინება**

№ბს-264-254(43-09)

19 მაისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

მ. ცისკაძე,

ნ. სხირტლაძე

**საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სარჩელის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - ბრძანების ბათილად ცნობა, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, ხელშეკრულების, თანამდევნი შედეგებით, ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრში ცვლილებების შეტანა

**გ. ნ-ძის, ი. თ-შვილის, შ. მ-შვილის, ი. ღ-იასა და გ. გ-ძის სარჩელის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - ბრძანების ბათილად ცნობა, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, ხელშეკრულების, თანამდევნი შედეგებით, ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრში ცვლილებების შეტანით უძრავი ქონების აღრიცხვა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სახელზე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - დადგენილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2003 წლის 1 აგვისტოს საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ სარჩელი აღძრა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიმართ, ხოლო მესამე პირებად მიუთითა ა. გ-იანსა და ლ. ღ-ძეზე.

მოსარჩელის განმარტებით, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1953 წლის 20 იანვრის #2248 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის შუამდგომლობა და მას გამოეყო ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი ნაგებობით. საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1975 წლის 3 თებერვლის #75-პ გადაწყვეტილებით ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის მიერ გამოთავისუფლებული შენობებიდან, ... #25-ში მდებარე შენობა, 829 კვ.მ-ით, ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა სოფლის მეურნეობის სამინისტროს, საიდანაც შენობის მე-2 სართულზე 451 კვ.მ უნდა გამოეყენებინა სოფლის მეურნეობის სამინისტროს, ხოლო 288 კვ.მ იჯარით გადაეცა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამოყენებითი სოციოლოგიის კათედრას, სისხლის სამართლის სოციოლოგიის ლაბორატორიისათვის. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მიწის ფართობის გადაცემის ან გამიჯვნის შესახებ არაფერი იყო მითითებული. 1987 წლის 20 აპრილის B#002634 სახელმწიფო აქტის საფუძველზე, თავდაცვის სამინისტროს #194 სამხედრო ქალაქზე გაიცა აღნიშნული 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი, უვადო და უსასყიდლო სარგებლობაში, მიწათსარგებლობის გეგმის თანახმად. #194 სამხედრო ქალაქის ხსენებულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო 8 შენობა-ნაგებობა, რომელთაგან ერთ-ერთი შენობის ნაწილი (საერთო - 1081 კვ.მ-დან - 829 კვ.მ) ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემული იყო სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის. 1997 წელს #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობანი რუსეთის თავდაცვის სამინისტროსგან ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1997 წლის 10 მარტის #2-56 ბრძანებით, ლიკვიდირებული მეფრინველეობის მრეწველობის სახკორპორაციის აპარატის ბალანსზე დაფუძნდა შპს "... " და იგი დაექვემდებარა მეცხოველეობის სანაშენე საქმის დეპარტამენტს, რომელიც ისანი-სამგორის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 13 ივნისის დადგენილებით გატარდა რეგისტრაციაში საზოგადოების დამფუძნებლის - საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს მიერ. მის დირექტორად დაინიშნა ბ. გ-ძე. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა-ზე განთავსებული აღნიშნული ქონების - შენობა-ნაგებობების და მიწის ნაკვეთის ნაწილი ყოფილმა შპს "...-მ", იმჟამად - შპს "...-მ", ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მეშვეობით და ხელშეწყობით, უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, აღრიცხა თავის სახელზე, რითაც გაზარდა თავისი საწესდებო ქონება, ხოლო ბ. გ-ძემ, ა. წ-იამ, მ. გ-ავამ, ა. გ-იანმა და ლ. ღ-ძემ კანონის დარღვევით მიიღეს აღნიშნული ქონება, მაშინ, როდესაც ხსენებული მიწის ნაკვეთი დამაგრებული იყო თავდაცვის სამინისტროზე, ისევე, როგორც #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორია.

მოსარჩელის მტკიცებით, ტექნიკენტარიზაციის ბიუროდან საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს წარედგინა 1998 წლის 5 ივნისის, 1998 წლის 8 ივნისის და 2001 წლის 19 ივნისის ტექნიკური პასპორტები, გაცემული შპს "...-ს" სახელზე, ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, რომლებიც მომზადებულ იქნა საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი ყოველგვარი იურიდიული საბუთის გარეშე, რითაც მასზე დამაგრებულ იქნა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილი და #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორიის ერთსართულიანი შენობა, საერთო ფართობი - 303 კვ.მ, რასაც ადასტურებდა ტექნიკური მიერ ამ სამინისტროსთვის გადაცემული 2001 წლის 25 დეკემბრის #24-2838 წერილიც. ამასთან, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრა-

ციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003 წლის 2 ივლისის #3გ/ად-157-კ-03 (სხვა საქმეზე) კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ და დადასტურებულ იქნა, რომ 1997 წელს #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები რუსეთის თავდაცვის სამინისტროსგან ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, პრეიუდიციის პრინციპიდან გამომდინარე, მტკიცებას არ საჭიროებდა, რომ სადავო ქონება წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ქონებას.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, სახეზე იყო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სისტემის უძრავი ქონების პრივატიზება, მაშინ, როდესაც "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სისტემის საშტატო და სარეზერვო ქონება პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა. შესაბამისად, დარღვეული იყო აღნიშნული კანონის ნორმა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა: ფიზიკურ პირთა ჯგუფის წარმომადგენელ ა. გ-იანზე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის 303,5 კვ.მ შენობაზე, და მასზე დამაგრებულ 718 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (#194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორიის ფართზე) ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 2002 წლის 10 მაისს გაცემული #23/1625-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა; ხსენებული მოწმობის გაცემის საფუძვლები - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს #1-4/211 ბრძანების, 2002 წლის 8 მაისის #28 მიღება-ჩაბარების აქტისა და 2002 წლის 8 მაისის #1599/1 ხელშეკრულების თანამდევი შედეგებით ბათილად ცნობა; საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 18 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ლ. ღ-ძე და ა. გ-იანი ამორიცხულ იქნენ მესამე პირთა სიიდან და საქმეში ჩაბმულ იქნენ მოპასუხეებად.

2004 წლის 2 ნოემბერს ვ. ნ-ძემ, ი. თ-შვილმა, შ. მ-შვილმა, ი. ღ-იამ და გ. გ-ძემ (წარმომადგენლები - მ. ჯ-ძე და ტ. კ-შვილი) სარჩელი აღძრეს თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხეების - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს ა. გ-იანისა და ლ. ღ-ძის მიმართ.

ვ. ნ-ძემ, ი. თ-შვილმა, შ. მ-შვილმა, ი. ღ-იამ და გ. გ-ძემ (წარმომადგენლები - მ. ჯ-ძე და ტ. კ-შვილი) მიუთითეს იმავე გარემოებებსა და საფუძვლებზე, რაც მითითებული ჰქონდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ზემოაღნიშნულ სარჩელში და დამატებით განმარტეს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003 წლის 2 ივლისის #3გ/ად-157-კ-03 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 17 მაისის #1-3/136 ბრძანება, თანამდევი შედეგებით და შპს "...-ს" (შპს "...-ის" სამართალმემკვიდრე) საწესდებო კაპიტალიდან ამორიცხა 795 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 9 მარტის #1-3/336 ბრძანება ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე შენობის 198,8 კვ.მ პირველი სართულის შესაბამის პირთა ჯგუფისათვის (ა. გ-იანი, ბ. გ-ძე, ა. წ-აია, მ. გ-ავა) გადაცემის თაობაზე, თანამდევი შედეგებით. შესაბამისად, აღნიშნული 198,8 კვ.მ ამორიცხა შპს "...-ის" საწესდებო კაპიტალიდან; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 18 მაისის #871-კ საკუთრების მოწმობა ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე 795 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და შენობის პირველი სართულის 198,8 კვ.მ-ის ფიზიკური პირებისათვის (ა. გ-იანისათვის, ბ. გ-ძისათვის, ა. წ-აიასა, მ. გ-ავასათვის) გადაცემის თაობაზე, თანამდევი შედეგებით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აღნიშნული გადაწყვეტილებით ცალსახად იყო დადგენილი, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ყველა შენობა-ნაგებობა ეკუთვნოდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნებოდა შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარად იყო დაკავშირებული მიწასთან. შესაბამისად, უდავო იყო, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს კუთვნილ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე განლაგებული სადავო (ლაბორატორიის) შენობა ეკუთვნოდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. ამასთან, აღსანიშნავი იყო, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანებით სადავო ფართი გადაკეთდა საცხოვრებელ ფართად და ჩაირიცხა თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში, როგორც სამსახურებრივი საცხოვრებელი, კერძოდ - ... ქუჩაზე მდებარე, ყოფილი სამხედრო მეტროლოგიური ლაბორატორიის შენობები #194 სამხედრო ქალაქში. აღნიშნულის შემდეგ, საქართველოს თავდაცვის

სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარი სამმართველოს 2002 წლის 16 ივლისის #8/1130 წერილით ქ. თბილისის მერს ეთხოვა, აღრიცხვაზე აეყვანა აღნიშნული შენობა, რის საფუძველზეც, ამ მოსარჩელებზე გაიცა ბინის ორდერები. როგორც ირკვეოდა, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ, პრაქტიკულად, გაყიდა ის საცხოვრებელი ფართი, რომელზედაც ამ მოსარჩელების სახელზე გაცემული იყო ორდერები, რითაც აშკარად ილახებოდა ამავე მოსარჩელების კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვ. ნ-ძემ, ი. თ-შვილმა, შ. მ-შვილმა, ი. ღ-იამ და გ. გ-ძემ (წარმომადგენლები - მ. ჯ-ძე და ტ. კ-შვილი) თავიანთ სარჩელში მიუთითეს იმავე სასარჩელო მოთხოვნებზე, რაც მითითებული იყო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ზემოხსენებულ სარჩელში, მათ შორის, მოითხოვეს საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებების შეტანით ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე უძრავი ქონების - საწყობის ტიპის 303,5 კვ.მ შენობის, და მასზე დამატებული 718 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (#194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორიის ფართი) საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სახელზე აღრიცხვა.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 19 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საქმეები საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, ასევე, ვ. ნ-ძის, ი. თ-შვილის, შ. მ-შვილის, ი. ღ-იასა და გ. გ-ძის სარჩელების გამო, გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

2004 წლის 19 ნოემბერს ვ. ნ-ძემ, ი. თ-შვილმა, შ. მ-შვილმა, ი. ღ-იამ და გ. გ-ძემ (წარმომადგენლები - მ. ჯ-ძე და ტ. კ-შვილი) დაზუსტებული სარჩელი აღძრეს თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხეების - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს, ქ. თბილისის მერიის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ა. გ-იანისა და ლ. ღ-ძის მიმართ.

ვ. ნ-ძემ, ი. თ-შვილმა, შ. მ-შვილმა, ი. ღ-იამ და გ. გ-ძემ (წარმომადგენლები - მ. ჯ-ძე და ტ. კ-შვილი) დამატებით განმარტეს, რომ ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ წარდგენილი პრივატიზაციის სრული მასალებიდან გაირკვა, რომ სადავო ობიექტის პრივატიზება განხორციელდა "ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილების თანახმად, რომლის შესაბამისადაც, სადავო ობიექტი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში, ჩასმულ იქნა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში და დაექვემდებარა პრივატიზებას. ამდენად, სადავო ობიექტის პრივატიზების საფუძველს წარმოადგენდა ქ. თბილისის მთავრობის აღნიშნული დადგენილება, რომელიც მიღებული იყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებამდე, ხოლო, ვინაიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით დადგენილი იყო, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობანი რუსეთის თავდაცვის სამინისტროსგან ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, შესაბამისად, სადავო ობიექტი (ლაბორატორიის შენობა) წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე (მფლობელობაში) არსებულ ქონებას. ზემოთ მითითებული პრივატიზაციის სრული მასალებიდან, აგრეთვე, გაირკვა, რომ სადავო პრივატიზებული შენობის პრივატიზება ასევე განხორციელდა ქ. თბილისის ტექლ-რიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული სადავო შენობის 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე, რომელიც გაცემულ იქნა საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთის, ანუ ყველანაირი საფუძვლის გარეშე და მის მესაკუთრედ ჩაითვალა საბინაო-საექსპლუატაციო ცენტრი. ამასთან, აღნიშნული შენობის ტექნიკური პასპორტის დამზადება და გაცემა ტექლრიცხვის სამსახურს დაავალა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ, რაც დასტურდებოდა მისი 2001 წლის 2 ნოემბრის #2-22/0189 წერილით, ხოლო ქ. თბილისის ტექლრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 25 დეკემბრის #24-2838 წერილით დადგენილი იყო, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე ერთსართულიანი შენობის, საერთო ფართით - 303 კვ.მ, ბალანსმფლობელის თაობაზე ტექლრიცხვის სამსახურისათვის ცნობილი არ იყო, ტექლრიცხვის სამსახურის მიერ კი გაცემულ იქნა შენობის ტექპასპორტის კორექტირებული ვარიანტი. ქ. თბილისის ტექლრიცხვის სამსახურმა უსაფუძვლოდ გასცა სადავო შენობაზე ტექნიკური პასპორტი ისე, რომ არ დაუდგენია და არ გაურკვევია სადავო შენობის მფლობელის ვინაობა. ზემოხსენებული მოსარჩელები წარმოადგენდნენ სადავო ფართის მფლობელებს, რომელთა ინტერესები აშკარად ილახებოდა სადავო შენობის უკანონოდ ჩატარებული პრივატიზაციით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვ. ნ-ძემ, ი. თ-შვილმა, შ. მ-შვილმა, ი. ღ-იამ და გ. გ-ძემ (წარმომადგენლები - მ. ჯ-ძე და ტ. კ-შვილი) დამატებით მოითხოვეს: ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილების ნაწილობრივ - ქ. თბილისში,



... ქ. #25-ში არსებული საცხოვრებელი 304 კვ.მ პრივატიზების ნაწილში ბათილად ცნობა; ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე შენობაზე ქ. თბილისის ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის ბათილად ცნობა.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით ვ. ნ-ძის, ი. თ-შვილის, შ. მ-შვილის, ი. ღ-იასა და გ. გ-ძის სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე შენობაზე ქ. თბილისის ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის ბათილად ცნობის თაობაზე, გამოყოფილ იქნა ცალკე წარმოებად და განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს.

მოგვიანებით, მოცემული საქმე განსახილველად გადაეგზავნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილებით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სასარჩელო განცხადება, ასევე, ვ. ნ-ძის, ი. თ-შვილის, შ. მ-შვილის, ი. ღ-იასა და გ. გ-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ ფიზიკურ პირთა ჯგუფის წარმომადგენელ ა. გ-იანზე გაცემული 2002 წლის 10 მაისის #23/1625-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის 303,5 კვ.მ შენობაზე, დამაგრებულ 718 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (#194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორიის ფართზე გაცემული); ბათილად იქნა ცნობილი ამ მოწმობის გაცემის საფუძველები - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს #1-4/211 ბრძანება, 2002 წლის 8 მაისის #28 მიღება-ჩაბარების აქტი და 2002 წლის 8 მაისის #1599/1 ხელშეკრულება, თანამდევი შედეგებით; ნაწილობრივ - ქ. თბილისში, ... გამზ. #25-ში მდებარე, საცხოვრებელი 304 კვ.მ-ის პრივატიზების ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილება; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა, რათა აღრიცხულიყო აღნიშნული უძრავი ქონება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სახელზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003 წლის 2 ივლისის #3გ/ად-157-კ-03 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა შემდეგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები: თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელმა კომიტეტმა 1953 წლის 20 იანვრის #2248 გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის შუამდგომლობა და მას გამოეყო ქ. თბილისში მიწის ნაკვეთი ნაგებობებით, კერძოდ, ... ქ. #25-ში მდებარე 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი. 1987 წლის 20 აპრილის #002634 სახელმწიფო აქტის საფუძველზე, თავდაცვის სამინისტროს #194 სამხედრო ქალაქზე გაიცა აღნიშნული 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი, უვადო და უსასყიდლო სარგებლობაში, მიწათსარგებლობის გეგმის თანახმად. #194 სამხედრო ქალაქის ხსენებულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო 8 შენობა-ნაგებობა, რომელთაგან ერთ-ერთი შენობის ნაწილი (საერთო ფართის - 1081 კვ.მ-ის 829 კვ.მ) ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემული იყო სოფლის მეურნეობის სამინისტროზე. 1997 წელს #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობანი რუსეთის თავდაცვის სამინისტროსგან ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 17 მაისის #1-3/136 ბრძანება, თანამდევი შედეგებით და შპს "...-ს" (შპს "...-ის" სამართალმემკვიდრე) საწესდებო კაპიტალიდან ამოირიცხა 795 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 9 მარტის #1-3/336 ბრძანება ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე შენობის პირველი სართულის 198,8 კვ.მ-ის შესაბამის პირთა ჯგუფისათვის (ა. გ-იანი,სათვის ბ. გ-ძისა, ა. წ-აიასა და მ. გ-ავასათვის) გადაცემის თაობაზე, თანამდევი შედეგებით. შესაბამისად, აღნიშნული 198,8 კვ.მ-სათვის ამოირიცხა შპს "...-ის" საწესდებო კაპიტალიდან; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 18 მაისის #871-კ საკუთრების მოწმობა ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე 795 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და შენობის პირველი სართულის 198,8 კვ.მ-ის ფიზიკური პირებისთვის (ა. გ-იანისათვის, ბ. გ-ძისათვის, ა. წ-აიასა და მ. გ-ავასათვის) გადაცემის თაობაზე, თანამდევი შედეგებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, როგორც მოპასუხე ორგანიზაციის - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ წარმოდგენილი პრივატიზა-

ციის მასალებიდან გაირკვა, სადავო ობიექტის პრივატიზება განხორციელდა "ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილების თანახმად, რომლის შესაბამისად, სადავო ობიექტი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში, ჩასმულ იქნა საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხაში და დაექვემდებარა პრივატიზებას. ამდენად, სადავო ობიექტის პრივატიზების საფუძველს წარმოადგენდა ქ. თბილისის მთავრობის სადავო დადგენილება, რომელიც მიღებული იყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების გამოტანამდე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქმის მასალებში არსებული ნახაზებითა და რუკებით დადგენილი იყო, რომ სადავო შენობა განთავსებული იყო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისში, ... გამზირის #25-ში, აგრეთვე, დადგენილი იყო, რომ 1997 წლის 5 ივლისის #2 და 1997 წლის 18 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტებით სადავო შენობა გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, რაც ასევე დასტურდებოდა რუსეთის ფედერაციის თავდაცვის სამინისტროს საბინაო-საექსპლუატაციო განყოფილების 2001 წლის 2 თებერვლის #04/1/19 და 2002 წლის 28 ივნისის #54/154/2 წერილითა და მოხსენებითი ბარათით.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნებოდა შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარად იყო დაკავშირებული მიწასთან. შესაბამისად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ზემოაღნიშნულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა ეკუთვნოდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, რომელმაც თავისი 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანებით სადავო ფართი ჩარიცხა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში, რის საფუძველზეც, ვ. ნ-ძევე, ი. თ-შვილზე, შ. მ-შვილზე, ი. ლ-იასა და გ. გ-ძეზე გაიცა ბინის ორდერები. შესაბამისად, ხსენებული მოსარჩელები წარმოადგენდნენ სადავო ფართის მფლობელებს, რომელთა ინტერესები შეილახა სადავო შენობის მოპასუხე ორგანიზაციის მიერ ჩატარებული პრივატიზაციით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოხდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სისტემის ქონების პრივატიზება, მაშინ, როდესაც "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სისტემის საშტატო და სარეზერვო ქონება პრივატიზაციას არ ექვემდებარებოდა. შესაბამისად, დარღვეული იყო აღნიშნული კანონის ნორმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ლ. ლ-ძემ და ა. გ-იანმა, რომელთაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო შეიცვალა მისი უფლებამონაცვლე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროთი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნოემბრის განჩინებით ლ. ლ-ძისა და ა. გ-იანის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება; ლ. ლ-ძესა და ა. გ-იანს სოლიდარულად გადახდათ სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ "ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილებით მიღებულ იქნა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს წინადადება და დამტკიცდა ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა, რომელიც შეიცავდა ... გამზირის #25-ში მდებარე არასაცხოვრებელ, 304 კვ.მ-ს. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსთან არსებული საკონკურსო კომისიის სხდომის #121 ოქმით ქ. თბილისში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობაზე გამართულ კონკურსში გამარჯვებულად ჩაითვალა ფიზიკურ პირთა ჯგუფი (წარმომადგენელი - ა. გ-იანი). ხსენებული ობიექტი გაიყიდა 9000 აშშ დოლარად. 2002 წლის 8 მაისის მიღება-ჩაბარების #28 აქტის თანახმად, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს საპრივატიზებო კომისიის თავმჯდომარემ 2002 წლის 23 აპრილს

ქ. თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობის გასაყიდად გამართულ კონკურსში გამარჯვებულ ფიზიკურ პირთა წარმომადგენელ ა. გ-იანს ჩააბარა ქ. თბილისში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობა, რომლის ფართობი იყო 303,5 კვ.მ, მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი კი 718 კვ.მ, ღირებულებით - 8923,99 აშშ დოლარი, რომელსაც გააჩნდა დანამატი საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 23 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე და შეადგენდა 9000 აშშ დოლარს, რომელშიც დამატებული იყო მიწის საპრივატიზებო ღირებულება და იგი შეადგენდა 3446,40 აშშ დოლარს. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2002 წლის 1 მაისის #1-4/211 ბრძანებით დამტკიცდა საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 23 აპრილის სხდომის ოქმით დადგენილი შედეგები ობიექტებზე, მათ შორის, ოქმი #121, ... გამზირის #25-ში მდებარე სასაწყობო ტიპის შენობის (303,5 კვ.მ-ის) პრივატიზების შესახებ (პუნქტი 1.5). საქმეში არსებული ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მოადგილესა და ფიზიკურ პირთა ჯგუფის წარმომადგენელ ა. გ-იანს შორის დადებული 2002 წლის 8 მაისის სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, კონკურსში გამარჯვებულ ფიზიკურ პირთა ჯგუფის წარმომადგენელმა, მყიდველად წოდებულმა ა. გ-იანმა, საკუთრებაში მიიღო ქ. თბილისის მერიის კუთვნილი ქონება - ... #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობა. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 2002 წლის 10 მაისს გაცემული #23/1625-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა ჯგუფის წარმომადგენელ ა. გ-იანს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობა, 303,5 კვ.მ-ით და პრივატიზებულ ობიექტზე დამაგრებული მიწა, ფართობით - 718 კვ.მ (დასაზუსტებელი). ხსენებული მოწმობის გაცემის საფუძველი იყო 2002 წლის 1 მაისის #1-4/211 ბრძანება, 2002 წლის 8 მაისის #28 მიღება-ჩაბარების აქტი და 2002 წლის 8 მაისის #1599/1 ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის 2002 წლის 13 მაისის ამონაწერის თანახმად, ... გამზირის #25-ში მდებარე #122/10 ნაკვეთი აღრიცხული იყო ა. გ-იანისა და ლ. დ-ძის საერთო საკუთრებად, რომლის საფუძველადაც მითითებული იყო 2002 წლის 10 მაისს გაცემული #23/1625-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1991 წლის 11 ნოემბრის #793 ბრძანებულებით საქართველოს რესპუბლიკის საკუთრებად გამოცხადდა საქართველოს ტერიტორიაზე დისლოცირებული საბჭოთა არმიის კუთვნილი ქონება. საქმეში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარი სამმართველოს ინფრასტრუქტურის #1 ბაზის უფროსის მიერ გაცემული 2003 წლის 14 მარტის #90 ცნობის თანახმად, ... #25-ში განთავსებული მეტროლოგიური ლაბორატორია, მიმდებარე ტერიტორიით - 1,3 ჰა, ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის #1 რეგიონული ბაზის ბალანსზე. საქმეში წარმოდგენილი იყო საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს 2006 წლის 4 მაისის #952 წერილი ლ. დ-ძისადმი, რომელშიც მითითებული იყო, რომ #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორიის მიღება-ჩაბარების 1997 წლის 18 ივლისის აქტში ლაბორატორიაზე დამაგრებული მიწის ფართი არ მოხვდა იმიტომ, რომ აღნიშნული აქტის შედგენის მომენტისთვის #194 სამხედრო ქალაქისთვის მიკუთვნებული მიწის მთლიანი ფართობი, საცხოვრებელ ფონდებთან ერთად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს უკვე მიღებული ჰქონდა 1997 წლის 5 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტით, ამიტომ, განხორციელდა მიწის გარეშე ლაბორატორიის მიღება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა "სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების შესახებ" საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანებაზე, რომლითაც საცხოვრებელ ფართად გადაკეთდა და როგორც სამსახურებრივი საცხოვრებელი, თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში ჩაირიცხა ... ქუჩაზე მდებარე ყოფილი სამხედრო მეტროლოგიური ლაბორატორიის შენობა. 2002 წლის 12 ივნისს საქართველოს თავდაცვის მინისტრის მიერ დამტკიცებულ იქნა ინფრასტრუქტურის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, ... გამზირის #25-ში არსებული, სამხედრო ლაბორატორიის შენობის საცხოვრებელ ბინად გადაკეთების პროექტი. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარმა სამმართველომ ქ. თბილისის მერს 2002 წლის 16 ივლისის #8/1130 წერილით სთხოვა, რომ საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანებით, სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით, გადაკეთდა რა საცხოვრებელ ფართად და თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში ჩაირიცხა ... ქ. #25-ში მდებარე ყოფილი სამხედრო მეტროლოგიის ლაბორატორიის შენობა - 303 კვ.მ, ლიტ. "ბ", დაევალებინა მისდამი დაქვემდებარებული სათანადო სამსახურისათვის, ხსენებული შენობის, როგორც საცხოვრებლის, აღრიცხვაზე აყვანა. აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომზე ქ. თბილისის მერიის მიერ გაცემულ იქნა ორდერები.

სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2001 წლის 19 ივნისს ... გამზირის #25-ში მდებარე ერთსართულიან შენობაზე (მითითებული იყო ლიტერი "ბ") შედგენილ იქნა

პასპორტი შპს "...", ხოლო გრაფაში - "საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები" მიეთითა - "საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთების გარეშე". ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველომ 2001 წლის 2 ნოემბრის #2-22/0189 წერილით ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს უფროსისაგან მოითხოვა ...-ის გამზირის #25-ში, ცალკე მდგომ ერთსართულიან შენობაზე ტექნიკური პასპორტის გაცემა. 2001 წლის 9 ნოემბერს აღნიშნულ შენობაზე შედგენილ იქნა ტექნიკური პასპორტი საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტზე და გრაფაში - "საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები" კვლავ მიეთითა - "საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთების გარეშე", ამასთან, მითითებული იყო ლიტერი "ა". საქმეში არსებული ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 4 ოქტომბრის #242209 და 2001 წლის 25 დეკემბრის #24-2838 წერილებით საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, 2001 წლის 27 სექტემბრის #51-389/5-1 და 2001 წლის 29 ნოემბრის #51-389/5-ს მიმართვებზე ეცნობა, რომ ... ქ. #25-ში მდებარე ერთსართულიანი შენობის, საერთო ფართობით - 303 კვ.მ, ბალანსმფლობელი ტექაღრიცხვის სამსახურისათვის ცნობილი არ იყო.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნულით დასტურდებოდა, რომ პრივატიზება განხორციელდა ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ შედგენილი სადავო შენობის ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე, რომელიც გაცა საკუთრებისა და კანონიერი ფლობის დამადასტურებელი იურიდიული საბუთის გარეშე, ანუ საბინაო ტრესტი ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე ჩაითვალა მესაკუთრედ. საქმის მასალებში არ არსებობდა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ აღნიშნული შენობა მუნიციპალურ საკუთრებას წარმოადგენდა. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის შესაბამისი წერილებით დადასტურებული იყო, რომ ხსენებული შენობის ბალანსმფლობელი მისთვის ცნობილი არ იყო. საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდებოდა, რომ მეტროლოგიური ლაბორატორიის ერთსართულიანი შენობა, რომელიც პრივატიზების მასალებში საწყობის ტიპის შენობად იყო მითითებული, ეკუთვნოდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, რომელმაც იგი თავისი ბრძანებით ჩარიცხა ამ სამინისტროს საბინაო ფონდში, რომელზედაც გაცემულ იქნა ორდერები.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთავრობას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, უნდა გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მონაწილეობის უზრუნველყოფით, განეხილა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს წინადადება ობიექტის საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში შეტანის თაობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში, არ მომხდარა და რომლის შესრულებისას მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ანუ არსებობდა ხსენებული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, რასაც შედეგად მოჰყვა შემდგომი დარღვევები. ამავე 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.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილ #194 სამხედრო ქალაქის გენერალურ გეგმაზე მითითება, რომელზედაც ლაბორატორიის შენობა სამხედრო ქალაქის ფარგლებს გარეთ იყო მოქცეული, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველად არ მიიჩნია, ვინაიდან აღნიშნული გეგმით დასტურდებოდა, რომ იგი შედგენილი იყო რა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1953 წლის დადგენილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთზე, ფართობით - 1,33 ჰა, მითითებული ჩანახაზი აღნიშნულ გეგმაზე შესრულდა 2006 წლის 2 ივნისს, ანუ მას შემდეგ, რაც #122/10 ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აპელანტებზე აღირიცხა. ანალოგიური ვითარება იყო 2005 წლის 10 მარტის #10305, 2006 წლის 2 ივნისის #ვი/287 წერილებსა და სიტუაციურ გეგმასთან მიმართებაში.

სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივარში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლსა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითება ასევე არ მიიჩნია სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველად, ვინაიდან დასტურდებოდა, რომ 2001 წლის 19 ივნისის ტექნიკური პასპორტი გაცემული იყო შპს "...". საქმეში არსებულ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის პირველი მოადგილის 2001 წლის 20 ივლისის #04-389/5-1 წერილში ქ. თბილისის ტექაღრიცხვის ბიუროსა და საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროსადმი აღნიშნული იყო, რომ ა. გ-იანის 2001 წლის 25 ივნისის #389/5-1 განცხადებით წარედგინათ ქ. თბილისის ტექაღრიცხვის ბიუროს მიერ შპს "... ფონდმფლობელობაზე 2001 წლის 19 ივნისს გაცემული #007312 ტექნიკური პასპორტი ერთსართულიან შენობაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში, საერთო ფართობით - 303 კვ.მ (ლიტ. "ზ") და განმცხადებელი ითხოვდა ხსენებულ შენობაზე საკუთრების დადასტურებას. აღნიშნული პასპორტი გაცემული იყო სა-

კუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთების გარეშე. ამ წერილით სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის პირველი მოადგილე წერილის ადრესატებს ატყობინებდა, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1975 წლის 3 თებერვლის #75-რ განკარგულებით ორსართულიანი შენობა, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში, საერთო ფართობით - 829 კვ.მ (ლიტ. "ა") გადაეცა საქართველოს სსრ სოფლის მეურნეობის სამინისტროს და შემდგომში აღნიშნული შენობის ბალანსმფლობელი გახდა 100%-იანი წილით დაფუძნებული შპს "...", რომლის პრივატიზება განხორციელდა და აღნიშნულ წილზე გაცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე ერთსართულიანი, საერთო 303 კვ.მ-ის შენობა (ლიტ. "ბ") შპს "... ბალანსზე არ ირიცხებოდა, მის საწესდებო კაპიტალში არ ყოფილა შეტანილი და, შესაბამისად, აღნიშნულ საზოგადოებას არავითარი შეხება არ ჰქონია ხსენებულ შენობასთან. ამ წერილის ავტორმა მოითხოვა აღნიშნული შენობის ბალანსმფლობელის გარკვევა, #007312 ტექნიკურ პასპორტში ცვლილების შეტანა და კორექტირებული ვარიანტის მიწოდება. საქმეში ასევე არსებულ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის მოადგილის 2001 წლის 29 ნოემბრის #51-389/5-1 წერილში ა. გ-იანისადმი აღნიშნული იყო, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე ერთსართულიანი, საერთო 303 კვ.მ-ის შენობა შპს "... არ ირიცხებოდა და, შესაბამისად, მის საწესდებო კაპიტალში არ ყოფილა შეტანილი, რაზედაც 2001 წლის 20 ივლისის #04-389/5-1 და 2001 წლის 27 სექტემბრის #51-389/5-1 წერილებით ეცნობა მას და ქ. თბილისის ტექლრიცხვის ბიუროს, რომელმაც უსაფუძვლოდ გასცა აღნიშნულ შენობაზე 2001 წლის 19 ივნისის #007312 ტექნიკური პასპორტი და ზემოხსენებულ წერილებზე პასუხი არ წარადგინა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ სადავო პრივატიზება განხორციელდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელი სწორად დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ აპელანტებს მათი გამაზათილებელი არგუმენტები სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ. საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ იმ გარემოებათა არსებობა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი შეიძლებოდა გამხდარიყო, რის გამოც სააპელაციო საჩივარი იყო უსაფუძვლო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. დ-ემ (წარმომადგენლები - ი. დ-მე, გ. კ-მე), რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი მხარე და განჩინების იურიდიული დასაბუთება არასაკმარისად, ცალმხრივად განხორციელა, რის გამოც შეუძლებელია განჩინების სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება. არსებობს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი, რომლებიც ქმნიდა სრულ საფუძველს და აძლევდა კანონიერ შესაძლებლობას პრივატიზების განხორციელებელ ორგანოს, კანონმდებლობის შესაბამისად განხორციელებინა ქონების პრივატიზაცია, ხოლო ამ კასატორს - სრულ კანონიერ უფლებას შესაბამისი პროცედურების განხორციელების შემდეგ მოეხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სასამართლომ არ დაადგინა, შედის თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი (ფართობით - 718 კვ.მ), მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში და მასზე არსებული 303,5 კვ.მ ნაგებობა 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რომელიც 1953 წელს გადაეცა ჯერ ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქს, ხოლო 1997 წელს - საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, ამასთან, არ გაარკვია სადავო ქონების სტატუსი. სასამართლოს დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან. საკუთარი პოზიციის დასაბუთებლად თავდაცვის სამინისტროს მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი შესაბამისი ბალანსები. 1987 წლის 20 აპრილის #002634 სახელმწიფო აქტის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთი (718 კვ.მ) არ შედის #194 სამხედრო ქალაქის საზღვრებში. ამიერკავკასიაში რუსეთის ჯარების თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის უფროსის მ/შ-ის 2006 წლის 2 ივნისის წერილის მიხედვით, რომელიც ეყრდნობა "თბილისში ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქზე შენობა-ნაგებობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთების დამაგრების შესახებ" თბილქალაქსაბჭოს #2448 გადაწყვეტილებას და 1987 წლის 20 აპრილის #002634 სახელმწიფო აქტს, 0,25 ჰა, რომელიც ეკუთვნის ლაბორატორიას (მდებარე ... #25-ში), არ შედის #194 სამხედრო ქალაქის შემადგენლობაში. საქმეში წარმოდგენილია შპს "...-ს" მიერ შესრულებული გეგმა-ნახაზი, საიდანაც ცალსახად ჩანს, რომ 718 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთი არ შედის ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქისათვის გადაცემული 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. საქმეში არსებული ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2005 წლის

10 მარტის #ლ-5 წერილი ადასტურებს აღნიშნულ გარემოებას. სასამართლომ არავითარი შეფასება არ მისცა აღნიშნულ მტკიცებულებებს და არ ჩამოაყალიბა მოსაზრებები, რომლებითაც უარყო ხსენებული მტკიცებულებები.

კასატორის მტკიცებით, თავდაცვის სამინისტროს მიერ უკანონოდ განხორციელდა სადავო ქონების საბინაო ფონდში ჩარიცხვა. ქ. თბილისის მერიას მხოლოდ 2002 წლის 16 ივლისს ეცნობა აღნიშნულის თაობაზე და ეთხოვა ზემოხსენებული შენობის, როგორც საცხოვრებლის, აღრიცხვაზე აყვანა. საქმეში არსებული თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის სამმართველოს წერილებიდან ჩანს, რომ სადავო ქონება, თითქოს 2 მიღება-ჩაბარების აქტით აქვს მიღებული თავდაცვის სამინისტროს, კერძოდ, 1997 წლის 5 ივლისს აქტით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე გადაეცა #194 სამხედრო ქალაქისთვის მიკუთვნებული მიწის მთლიანი ფართობი, საცხოვრებელ ფონდებთან ერთად, ხოლო 1997 წლის 18 ივლისს მიღება-ჩაბარების აქტში მხოლოდ ლაბორატორიაა მითითებული. სასამართლოს არც ამ დოკუმენტებზე უმსჯელია საფუძვლიანად. სასამართლოს საერთოდ არ გაუმახვილებია ყურადღება საქართველოს რესპუბლიკის პრეზიდენტის 1991 წლის 11 ნოემბრის #793 ბრძანებულებასა და საქართველოს უზენაესი საბჭოს იმავე წლის 25 ნოემბრის #819 დადგენილებაზე, რომელთა თანახმად, საქართველოს ტერიტორიაზე დისლოცირებული საბჭოთა არმიის კუთვნილი სამხედრო ბაზები და სხვა სამხედრო ქონება საქართველოს რესპუბლიკის (ანუ სახელმწიფოს და არა კონკრეტული უწყების) საკუთრებად გამოცხადდა. საქმეში არსებული საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს უფროსის 2006 წლის 2 მაისის წერილში აღნიშნულია, რომ 2001 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შედგენილ "თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული სამხედრო ქალაქებისა და ცალკეული ობიექტების სამხედრო დანიშნულებისა და გამოყენების ნუსხის" მიხედვით, ... გამზირის #25-ში არსებული #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორია და ყოფილი საქვაბე არ წარმოადგენს საშტატო და სარეზერვო ქონებას. ასეთ ვითარებაში, სასამართლოს არ გააჩნდა "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის გამოყენების იურიდიული საფუძველი.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ მოწინააღმდეგე მხარის უსაფუძვლო არგუმენტებზე დაყრდნობით მიუთითა, რომ ქ. თბილისის მთავრობა არ იყო უფლებამოსილი, საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხა დაემტკიცებინა, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს არ ჰქონდა უფლება, ამ ნუსხით გათვალისწინებული ქონების პრივატიზება მოეხდინა. "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხის დამტკიცება წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების კომპეტენციას, ხოლო მე-6 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ქონების მართვა და პრივატიზება წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოების კომპეტენციას. სადავო ქონება თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არ ირიცხებოდა, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, მის სისტემაში შემავალ უფლებამოსილ სტრუქტურებს შეეძლოთ მოეხდინათ ნებისმიერი სახელმწიფო ქონების პრივატიზება, რაც პირდაპირ არ იყო აკრძალული კანონით, მიუხედავად იმისა, ირიცხებოდა თუ არა ეს ქონება თავად ამ უწყების თუ სხვა სახელმწიფო უწყების ბალანსზე. საქმეში არსებული მასალებიდან, კერძოდ, სადავო ნაგებობის ტექნიკური პასპორტიდან ირკვევა, რომ აღნიშნული ქონება პრივატიზების მომენტისათვის რეგისტრირებული იყო არა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, არამედ ქ. თბილისის მერიის საბინაო ტრესტის სახელზე. გარდამავალ პერიოდში ტექპლ-რიცხვის სამსახურების მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებს გააჩნდა ისეთივე იურიდიული ძალა, რაც ამჟამად გააჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურების მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებს. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნაგებობა ტექპლ-რიცხვის სამსახურში რეგისტრირებული იყო საბინაო ტრესტის სახელზე. აღნიშნულ ჩანაწერზე საჩივარი (სარჩელი) პრივატიზაციის დასრულებამდე შეტანილი არ ყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოსთვის დაბრუნება.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, განჩინება დააფუძნა "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლზე. სასამართლოს არ გააჩნდა აღნიშნული მუხლის გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ სადავო ქონება წარმოადგენს თავდაცვის სამინისტროს საშტატო ან სარეზერვო ქონებას, რაც დასტურდება საქმეში არსებული, საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს 2006 წლის 2 მაისის #919 წერილით. "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ"

საქართველოს კანონი კრძალავს თავდაცვის სამინისტროს მხოლოდ სამტატო და სარეზერვო ქონების პრივატიზებას. სასამართლოს არანაირი საფუძველი არ გააჩნდა, სადავო ქონება ჩაეთვალა იმ კატეგორიის ქონებად, რომლის პრივატიზებასაც კრძალავს "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონი. სასამართლომ უტყუარად არ დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ქონება (პრივატიზებული შენობა-ნაგებობა) მდებარეობს თავდაცვის სამინისტროსათვის გადაცემულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე. ამ მიწის ნაკვეთის თავდაცვის სამინისტროსათვის გადაცემის აქტში არაფერია ნათქვამი ამავე ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების შესახებ. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს საქმეზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოსატანად, რადგან, თუ დადგინდება ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ პრივატიზებული ქონება არ შედის თავდაცვის სამინისტროსათვის გადაცემულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის ფართობში, სასარჩელო მოთხოვნასაც გამოეცლება ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. გ-იანმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ სადავო ქონების პრივატიზებასთან დაკავშირებული აქტები "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტზე დაყრდნობით, ბათილად ცნო ისე, რომ არ დაუდგენია, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სამტატო ან სარეზერვო ქონებას, არ მიუთითებია სამართლებრივ აქტზე ან მტკიცებულებაზე, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ქონების აღნიშნული სტატუსი და შეფასება არ მიუცია მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებისათვის, რომლებიც გამორიცხავდა სადავო ქონების საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სამტატო ან სარეზერვო ქონებად მიჩნევის შესაძლებლობას. თავდაცვის სამინისტროს წარმომადგენელმა ვერ განმარტა, სადავო ქონება სამტატო იყო თუ სარეზერვო და საქმეში არსებული რომელი მტკიცებულებით დასტურდებოდა სადავო ქონების ასეთი სტატუსი. საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სამტატო ან სარეზერვო ქონებას. საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს 2006 წლის 2 მაისის #919 წერილიდან ირკვევა, რომ სადავო ქონება არ წარმოადგენს თავდაცვის სამინისტროს სამტატო ან სარეზერვო ქონებას. საქმეში ასევე არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსა და საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის უფროსის მიერ 2001 წლის 30 ოქტომბერს დამტკიცებულ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ობიექტების ნუსხაში სადავო უძრავი ქონება არ ფიგურირებს არც სამტატო და არც სარეზერვო ქონების სტატუსით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო ქონება არ წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სამტატო ან სარეზერვო ქონებას. შესაბამისად, არ არსებობდა "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, პრივატიზების შესახებ სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, სასამართლომ სათანადოდ არ დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

კასატორის მტკიცებით, სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო და არა კერძო საკუთრების ობიექტს. ამდენად, სადავო ქონების აღრიცხვით (ტექნიკური ინვენტარიზაციით) სასამართლის რაიმე ნორმის დარღვევა არ მომხდარა, ასეთ ნორმაზე ვერც სასამართლომ მიუთითა და შესაბამისად, მას არ დაუდასტურებია სადავო პრივატიზების კანონის დარღვევით განხორციელება. ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის კანონიერება მოცემულ საქმეზე თავდაპირველად წარმოადგენდა დავის საგანს, თუმცა ტექნიკური პასპორტის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნა გამოიყო მოცემული საქმიდან, განხილულ იქნა ცალკე წარმოებად და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 29 მარტის განჩინებით, რომელიც უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 მარტის განჩინებით, აღნიშნული საქმის წარმოება შეწყდა, მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ სარჩელზე უარის თქმის მოტივით. აქედან გამომდინარე, ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის კანონიერება მოცემულ საქმეზე დავის საგანს არ წარმოადგენდა და შესაბამისად, აღნიშნულ საკითხზე მსჯელობით სააპელაციო სასამართლო გასცდა დავის საგანს.

კასატორის განმარტებით, თავდაცვის სამინისტრო, როგორც იურიდიული პირის სტატუსის არმქონე ადმინისტრაციული ორგანო, არ შეიძლება იყოს საკუთრების უფლების სუბიექტი. საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა ის გარემოება, რომ სადავო ქონება დადგენილი წესით გამოეყო (გადაეცა) საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. სადავო ქონება



ნება საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს გადაცემული არ ჰქონია არც უსასყიდლო უზუფრუქ-ტის და არც თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების ამა თუ იმ სახელმწიფო ორგანოსათვის გადაცემის სხვა წესი კი კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ არის. ამდენად, სადავო ქონებაზე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს არ გააჩნდა არც საკუთრების და არც სარგებლობის უფლება. სადავო ქონებაზე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს არ წარმოადგენს ასევე აღნიშნულ სამინისტროსა და საქართველოში რუსეთის ფედერაციის სამხედრო დაჯგუფებას შორის გაფორმებული ყოფილი #194 სამხედრო ქალაქის მიღება-ჩაბარების აქტი. სადავო ქონება გადაცემული არ ყოფილა ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის #194 სამხედრო ქალაქისათვის. შესაბამისად, საქართველოში რუსეთის ფედერაციის სამხედრო დაჯგუფების სარდლობას არ შეეძლო, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსათვის გადაეცა უფლება, რომელიც თავად მას არ ჰქონდა. აღნიშნულ გარემოებებს სასამართლომ არ მისცა სათანადო შეფასება. საქმეში წარმოდგენილი, სპეციალისტის მიერ შედგენილი სიტუაციური გეგმით დასტურდება, რომ ყოფილი #194 სამხედრო ქალაქისა და სადავო უძრავი ქონების საზღვრები არც ერთ წერტილში არ კვეთს ერთმანეთს. ამდენად, სადავო ნაგებობა არ მდებარეობს ყოფილი #194 სამხედრო ქალაქისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქს, ხოლო შემდგომ - რუსეთის ფედერაციის სამხედრო დაჯგუფების სარდლობას ამ ქონებაზე არანაირი უფლება არ გააჩნდა და, შესაბამისად, არარსებულ უფლებას იგი ვერ გადასცემდა სხვა სუბიექტს. სადავო ქონების პრივატიზებას არ შეუვცლია და არც შეეძლო შეეცვალა 1987 წლის 20 აპრილის #003634 უვადო მიწათსარგებლობის უფლების სახელმწიფო აქტში მოცემული, ყოფილი #194 სამხედრო ქალაქისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გეგმა, ამ ნაკვეთის კონტურები, კოორდინატები და მდებარეობა. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2005 წლის 10 მარტის #დ-5 წერილითაც დადასტურებულია ის ფაქტი, რომ სადავო უძრავი ქონება არ არის მოქცეული ყოფილი #194 სამხედრო ქალაქისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამდენად, ყოფილი #194 სამხედრო ქალაქისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი არ მოიცავს სადავო მიწის ნაკვეთს და აქედან გამომდინარე - აღნიშნულ ნაკვეთზე არსებულ ნაგებობას.

კასატორის მტკიცებით, არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანებაზე, რომლითაც სადავო ნაგებობა ჩაირიცხა საბინაო ფონდში, ასევე - აღნიშნულ ნაგებობასთან დაკავშირებით გაცემულ ორდერებზე. ამ ბრძანებით არ შეიძლება დადასტურდეს სადავო უძრავი ქონების კუთვნილება. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა და შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ ხსენებული ბრძანება გამოცემულია მას შემდეგ, რაც აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა შესაბამის კასატორთა სახელზე და ამდენად, იგი წარმოადგენდა კერძო საკუთრების ობიექტს. თავდაცვის მინისტრის მითითებული ბრძანებისა და ბინის ორდერების კანონიერება დავის საგანს წარმოადგენს სხვა ადმინისტრაციულ საქმეზე, რომლის წარმოებაც შეჩერებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 15 მარტის #3/153-06 განჩინებით, მოცემული დავის გადაწყვეტამდე. ამდენად, სადავო პრივატიზების კანონიერების შემოწმების შედეგები წარმოადგენს საფუძველს, კრიტერიუმს თავდაცვის მინისტრის ხსენებული ბრძანებისა და ბინის ორდერების კანონიერების შესამოწმებლად და არა პირიქით. არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ შესაბამის კასატორებზე ვერ გავრცელდება უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის დავის გარანტიები.

კასატორის განმარტებით, დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონების განკარგვა განხორციელდა პრივატიზების წესით. სადავო არ არის ის ფაქტიც, რომ აღნიშნული ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას. საბინაო ტრესტის სახელზე სადავო ქონების აღრიცხვა არ ნიშნავს იმას, რომ საბინაო ტრესტი წარმოადგენდა ქონების მესაკუთრეს. ქონების მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, ხოლო საბინაო ტრესტი - ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის ბალანსზეც აღირიცხა აღნიშნული ქონება. დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ, თითქოს შესაბამისი კასატორები არ წარმოადგენენ სადავო ქონების კეთილსინდისიერ შემძენებს. სააპელაციო სასამართლომ, მოახდინა რა სადავო ქონების შპს "... " სახელზე არასწორად აღრიცხვის ფაქტის კონსტატაცია, იურიდიულად არ დაასაბუთა, თუ რა ნიშნით გამორიცხავდა აღნიშნული შესაბამისი კასატორთა, როგორც სადავო უძრავი ქონების შემძენთა, კეთილსინდისიერებას. როდესაც სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს სადავო ურთიერთობის წარმოშობის მომენტში მოქმედი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძველით, ვალდებულია მიუთითოს გარემოებებზე, რომლებიც სამართლებრივად გამორიცხავს სადავო საკითხის იმგვარ გადაწყვეტას, როგორც ეს მოცემულია გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში. სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ჩაბმის შემთხვევაში, სადავო საკით-



ხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რომ არ მიუთითა, თუ სამართლის რომელი ნორმა გამოიყენებოდა სადავო ქონების საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში შეტანას.

კასატორის მტკიცებით, არასწორია ასევე სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რადგან ამ ნაწილში მითითებული ადმინისტრაციული აქტი ნიშნავს ისეთ ადმინისტრაციულ აქტს, რომელსაც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება უშუალოდ მოჰყვება, როგორც ადმინისტრაციული აქტის აღსრულების სამართლებრივი შედეგი. ასეთ ადმინისტრაციულ აქტად ვერ ჩაითვლება საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილება, რადგან იგი მიმართული არ ყოფილა კონკრეტული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების ან მისი პირობების დადგენისაკენ. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ აქტს, რომლის საფუძველზეც დაიდო სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, წარმოადგენს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2002 წლის 1 მაისის #1-4/211 ბრძანებით დამტკიცებული საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება (ოქმი #121), რომლითაც კონკურსში გამარჯვებულებად გამოცხადდნენ შესაბამისი კასატორები და დადგინდა მათთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების კანონიერებაზე რაიმე პრეტენზია არ არსებობს. ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილება ლოგიკურად მიჩნეულ უნდა იქნეს აღმქურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, აქედან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით. აღმქურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს ასევე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2002 წლის 1 მაისის #1-4/211 ბრძანებით დამტკიცებული საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება (ოქმი #121), 2002 წლის 10 მაისის #23/1625-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და მიღება-ჩაბარების აქტი. ამავე დროს, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აღნიშნული აღმქურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, შესაბამის კასატორებს განხორციელებული აქვთ იურიდიული მნიშვნელობის მქონე არაერთი ქმედება, კერძოდ, მათ გადაიხადეს პრივატიზებული ქონების ღირებულება და სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხეს საკუთარ სახელზე. შესაბამის კასატორებს გააჩნიათ კანონიერი ნდობა აღნიშნული აქტების მიმართ. ასეთ ვითარებაში, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საკითხის გადაწყვეტისას, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4-5 ნაწილების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია ისეთი საჯარო ან კერძო ინტერესის არსებობა, რომელიც თავისი მნიშვნელობით, გადაწონდა შესაბამის კასატორთა საკუთრების უფლებას და აქედან გამომდინარე - გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალაში დატოვების ინტერესს (შესაძლებლობას). ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია. "საქართველოს დედაქალაქის - ქალაქ თბილისის მერიის დებულების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 10 დეკემბრის #685 ბრძანებულების 21-ე მუხლით განისაზღვრა ქ. თბილისის მთავრობის უფლებამოსილება, კერძოდ, ამ მუხლის "ო" ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის მთავრობის განსაკუთრებულ გამგებლობას განეკუთვნება კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიწათსარგებლობის საკითხების გადაწყვეტა და მიწის ნაკვეთების მართვა. "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილებას სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაცემის შესახებ იღებენ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები, ამ კანონის, "ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის, "წიადის შესახებ" საქართველოს კანონის და ამ კანონების შესაბამისად მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

კასატორის მტკიცებით, ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილებით მიღებულ იქნა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს წინადადება და დამტკიცდა ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა დანართის თანახმად, რომელიც შეთანხმებულია საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა და რაიონულ გამგებობებთან. ამ დანართის მიხედვით, ერთ-ერთ ობიექტს წარმოად-

გენს ისანი-სამგორის რაიონში, ქ. ... გამზ. #25-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი. აღნიშნული სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია, რის გამოც უსაფუძვლოა სასამართლოს მოსაზრება, რომ ტექნიკური პასპორტი გაცემულია საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთების გარეშე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის შესაბამისად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული დოკუმენტები იმავე იურიდიული მნიშვნელობის მქონეა, რაც საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული დოკუმენტაცია, ხოლო საქმეში წარმოდგენილ, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემულ ცნობაში მესაკუთრედ მითითებულია საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტი, რომელიც წარმოადგენდა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების დაქვემდებარებაში მყოფ ორგანოს. სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებითაც დასტურდება, რომ სადავო ფართი არ შედის იმ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის შემადგენლობაში, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრებას, კერძოდ, შპს "... სიტუაციური გეგმიდან და #194 სამხედრო ქალაქის (დასახლების) მიწის საზღვრების გეგმიდან ჩანს, რომ 718 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთი არ შედის ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქისათვის გადაცემული 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. სასამართლომ არ მიუთითა, თუ რომელი ნახაზის საფუძველზე მიაკუთვნა სადავო ფართი სამხედრო ოლქისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს. ამასთან, სასამართლო უსაფუძვლოდ დაეყრდნო საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #48 ბრძანებას, რადგან სადავო ქონება არც ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქს და არც საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკუთრებაში არ გადასცემია. აღნიშნული ბრძანება მიღებულია სადავო ქონების საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში შეტანისა და ბინის ორდერების გაცემის შემდეგ, რის საფუძველზეც მოხდა შესაბამის მოპასუხეთა საკუთრების უფლების აღრიცხვა საჯარო რეესტრში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ მიიღო მხედველობაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

კასატორის განმარტებით, გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის წერილი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი, 0,25 ჰა ფართობით, რომელიც ეკუთვნოდა ამიერკავკასიაში რუსეთის ჯარების ჯგუფის 112-ე ლაბორატორიას, მდებარე ... (ყოფილი ... ქ.) #25-ში, არ შედის #194 საცხოვრებელი სამხედრო ქალაქის შემადგენლობაში, რაც დასტურდება "ქ. თბილისში ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქზე შენობა-ნაგებობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთების დამაგრების შესახებ" თბილქალაქსაბჭოს #2248 გადაწყვეტილებით და 1987 წლის 20 აპრილის #002634 სახელმწიფო აქტით. უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტზე. სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რადგან ამ მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონებიდან პრივატიზებას არ ექვემდებარება თავდაცვის სამინისტროს სისტემის საშტატო და სარეზერვო ქონება. საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს უფროსის პასუხის თანახმად, 2001 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შედგენილ "თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული სამხედრო ქალაქებისა და ცალკეული ობიექტების სამხედრო დანიშნულებისა და გამოყენების ნუსხის" მიხედვით, #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორია და ყოფილი საქვაბე, მდებარე ... გამზ. #25-ში, არ წარმოადგენს საშტატო და სარეზერვო ქონებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 26 თებერვლის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. დ-ძის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ა. გ-იანისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2009 წლის 26 თებერვლის განჩინებების ჩაბარებიდან 10 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივრები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 მარტის განჩინებით ლ. დ-ძის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ა. გ-იანისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2009 წლის 5 მაისს, 14.30 საათზე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ლ. დ-ძის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სა-

მინისტროს, ა. გ-იანისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს რესპუბლიკის პრეზიდენტის 1991 წლის 11 ნოემბრის #793 ბრძანებულებით საქართველოს რესპუბლიკის საკუთრებად გამოცხადდა საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებული საბჭოთა არმიის კუთვნილი ქონება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003 წლის 2 ივლისის #3გ/ად-157-კ-03 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი და სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 17 მაისის #1-3/355 ბრძანება, თანამდევნი შედეგებით და შპს "... " საწესდებო კაპიტალიდან ამოირიცხა 795 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 9 მარტის #1-3/336 ბრძანება ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე შენობის პირველი სართულის 198,8 კვ.მ-ის შესაბამის პირთა ჯგუფისათვის (ა. გ-იანი, ბ. გ-ძე, ა. წ-აია, მ. გ-ავა) გადაცემის თაობაზე, თანამდევნი შედეგებით; შესაბამისად, აღნიშნული 198,8 კვ.მ ამოირიცხა შპს "... " საწესდებო კაპიტალიდან და ცვლილებები განხორციელდა სამეწარმეო და საჯარო რეესტრში; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 18 მაისის #871-კ საკუთრების მოწმობა ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე 795 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და შენობის პირველი სართულის 198,8 კვ.მ ფართის ფიზიკური პირებისთვის (ა. გ-იანი, ბ. გ-ძე, ა. წ-აია, მ. გ-ავა) გადაცემის თაობაზე, თანამდევნი შედეგებით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2003 წლის 2 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა შემდეგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები: თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1953 წლის 20 იანვრის #2248 გადაწყვეტილებით ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და მას გამოეყო ქ. თბილისში მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობებით, კერძოდ, ... ქ. #25-ში მდებარე 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი; საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1975 წლის 3 თებერვლის #75-რ განკარგულების მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა ქ. თბილისში, ... (...) ქ. #25-ში მდებარე შენობა 829 კვ.მ-ით, საიდანაც შენობის 541 კვ.მ მე-2 სართულზე უნდა გამოეყენებინა სოფლის მეურნეობის სამინისტროს, ხოლო შენობის 288 კვ.მ ფართი პირველ სართულზე იჯარით უნდა გადაეცა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამოყენებითი სოციოლოგიის კათედრის სისხლის სამართლის სოციოლოგიის ლაბორატორიისათვის; აღნიშნულ განკარგულებაში მიწის ფართობის გადაცემის შესახებ მითითებული არ იყო; 1987 წლის 20 აპრილის #002634 სახელმწიფო აქტის საფუძველზე, #194 სამხედრო ქალაქზე, მიწათსარგებლობის გეგმის თანახმად, გაიცა აღნიშნული 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთი, უვადო და უსასყიდლო სარგებლობაში. #194 სამხედრო ქალაქის აღნიშნულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო შენობა-ნაგებობები, რომელთაგან ერთ-ერთი შენობის 829 კვ.მ ფართი ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა სოფლის მეურნეობის სამინისტროს. 1997 წელს #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები რუსეთის თავდაცვის სამინისტროსგან ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს. შპს "... " წინამორბედი იყო შპს "... ".

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, ასევე დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის პირველი მოადგილის 2001 წლის 20 ივლისის #04-389/5-1 წერილში ქ. თბილისის ტექალრიცხვის ბიუროსა და საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროსადმი მითითებულია, რომ ა. გ-იანის 2001 წლის 25 ივნისის #389/5-1 განცხადებით წარდგენილი იყო ქ. თბილისის ტექალრიცხვის ბიუროს მიერ შპს "... " ფონდმფლობელობაზე 2001 წლის 19 ივნისის გაცემული #007312 ტექნიკური პასპორტი ერთსართულიან შენობაზე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში, საერთო ფართობით - 303 კვ.მ (ლიტ. "ბ") და განმცხადებელი ითხოვდა ხსენებულ შენობაზე საკუთრების დადასტურებას; აღნიშნული პასპორტი გაცემული იყო "საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთების გარეშე". სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის პირველმა მოადგილემ ამ წერილით ადრესატებს აცნობა, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1975 წლის 3 თებერვლის #75-რ განკარგულებით ორსართულიანი შენობა, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში, საერთო ფართობით - 829 კვ.მ (ლიტ. "ა") გადაეცა საქართველოს სსრ სოფლის მეურნეობის სამინისტროს და შემდგომში აღნიშნული შენობის ბალანსმფლობელი გახდა 100%-იანი სახელმწიფო წილით დაფუძნებული შპს "... ", რომლის პრივატიზება განხორციელდა და აღნიშნულ წილზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა; ამდენად, ზემოხსენებულ მისამარ-

თზე მდებარე ერთსართულიანი, საერთო 303 კვ.მ-ის შენობა (ლიტ. "ბ") შპს "... ბალანსზე არ ირიცხებოდა, მის საწესდებო კაპიტალში არ ყოფილა შეტანილი და შესაბამისად, აღნიშნულ საზოგადოებას არავითარი შეხება არ ჰქონია ხსენებულ შენობასთან. ხსენებული წერილის ავტორმა მოითხოვა აღნიშნული შენობის ბალანსმფლობელის გარკვევა, #007312 ტექნიკურ პასპორტში ცვლილების შეტანა და მისთვის კორექტირებული ვარიანტის მიწოდება. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის მოადგილის 2001 წლის 29 ნოემბრის #51-389/5-1 წერილში ა. გ-იანისადმი აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #25-ში მდებარე ერთსართულიანი, საერთო 303 კვ.მ-ის შენობა შპს "...-ს" ბალანსზე არ ირიცხებოდა და შესაბამისად, მის საწესდებო კაპიტალში არ ყოფილა შეტანილი, რაზედაც 2001 წლის 20 ივლისის #04-389/5-1 და 2001 წლის 27 სექტემბრის #51-389/5-1 წერილებით ეცნობა მას და ქ. თბილისის ტექადრიცხვის ბიუროს, რომელმაც უსაფუძვლოდ გასცა აღნიშნულ შენობაზე 2001 წლის 19 ივნისის #007312 ტექნიკური პასპორტი და ზემოხსენებულ წერილებზე პასუხი არ წარუდგენია.

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალების შესაბამისად, ასევე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: "ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 14 თებერვლის #02.09.36 დადგენილებით მიღებულ იქნა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს წინადადება და დამტკიცდა ქ. თბილისის მუნიციპალური საკუთრების 2002 წლის საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა, რომელშიც შეტანილი იყო ... გამზირის #25-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 304 კვ.მ. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსთან არსებული საკონკურსო კომისიის სხდომის #121 ოქმით ქ. თბილისში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობაზე (303,5 კვ.მ) 2002 წლის 23 აპრილს გამართულ კონკურსში გამარჯვებულად ჩაითვალა ფიზიკურ პირთა ჯგუფი (წარმომადგენელი - ა. გ-იანი) და ხსენებული ობიექტი გაყიდულ იქნა 9000 აშშ დოლარად. 2002 წლის 8 მაისის მიღება-ჩაბარების #28 აქტის თანახმად, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს საპრივატიზაციო კომისიის თავმჯდომარემ 2002 წლის 23 აპრილს ა. გ-იანს ჩააბარა ქ. თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობა, რომლის ფართობი იყო 303,5 კვ.მ, მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი კი 718 კვ.მ, ღირებულებით - 8923,99 აშშ დოლარი, რომელსაც გააჩნდა დანამატი საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 23 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე და შეადგენდა 9000 აშშ დოლარს, რომელშიც დამატებული იყო მიწის საპრივატიზაციო ღირებულება და იგი შეადგენდა 3446,40 აშშ დოლარს. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2002 წლის 1 მაისის #1-4/211 ბრძანებით დამტკიცდა საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 23 აპრილის სხდომის ოქმით დადგენილი შედეგები კონკრეტულ ობიექტებზე, მათ შორის, ოქმი #121, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობის (303,5 კვ.მ) პრივატიზების შესახებ (პუნქტი 1.5). ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს უფროსის მოადგილესა და ფიზიკურ პირთა ჯგუფის წარმომადგენელ ანზორ გაბიანს შორის დადებული 2002 წლის 8 მაისის #1599/1 სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, მყიდველად წოდებულმა ა. გ-იანმა საკუთრებაში მიიღო ქ. თბილისის მერიის კუთვნილი ქონება - ... #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობა. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 2002 წლის 10 მაისს გაცემული #23/1625-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის მიხედვით, ა. გ-იანს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... გამზირის #25-ში მდებარე საწყობის ტიპის შენობა, 303,5 კვ.მ-ით და პრივატიზებულ ობიექტზე დამაგრებული მიწა, ფართობით - 718 კვ.მ, ხსენებული მოწმობის გაცემის საფუძველზე კი მიეთითა 2002 წლის 1 მაისის #1-4/211 ბრძანებაზე, 2002 წლის 8 მაისის #28 მიღება-ჩაბარების აქტსა და 2002 წლის 8 მაისის #1599/1 ხელშეკრულებაზე.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, აგრეთვე, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანებით, ... ქუჩაზე მდებარე ყოფილი სამხედრო მეტროლოგიური ლაბორატორიის შენობები #194 სამხედრო ქალაქში გადაკეთდა საცხოვრებელ ფართად და ჩაირიცხა თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში, როგორც სამსახურებრივი საცხოვრებელი. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარი სამმართველოს 2002 წლის 16 ივლისის #8/1130 წერილით ქ. თბილისის მერს ეთხოვა, ... ქ. #25-ში მდებარე ყოფილი სამხედრო მეტროლოგიური ლაბორატორიის შენობის, ფართობით - 303 კვ.მ, როგორც საცხოვრებლის, აღრიცხვაზე აყვანის სათანადო სამსახურისათვის დავალება. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარი სამმართველოს ინფრასტრუქტურის #1 რეგიონალური ბაზის უფროსის მიერ გაცემული 2003 წლის 14 მარტის #90 ცნობის თანახმად, ქ. თბილისში, ... #25-ში განთავსებული მეტროლოგიური ლაბორატორია, მიმდებარე ტერიტორიით - 1,3 ჰა, ირიცხებოდა თავდაცვის სამინისტროს ინფრას-

ტრუქტურის #1 რეგიონალური ბაზის ბალანსზე. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსადმი ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 4 ოქტომბრის #242209 წერილის თანახმად, ... ქ. #25-ში მდებარე ერთსართულიანი შენობის, საერთო ფართობით - 303 კვ.მ, ბალანსმფლობელი ამ ტექაღრიცხვის სამსახურისათვის ცნობილი არ იყო. საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს 2006 წლის 4 მაისის #952 წერილში ლ. ღ-მისადმი მითითებულია, რომ #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორიის მიღება-ჩაბარების 1997 წლის 18 ივლისის აქტში ამ ლაბორატორიაზე დამაგრებული მიწის ფართი არ მოხვდა იმიტომ, რომ აღნიშნული აქტის შედგენის მომენტისთვის #194 სამხედრო ქალაქისთვის მიკუთვნებული მიწის მთლიანი ფართობი, საცხოვრებელ ფონდებთან ერთად, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს უკვე მიღებული ჰქონდა 1997 წლის 5 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტით და სწორედ ამიტომ განხორციელდა მიწის გარეშე ლაბორატორიის მიღება.

საკასაციო სასამართლო, პირველ ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ კასატორები ძირითადად სადავოდ ხდიან ორ საკითხს - სადავო ქონების საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსათვის გადაცემას და ამ ქონების სტატუსს, ასევე სადავო 718 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული 303,5 კვ.მ ნაგებობის 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის, რომელიც 1953 წელს გადაეცა ჯერ ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქს, ხოლო 1997 წელს - საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, ფარგლებში მოქცეულად მიჩნევა-არმიჩნევას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააკელაციო სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მთავრობას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, უნდა გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მონაწილეობის უზრუნველყოფით, განეხილა ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს წინადადება ობიექტის საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხაში შეტანის თაობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე არ ყოფილა და რომლის შესრულებისას მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააკელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო პრივატიზება განხორციელდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორ ლ. ღ-მის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სახეზეა ყველა აუცილებელი დოკუმენტი, რომლებიც ქმნიდა სრულ საფუძველს და აძლევდა კანონიერ შესაძლებლობას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს, კანონმდებლობის შესაბამისად განეხორციელებინა ქონების პრივატიზაცია, ასევე ვერ გაიზიარებს ლ. ღ-მის მიერ მისი საკასაციო საჩივრის დასასაბუთებლად 1987 წლის 20 აპრილის #002634 სახელმწიფო აქტის მიწათსარგებლობის გეგმაზე, ამიერკავკასიაში რუსეთის ჯარების თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის უფროსის მ/შ-ის 2006 წლის 2 ივნისის წერილზე, შპს "... " მიერ შესრულებულ გეგმანახასა და ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2005 წლის 10 მარტის #დ-5 წერილზე მითითებას, რომელთა თანახმად, ამ კასატორის მტკიცებით, 718 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთი არ შედის ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქისათვის გადაცემული 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს სადავო ქონების საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსათვის გადაცემის სამართლებრივ საფუძველებზე, კერძოდ, საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 23 აპრილის #446 დადგენილებაზე, რომლითაც ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის ჯარების ობიექტებისა და ქონების პირად მემკვიდრედ ჩაითვალა საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტრო, ასევე - საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 9 ოქტომბრის #984 დადგენილებაზე, რომელშიც საქართველოს ტერიტორიაზე განლაგებული, ყოფილი საკავშირო სამხედრო უწყებათა ქონების ერთადერთ სამართალმემკვიდრედ განისაზღვრა საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტრო და აღნიშნული ქონება ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს, მისი შეიარაღებული ძალების მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შესაქმნელად, სხვა მესაკუთრეზე გასხვისების უფლების გარეშე. ამდენად, სადავო ქონების ბალანსმფლობელი იყო სწორედ საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო, რის გამოც ობიექტურად შეუძლებელი იყო სადავო ქონების მუნიციპალური დაქვემდებარების ქონებად მიჩნევა და შესაბამისად, მუნიციპალური ქონების სამართლებრივი რეჟიმის კონტექსტის ფარგლებში მისი პრივატიზებისადმი დაქვემდებარება. შესაბამისად, იურიდიულად შეუძლებელია ხსენებული სამართლებრივი აქტებით განსაზღვრული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს შესაბამისი უფლების არსებობის უარყოფა კასატორების მიერ მითითებულ რაიმე მტკიცებულებაზე დაყრდნობით.

რაც შეეხება სადავო ქონების სტატუსს, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ, მართალია, საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს უფროსის

2006 წლის 2 მაისის #919 წერილში ლ. დ-ძისადმი აღნიშნულია, რომ 2001 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შედგენილ "თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული სამხედრო ქალაქებისა და ცალკეული ობიექტების სამხედრო დანიშნულებისა და გამოყენების ნუსხის" მიხედვით, ... გამ-ზირის #25-ში არსებული #194 სამხედრო ქალაქის ლაბორატორია და ყოფილი საქვაბე არ წარმოადგენს სამტატო და სარეზერვო ქონებას და ხსენებულ ნუსხაში არ არის მითითებული აღნიშნული ობიექტების ამგვარი სტატუსი, მაგრამ აღნიშნული ვერ იქნება მიჩნეული წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძვლად, რადგან ხსენებული წერილის გაგზავნის დროისათვის დასახელებულ ობიექტებს მართლაც აღარ გააჩნდა სამტატო ან სარეზერვო ქონების სტატუსი, მას შემდეგ, რაც გამოიცა საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანება და ყოფილი სამხედრო მეტროლოგიური ლაბორატორიის შენობები #194 სამხედრო ქალაქში გადაკეთდა საცხოვრებელ ფართად და შესაბამისად, მიიღო ახალი - საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდის სტატუსი.

ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ასევე ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს უძრავი ქონება რეალურად შეიძლება არსებობდეს სამ, კერძოდ, საბინაო ფონდის, სამტატო ან სარეზერვო რეჟიმში, ხოლო სადავო ქონებას საბინაო ფონდის სტატუსი მიენიჭა მოგვიანებით, მანამდე კი იგი წარმოადგენდა სამტატო ან სარეზერვო ქონებას. სადავო ქონების სტატუსი მისი პრივატიზებისას არ ყოფილა გაურკვეველი და გასაჩივრებული ბრძანების გამოცემამდე და სადავო ქონების პრივატიზებამდე, მისი კონსტატირება შესაძლებელი იყო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მონაწილეობით, კანონით დადგენილი წესით, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების ფარგლებში, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ კი აღნიშნული არ გააკეთა, ანუ ხსენებულმა სამმართველომ ადმინისტრაციული წარმოების განმსაზღვრელი ნორმების რეალიზების ნაცვლად, მოახდინა შესაბამისი კანონის ამკრძალავ ნორმაში საგნობრივად მოქცეული ქონების პრივატიზება, რაც ობიექტურად ადასტურებს მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი სარჩელების საფუძვლიანობას და იმავდროულად, აფუძნებს ამავე საქმეზე წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების უსაფუძვლობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით (იმ დროისათვის არსებული რედაქცია), კონკრეტიზებული სახით იყო რეგლამენტირებული სახელმწიფო ქონება, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა, კერძოდ, ხსენებული მუხლის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებიდან პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა თავდაცვის სამინისტროს სისტემის სამტატო და სარეზერვო ქონება. ამდენად, აღნიშნული ნორმით პირდაპირ და ერთმნიშვნელოვნად იყო აკრძალული თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებული იმ ქონების პრივატიზება, რომელსაც გააჩნდა სამტატო ან სარეზერვო სტატუსებიდან ერთ-ერთი მათგანი. ამასთან, ამ შემთხვევაში, არავითარი მნიშვნელობა არა აქვს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სადავო ქონების სტატუსის ხსენებული ორი სტატუსის ფარგლებში კონკრეტიზაციას, რადგან სამართლებრივად არარსებული რაიმე სხვა სტატუსის ლოგიკური გამორიცხვის შედეგად, სადავო ქონების სტატუსის ხსენებული ორი სტატუსის ფარგლებში ამგვარი ალტერნატიული შეფასება (საბინაო ფონდის სტატუსში მის ტრანსფორმირებამდე) მთლიანად შეესაბამება იმჟამად მოქმედი "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის იმპერატიულ, ამკრძალავ ნორმას. აქედან გამომდინარე, კონკრეტულ შემთხვევაში, სახეზეა ხსენებული ნორმის დარღვევა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების ფარგლებში, მათ შორის, კასატორ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ, კასაციის მიზეზად "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის (იმჟამად არსებული რედაქცია) გამოყენების უსაფუძვლობაზე მითითებას სადავო ქონების სტატუსზე აპელირებით.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ დაეთანხმება კასატორ ა. გ-იანის მიერ კასაციის პროცესუალურ მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ, ვინაიდან ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნა გამოიყო მოცემული საქმიდან, განხილულ იქნა ცალკე წარმოებად და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 29 მარტის განჩინებით, რომელიც უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 მარტის განჩინებით, აღნიშნული საქმის წარმოება შეწყდა, მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ სარჩელზე უარის თქმის მოტივით, ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკური პასპორტის კანონიერებაზე მსჯელობით სააპელაციო სასამართლო გასცდა დავის საგანს.

ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა და იგი არ გასცდენია დავის საგანს - მას არ უმსჯელია ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 9 ნოემბრის ტექნიკუ-

რი პასპორტის კანონიერებაზე, არამედ სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ მიუთითა ხსენებული ტექნიკური პასპორტის გრაფაზე - "საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები" და ამ გრაფაში კონსტატირებულ გარემოებაზე - "საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი იურიდიული საბუთების გარეშე", ანუ სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ ერთ-ერთი მტკიცებულების სახით მოიხსენია აღნიშნული პასპორტი სადავო ქონებაზე განხორციელებული პრივატიზების კანონიერების შემოწმებისას, რაც არ ნიშნავს მისი მხრიდან ამ პასპორტის კანონიერების შეფასებას.

საკასაციო სასამართლო სადავო ქონებაზე განხორციელებული პრივატიზების უკანონობის გამო, ვერ დაეთანხმება კასატორ ა. გ-იანის მოსაზრებას უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენებად შესაბამისი კასატორების მიჩნევის თაობაზე. ამდენად, სადავო ქონების საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით შესაბამისი კასატორთა სახელზე აღრიცხვაც საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 18 აპრილის #84 ბრძანების გამოცემამდე, ვერ დააფუძნებს სადავო ქონების კერძო საკუთრების ობიექტად მიჩნევას.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორ ქ. თბილისის მერიის მიერ საკასაციო საჩივრის დასასაბუთებლად "საქართველოს დედაქალაქის - ქალაქ თბილისის მერიის დებულების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 10 დეკემბრის #685 ბრძანებულებასა და "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონზე მითითებას, რადგან ამ შემთხვევაში, სადავო ქონების პრივატიზების უკანონობას აფუძნებს სწორედ ხსენებული ქონების იმჟამად არსებული შესაბამისი სტატუსი.

რაც შეეხება სადავო 718 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული 303,5 კვ.მ ნაგებობის #194 სამხედრო ქალაქის 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთის ფარგლებში მოქცეულად მიჩნევა-არმიჩნევის საკითხს, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორთა მტკიცება აღნიშნულის თაობაზეც უსაფუძვლოა, რადგან სადავო ქონების ხსენებული 1,33 მიწის ნაკვეთის ფარგლებში არსებობის შესახებ ფაქტობრივი გარემოება დასტურდება მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მთელი რიგი, შესაბამისი პერიოდით დათარიღებული მტკიცებულებებით, რის გამოც კასატორების მიერ მითითებული, მოგვიანებით დათარიღებული მტკიცებულებებით ვერ გაბათილდება აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების არსებობა. ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზემოთ მოხსენიებულ მტკიცებულებებზე, კერძოდ, მათ შორის, საქართველოს შეიარაღებული ძალების ინფრასტრუქტურის სამმართველოს 2006 წლის 4 მაისის #952 წერილზე ლ. დ-მისადმი, ასევე - საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარი სამმართველოს 2002 წლის 16 ივლისის #8/1130 წერილზე. გარდა ამისა, ამ საქმის მასალებით დასტურდება, რომ, როგორც დასახელებულ 1,33 ჰა მიწის ნაკვეთს, ისე სადავო 718 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 303,5 კვ.მ ნაგებობას გააჩნია ერთი და იგივე მისამართი - ... ქ. #25 და, შესაბამისად, ყველა მათგანი შედის ერთიანი ტერიტორიის და მაშასადამე, #194 სამხედრო ქალაქის შემადგენლობაში.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორებს არ წამოუყენებიათ რაიმე დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რაც საფუძვლად შეიძლებოდა დასდებოდა მათი საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებას.

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 სასამართლომ 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 ლ. დ-მის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ა. გ-იანისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრების 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 დ გ ი ნ ა :

1. ლ. ღ-მის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ა. გ-იანისა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნომბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### პრივატიზების ხელშეკრულების მოშლის წესი

#### განჩინება

#ბს-371-356(კ-09)

3 ნომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2006 წლის 6 სექტემბერს შ. კ-მემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიმართ და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2000 წლის 29 სექტემბერს მასსა და სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ...-ის რაიონის I და II მ/რაიონებს შორის სავაჭრო ცენტრში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 80,0 კვ.მ-ზე, რომლის საბოლოო გასაყიდი ფასი, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2000 წლის 11 სექტემბრის #1-4/642 ბრძანების თანახმად, შეადგენდა 635 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. ხელშეკრულების თანახმად, შ. კ-მე ვალდებული იყო, 30 კალენდარული დღის განმავლობაში დაეფარა გადასახადის 51%, ხოლო დარჩენილი 49% უნდა გადაეხადა 2002 წლის 29 სექტემბრამდე, ამავე პუნქტში განსაზღვრული გრაფიკის მიხედვით. მოსარჩელის განმარტებით, მან ჯანმრთელობის მძიმე მდგომარეობის გამო გადასახადის 49% დაფარა დაგვიანებით. შ. კ-მეს თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ უარი განუცხადა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის დარღვევის გამო. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მის კანონიერ ინტერესებს და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსათვის ფართზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შ. კ-მის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა - უარი ეთქვა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 29 სექტემბერს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და შ. კ-მეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით ქ. თბილისში, ...-ის რაიონის I და II მ/რაიონებს შორის სავაჭრო ცენტრში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 80,0 კვ.მ-ზე, რომლის საბოლოო გასაყიდი ფასი, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს 2000 წლის 11 სექტემბრის #1-4/642 ბრძანების თანახმად, შეადგენდა 635 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. იმავე დღეს გაფორმდა #137 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც აღნიშნული ქონება გადაეცა მყიდველს. 2000 წლის 29 სექტემბრის ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით დადგინდა, რომ მყიდველი ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში ვალდებული იყო, დაეფარა გადასახადის 51%, ხოლო დარჩენილი 49% უნდა გადაეხადა 2002 წლის 29 სექტემბრამდე.



საქალაქო სასამართლომ, საქმის მასალების მიხედვით, ასევე დადგინდად მიიჩნია შემდეგი: ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 16 თებერვლის #კ-63 წერილით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ...-ის რაიონის I და II მ/რაიონებს შორის სავაჭრო ცენტრში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 80,0 კვ.მ-ზე გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა დაფარულია ხელშეკრულების მოქმედების დამთავრების შემდეგ, რის გამოც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე.

საქალაქო სასამართლომ, 2000 წლის 29 სექტემბრის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ შ. კ-ძის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ვერ იქნა შესრულებული ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შ. კ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, შ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: შ. კ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს უფლებამონაცვლეს) 2000 წლის 29 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე დაევალა შ. კ-ძისათვის საკუთრების მოწმობის გაცემა ...-ის რაიონის I-II მ/რაიონ შორის მდებარე სავაჭრო ცენტრში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 80,0 კვ.მ-ზე (ნ/სარდაფზე).

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ, სარჩელის უარყოფის საფუძვლად არასწორად მიუთითა სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის შესახებ დებულებაზე მაშინ, როდესაც მხარეთა შორის გაფორმებული იყო ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების კონკურსის წესით შექმნის თაობაზე. სახელმწიფო პირობები, თავის მხრივ, შეესაბამებოდა, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის #1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების მოთხოვნებს, სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება გამყიდველიდან მყიდველს გადაეცემა სახელმწიფო ქონების ღირებულების სრულად დაფარვის შემდეგ, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მომენტიდან. "სახელმწიფო პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10.3 მუხლის 2005 წელს მოქმედი რედაქციის მიხედვით, საკუთრების მოწმობის გაცემის წინაპირობას წარმოადგენდა მყიდველის მიერ, საპრივატიზებო თანხის სრულად დაფარვა.

სააპელაციო პალატამ ასევე განმარტა შემდეგი: მხოლოდ იმ გარემოების არსებობა, რომ მყიდველმა დაარღვია ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადახდის ვადა, ავტომატურად არ იწვევს მოპასუხის ინიციატივით სახელმწიფო ურთიერთობის შეწყვეტას. მოპასუხე ვალდებული იყო, დაეცვა 3.5 პირობა და მიეცა მყიდველისათვის დამატებითი ვადა, რომლის გასვლის შემთხვევაში უფლება ჰქონდა, მოეთხოვა ჯარიმის გადახდა, ხოლო 3.6. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველს წარმოადგენდა საკონკურსო პირობათა განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა. ამასთან, ნებისმიერ შემთხვევაში, ხელშეკრულების შეწყვეტის საკითხი გადაწყვეტილი უნდა ყოფილიყო სასამართლოს მიერ.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვადის დარღვევის გამო, გამყიდველს მყიდველისათვის პრეტენზია 2000 წლიდან არ განუცხადებია. არ არსებობდა სასამართლოს გადაწყვეტილება ხელშეკრულების მოშლილად ცნობის შესახებ. ამასთან, სადაო ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა მოსარჩელე, არ განხორციელებულა მისგან ამ ქონების გამოთხოვა, რაც მხარეთა შორის უდაოდ იქნა დადგენილი. ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ღირებულების სრულად დაფარვამდე, ქონება მყიდველის სარგებლობაში იყო. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის სახელმწიფო ურთიერთობა გაგრძელდა, თანხის გადახდის ვადის გასვლის შემდგომაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ დადგინდად მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოა საქალაქო სასამართლოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სამოქალაქო კოდექსის 317.1-ე მუხლის თანახმად, მხარეთა შორის არ არსებობდა სახელმწიფო ურთიერთობა ვალდებულება, ვინაიდან მოსარჩელემ 2005 წლის მარტის მდგომარეობით სრულად დაფარა საპრივატიზებო თანხა, მოპასუხემ მიიღო იგი, უარი არ უთქვამს შესრულების მიღებაზე და არც დაუბრუნებია იგი აპელანტისათვის 2005 წლიდან დღემდე. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ყო-

ველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. მოსარჩელემ თანხის გადახდით, ხოლო მოპასუხემ მისი მიღებით დაადასტურეს შესაბამისი ურთიერთვალდებულების არსებობის ფაქტი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მტკიცებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და მიღებულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა და საქმის მასალების არასწორი შეფასებით. სასამართლომ არ მოახდინა პრობლემის სწორი შეფასება. სააპელაციო პალატას უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯერჯერობით, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ცალსახაა, რომ შ. კ-ძის მიერ დაირღვა ხელშეკრულების პირობები, რაც გამოიხატა საპრივატიზებო თანხების გადაუხდელობაში, კერძოდ, 2000 წლის 29 სექტემბრის ხელშეკრულების შესაბამისად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები უნდა შესრულებულიყო 2002 წლის სექტემბრამდე, ხოლო ქონების ღირებულების სრულად დაფარვა შ. კ-ძის მიერ მოხდა 2005 წლის მარტში.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე და 405-ე მუხლები, ვინაიდან ორივე ნორმის შესაბამისად, სახელშეკრულებო ვალდებულებათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში არ არის აუცილებელი ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით დამატებით ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულად შესრულებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 12 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 აპრილის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 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 22 სექტემბერს, 14:00 საათზე.

#### **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 საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2000 წლის 29 სექტემბერს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს და შ. კ-ძეს შორის გაფორმდა ქონების პრივატიზების ხელშეკრულება, ჩატარებული კონკურსის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ...-ის რაიონის, I და II მ/რაიონებს შორის სავაჭრო ცენტრში განთავსებულ არასაცხოვრებელ 80,0 კვ.მ-ზე ქონების გასაყიდმა ფასმა შეადგინა 635 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. ქონება მყიდველს გადაეცა იმავე დღეს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით. ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში დაეფარა გადასახდელი საბოლოო ფასის არანაკლებ 51%, ხოლო დანარჩენი 49% უნდა გადაეხადა 2002 წლის 29 სექტემბრამდე დადგენილი გრაფიკის მიხედვით. ამავე ხელშეკრულების 3.5 პუნქტის თანახმად, საკონკურსო პირობათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველს უნდა მიეღო წერილობითი გაფრთხილება, სადაც მითითებული იქნებოდა დარღვევის გამოსასწორებლად დათქმული ვადა და ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ჯარიმის თაობაზე. ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება მყიდველს გადაეცემოდა სახელმწიფო ქონების ღირებულების სრულად დაფარვის შემდეგ, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მომენტიდან. ამავე ხელშეკრულებით დადგინდა სადავო და ბათილად ცნობის (მათ შორის - ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობათა შეუსრულებლობისათვის) საკითხების განხილვა სასამართლოს მიერ.

საკასაციო პალატა ვერ დაეთანხმება საკასაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 361-ე, 394-ე და 405-ე მუხლები, ვინაიდან შ. კ-ძის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა იყო ცალსახა, ხოლო ვალდებულების დარღვევისას შესრულებასთან დაკავშირებით დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება აუცილებელი არაა, თუ ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულად შესრულებას. სააპელაციო პალატამ ის მოსაზრება, რომ არ არსებ

ბოზდა ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულებისას სახელმწიფო ურთიერთობის შეწყვეტილად ცნობისა და შესაბამისი ვალდებულების განხორციელებაზე უპირობოდ უარის თქმის საფუძველი, დააფუძნა არა მარტო სამოქალაქო კოდექსის 394-ე და 405-ე მუხლებზე, არამედ - ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის #1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების შესაბამის ნორმებზე. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის პირველ ნაწილზე დაყრდნობით, მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ თანხის გადახდით, ხოლო მოპასუხემ მისი მიღებით დაადასტურეს ურთიერთვალდებულების არსებობის ფაქტი, ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ (2005 წელს).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ვალდებულების დარღვევისას, სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, განსაზღვრული დამატებითი ვადის დაწესება არის აუცილებელი მოქმედება, რაც ხელშეკრულების მეორე მხარემ უნდა განახორციელოს დამრღვევი მხარის მიმართ და გულისხმობს გონივრულ ვადას, რაც საკმარისი იქნება დამრღვევი მხარის ნების სარწმუნოდ გამოსავლენად და მისაღებად. ვიდრე არ გაირკვევა მეორე მხარის ნება, დაუშვებელია ხელშეკრულების უპირობოდ მოშლა, ამასთან, კრედიტორს ყოველთვის არ აქვს უფლება თქვას მასზე. ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის #1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების მე-6.3 პუნქტი ავალდებულებს "გამყიდველს" წერილობითი ფორმით გააფრთხილოს "მყიდველი", საკონკურსო პირობათა დარღვევის გამოვლენის შემთხვევაში, სადაც მითითებული უნდა იქნეს დარღვევის გამოსწორებისათვის აუცილებელი ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. საგულისხმოა, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების 3.5 პუნქტი შეესაბამება დებულების ამ ნორმებს და იგი საკონკურსო პირობათა (ასევე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობისას) მყიდველის მხრიდან დარღვევას ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლად მიიჩნევს მხოლოდ წერილობითი გაფრთხილების მიღების შემდგომ საკონკურსო პირობათა დაუცველობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევაში. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს ხელშეკრულების 3.5. პუნქტით დადგენილი ვალდებულება არ განხორციელებია, მას "მყიდველისათვის" წერილობითი გაფრთხილების სახით არ განუსაზღვრავს ვადა ხელშეკრულების პირობების - საპრივატიზებო თანხის გადასახდელად.

საკასაციო პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის, ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის #1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების მე-7 მუხლისა და მათ საფუძველზე მხარეთა შორის არსებულ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულ ვალდებულებაზე - ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობისას დავა გადაწყვეტილ იქნეს სასამართლოს გზით. საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას და მის სამართლებრივ შეფასებას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლთან მიმართებით, იმასთან დაკავშირებით, რომ მხოლოდ სასარჩელო განცხადების არსებობა, ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით ვერ გადაწყვეტს მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არასებობის საკითხს. საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში სრულად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება, რის შემდეგაც დადასტურებულად მიიჩნია ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე სასამართლო გადაწყვეტილების არარსებობის ფაქტი. ქონების პრივატიზების ხელშეკრულებაში მხარეთა ორმხრივი ვალდებულების არსებობა და ამ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის გამო ხელშეკრულების მოშლა მხოლოდ სასამართლო წესით, ქმნის სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის პროცესში მონაწილე პირის სამართლებრივი დაცვის გარანტიას, რაც ასევე აღიარებულია კანონით.

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 შედავა, საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლისა, თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ გ ი ნ ა :**

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**აუქციონი ;  
არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზება  
განჩინება**

#ბს-1022-980(კ-09) 3 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**სარჩელის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 23 აპრილს მ. ლ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა წყალტუბოს რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2003 წლის 15 სექტემბერს ქ. წყალტუბოში, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს წყალტუბოს განყოფილებაში ჩატარდა აუქციონი ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ-ის პრივატიზების მიზნით.

მოსარჩელის განმარტებით, მან აღნიშნულ აუქციონში მონაწილეობა მიიღო და ზემოაღნიშნულ ფართზე საკუთრების უფლება მოიპოვა. მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება 2003 წლის 17 ოქტომბერს დარეგისტრირდა წყალტუბოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში. 2008 წლის 14 მარტს მოსარჩელემ 2003 წლის 15 სექტემბერს ჩატარებული აუქციონის დოკუმენტაციის დამოწმებული ასლების გადაცემის მოთხოვნით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს წყალტუბოს განყოფილებას, თუმცა ამ განცხადებაზე, სამხარეო სამმართველოს წყალტუბოს განყოფილებამ გადასცა 2008 წლის 26 მარტის #569 გზავნილი, რომელშიც მოსარჩელემ აღმოაჩინა მისთვის უცნობი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 17 დეკემბრის #567 ბრძანება, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2003 წლის 15 სექტემბერს ჩატარებული აუქციონის შედეგები, ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ-ის პრივატიზებაზე.

მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 17 დეკემბრის #567 ბრძანება უკანონოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ ხსენებული ბრძანება პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელეს, როგორც მესაკუთრეს, რომელმაც კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით შეიძინა საკუთრების უფლება ხსენებულ ფართზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 17 დეკემბრის #567 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 27 მაისის განჩინებით საქმე განსჯადობის მიხედვით განსახილველად გადაეგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. ლ-მის სარჩელი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართ დაკმაყოფილდა - ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის

17 დეკემბრის #567 ბრძანება ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ-ის პრივატიზებაზე აუქციონის შედეგების ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ლ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ 2003 წლის 15 სექტემბერს ჩატარდა აუქციონი ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელ 30,4 კვ.მ-ზე. აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მ. ლ-ძე. აღნიშნულის საფუძველზე 2003 წლის 17 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დაიდო საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს წყალტუბოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და მ. ლ-ძეს შორის. 2003 წლის 17 სექტემბრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების მეორე პუნქტით მყიდველს ქონების მთლიანი ღირებულების დარჩენილი ნაწილის - 205,85 აშშ დოლარის გადახდის ვადა განესაზღვრა კანონით დადგენილი წესით ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30 კალენდარული დღით. 2003 წლის 17 სექტემბრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით განისაზღვრა, თუ რა შემთხვევაში გადავიდოდა საკუთრების უფლება გამყიდველიდან მყიდველზე, კერძოდ, უძრავი ქონების ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში რეგისტრაციის, მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში შეტანისა და გამყიდველის მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მომენტიდან. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის მითითება იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში რეგისტრაციის მომენტიდან მ. ლ-ძეს წარმოეშვა სადავო ფართზე საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის სხვა პირობებთან ერთად აუცილებელი იყო გამყიდველის მიერ საკუთრების მოწმობის გაცემა. ამასთან, სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ გამყიდველის მიერ საკუთრების მოწმობა არ გაცემულა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა გადაეცემოდა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია ხსენებული ხელშეკრულების მე-9 პუნქტზე, რომელიც იმპერატიულად ადგენდა, რომ ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა სანოტარო წესით დამტკიცებისა და რეგისტრაციის მომენტიდან.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ დავას არ იწვევდა ის გარემოება, რომ ხელშეკრულება სანოტარო წესით არ იყო დადასტურებული. სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოწინააღმდეგე მხარის მითითება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომ ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული რედაქციით დასახელებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული იყო 2003 წელს, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის იმ დროს მოქმედი რედაქცია იმპერატიულად ადგენდა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთისა და შემდგომ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეებს შორის სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ მ. ლ-ძემ ქონების მთლიანი ღირებულების დარჩენილი ნაწილი გადაიხადა არა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, როგორც ეს ხელშეკრულებით განისაზღვრა, არამედ 2004 წლის 1 მარტს.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 17 დეკემბრის ბრძანებით, ძალადაკარგულად გამოცხადდა აუქციონის შედეგი ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ-ის პრივატიზებაზე. ბრძანებაში აღინიშნა, რომ მყიდველის მიერ დარღვეულ იქნა ვალდებულებები საპრივატიზებო თანხის კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში დაფარვისა და ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს მითითება ხანდაზმულობის სამწლიან ვადაზე და განმარტა, რომ "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი განსაზღვრავდა პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ სადავო საკითხებზე სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადას და არ აწესებდა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე გადაწყვეტილების მიღებისათვის დროის შეზღუდვას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმებოდა დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეული იყო, შეეძლო მოეთხოვა უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა იყო დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა. ამდენად, კონკრეტულ შემთხვევაზე დასახელებული მუხლის გავრცელება სასამართლომ არასწორად მიიჩნია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა მოცემული მუხლით გათვალისწინებული იყო უკვე პრივატიზებულ ქონებასთან დაკავშირებულ დავებზე, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ მომხდარა. მ. ლ-მემ 2003 წელს ჩატარებულ აუქციონზე მოიპოვა სადავო ქონების პრივატიზების უფლება, რისი რეალიზაცია არ განახორციელა. შემოადინებულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია კანონის დარღვევას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ლ-მემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმ-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 17 დეკემბრის #567 ბრძანება მოსარჩელეს აყენებდა პირდაპირ და უშუალო ზიანს, უკანონოდ ზღუდავდა მის უფლებას საკუთრებაზე, რომელიც საყოველთაოდ აღიარებული ერთ-ერთი ძირითადი უფლებაა, რომლის ხელყოფა ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს.

კასატორი ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დარღვეული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 120-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისას უნდა გაიმართოს ზეპირი მოსმენა, რომლის დროსაც გამოიყენება ამ კოდექსის 110-ე და 112-ე მუხლების დებულებები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 110-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეებს უნდა ეცნობოთ ზეპირი მოსმენის შესახებ მის გამართვამდე 7 დღით ადრე მაინც და მიწვეულ იქნენ ზეპირ მოსმენაზე მონაწილეობის მისაღებად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

კასატორი ასევე მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დარღვეული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-11 მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც, სხდომის თავმჯდომარე ვალდებულია, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა ზეპირ მოსმენაზე და დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებად მოსარჩელემ მიიჩნია ის ფაქტი, რომ მან კანონის სრული დაცვით მოიპოვა საკუთრების უფლება აღნიშნულ სადავო არასაცხოვრებელ ფართზე და აღნიშნული უფლება დაარეგისტრირა წყალტუბოს ტექნიუმში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ განხორციელებულა აუქციონის 2003 წლის 15 სექტემბრის ოქმის, ყიდვა-გაყიდვის 2003 წლის 17 სექტემბრის #10 ხელშეკრულების, 2003 წლის 17 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტისა და ტექნიუმში დარეგისტრირებული ყიდვა-გაყიდვის #10 ხელშეკრულების გამოკვლევა.

კასატორი მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4, მე-13 მუხლები, 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები, 96-

ე მუხლის პირველი ნაწილი, 97<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის "გ" და "დ" ქვეპუნქტები, ასევე 110-ე, 112-ე, 116-ე მუხლები, 118-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 120-ე მუხლის მოთხოვნები.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ სადავო საკითხებზე სასარჩელო ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას. ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 183-ე მუხლები, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე, 34-ე და მე-60<sup>1</sup> მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, არასწორად განმარტა "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტი. გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ლ-ძის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 ოქტომბრის განჩინებით მ. ლ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2003 წლის 15 სექტემბერს ჩატარდა აუქციონი ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელ 30,4 კვ.მ-ზე. აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მ. ლ-ძე. აღნიშნულის საფუძველზე 2003 წლის 17 სექტემბერს დაიდო სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს წყალტუბოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსა და მ. ლ-ძეს შორის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ 2008 წლის 17 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომლის თანახმად, წყალტუბოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს უფროსის მოადგილემ ჩააბარა, ხოლო მ. ლ-ძემ ჩაიბარა ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე, 1350 აშშ დოლარის ღირებულების, არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე "აუქციონის შედეგის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 17 დეკემბრის #567 ბრძანება, რომელშიც მითითებულია, რომ 2003 წლის 15 სექტემბერს ჩატარებულ აუქციონზე ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ-ის პრივატიზების უფლება მოიპოვა მ. ლ-ძემ. შესაბამისად, 2003 წლის 17 სექტემბერს ხელი მოეწერა სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (#10). ხსენებული ბრძანების თანახმად, მიუხედავად მისი დარღვეული იქნა ვალდებულება საპრივატიზებო თანხის კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში დაფარვისა და ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის, "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტისა და "სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ" დებულების მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის საფუძველზე ძალადაკარგულად გამოცხადდა აუქციონის შედეგი ქ. წყალტუბოში, ...-ის ქ. #9-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 30,4 კვ.მ-ის პრივატიზებაზე. მ. ლ-ძეს არ დაუბრუნდა ობიექტის გამოსასყიდი ღირებულების სახით შეტანილი თანხა - 251,37 აშშ დოლარი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პრივატიზაციასთან დაკავშირებული დავები განიხილება "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონით (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით - "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონით), რომელიც განსაზღვრავს საქართველოს სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმარ-

თველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით საქართველოში სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ამ კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე. სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, სარგებლობის უფლებით გადაცემას ან სხვაგვარად განკარგავს ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებას, სარგებლობის უფლებით გადაცემას ან სხვაგვარად განკარგავს - შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბრის #77 დადგენილებით დამტკიცებულ "საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების" მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები არიან სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოები, ასევე სხვა ტერიტორიული ორგანოები. ამავე მუხლის მე-2<sup>1</sup> პუნქტის "ზ" ქვეპუნქტით სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო. მითითებული დებულების მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით კი, სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს მმართველობის სფერო, უფლებამოსილებანი და საქმიანობის ძირითადი მიმართულებანი განისაზღვრება ტერიტორიული ორგანოს დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს მინისტრი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2007 წლის 11 სექტემბრის #1-1/1366 ბრძანებით დამტკიცებულ "სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულებაზე", რომლის პირველი მუხლის მე-4 პუნქტით აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას ახორციელებს სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო. მათ შეუძლიათ შეასრულონ გამყიდველის ფუნქციები უშუალოდ, ან იმოქმედონ წარმომადგენლის ან შუამავლის მეშვეობით, რომელსაც გამყიდველის მიერ მინიჭებული აქვს სათანადო უფლებამოსილება, ხოლო, მე-9 მუხლის თანახმად, აუქციონის შედეგებთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავს სასამართლო.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ "სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის (გაუქმდა 2009 წლის 3 ნოემბრის #1942 საქართველოს კანონით) თანახმად, პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავდა სასამართლო.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ "სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2007 წლის 11 სექტემბრის #1-1/1366 ბრძანებით დამტკიცებული "სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების" ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, სადავო პერიოდში განხორციელებული პრივატიზების შესახებ ყველა საკითხს, მათ შორის, აუქციონის შედეგებს განიხილავს მხოლოდ სასამართლო.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია "აუქციონის შედეგის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 17 დეკემბრის #567 ბრძანება კანონიერად, რომ ზემოაღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით არ იმსჯელა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის კომპეტენციაზე - თავად განეხილა პრივატიზაციასთან დაკავშირებული დავა და ბათილად ეცნო აუქციონის შედეგები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად, თუ გამოცემულია არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ.



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 "ე<sup>1</sup>" ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების 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<sup>1</sup>" 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 ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება 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 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ. ლ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **სახელმწიფო ქონების ნაწილობრივ გამოსყიდვა; საკუთრების მოწმობის გაცემა**

##### **განჩინება**

ბს-986-944 (კ-09)

27 აპრილი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, პრივატიზების განხორციელების დავალება

**გასაჩივრებული სასამართლოს განჩინება:** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 აპრილის განჩინება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2002 წლის 9 ივლისს, ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა გ. ბ-მემ მოპასუხის - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართ, რომლითაც ბორჯომის რაიონის სოფელ ... მდებარე საინკუბატორო სადგურის ქონების 35.7%-ის მესაკუთრედ ცნობა და მის სახელზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს მიერ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა მოითხოვა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოსთან შექმნილი საკონკურსო კომისიის 1997 წლის 24 ოქტომბრის #7 ოქმის საფუძველზე 1998 წლის 2 მარტს მასსა და ქონების მართვის ბორჯომის სამმართველოსთან გაფორმდა იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, მეფრინველეობის საინკუბატორო სადგურის თაობაზე, რომლის საწყისი ფასი შეადგენდა 21546 ლარს. ხელშეკრულება დაიდო 5 წლის ვადით 2003 წლის 17 თებერვლამდე, რა პერიოდშიც მას უნდა გამოესყიდა ქონება. 1998 წლის 23 იანვარს გ. ბ-მემ ბეს სახით ქონების მართვის ანგარიშზე შეიტანა 2363 ლარი და 40 თეთრი, ხოლო 1999 წლის 12 მაისს ქონების მართვის ბორჯომის სამმართველოს ანგარიშზე შეიტანა ქონების გამოსასყიდი თანხა - 8120 ლარი.

ქონების მართვის ბორჯომის სამმართველოს 1999 წლის 6 ივლისის #111 ბრძანების საფუძველზე, გ. ბ-მის თანხმობით, საინკუბატორო სადგურის 64,3% შეისყიდა მ. თ-შვილმა. 2000 წლის 7 აპრილს ქონების მართვის სამმართველომ ხელშეკრულების საფუძველზე მოახდინა ქონების გამოიჯვნა მასსა და მ. თ-შვილს შორის, რის შემდეგაც გ. ბ-მე ცნობილ იქნა საინკუბატორო სადგურის 35,7 პროცენტის მესაკუთრედ, ხოლო მ. თ-შვილი - 64,3%-ის მესაკუთრედ.

აღნიშნულის შემდეგ ქონების მართვის სამმართველომ გ. ბ-მეს უარი უთხრა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემაზე იმ მოტივით, რომ ქონების მართვის სამმართველოს მიერ 1999 წლის #48 ბრძანებით გაუქმებულ იყო 1998 წლის 30 იანვარს ჩატარებული კონკურსის შედეგები, რომლის მიხედვითაც, მას უნდა შეესყიდა ინკუბატორის მთელი ქონება 16 200 აშშ დოლარის ოდენობით. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ #48 ბრძანებას მის მიერ შესყიდულ ქონების ნაწილთან კავშირი არ აქვს, რადგან მან ამავე ბრძანების გამოცემის შემდეგ გადაიხადა საინკუბატორო სადგურის ღირებულების 35,7 პროცენტის ღირებულება - 5783,69 აშშ დოლარი, რის შემდეგაც პრივატიზების წესით გასხვისებულ იქნა სადგურის 64,3%, ხოლო 2000 წლის 7 აპრილს გაფორმდა ხელშეკრულება ქონების გამიჯვნის შესახებ.

მოსარჩელე - გ. ბ-მე მიიჩნევს, რომ მისი მხრიდან არ დარღვეულა ხელშეკრულების პირობები, ქონების მართვის სამმართველოს არანაირი პრეტენზია არ წაუყენებია მისთვის. ამასთან, მოპასუხეს არ გააჩნდა უფლებამოსილება ცალმხრივად, სასამართლოსთვის მიმართვის გარეშე შეეწყვიტა მხარეთა შორის არსებული საიჯარო ხელშეკრულება.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრების შემდეგ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 აპრილის განჩინებით გაუქმებულ იქნა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. ბ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა - მოსარჩელე გ. ბ-მე ცნობილ იქნა ბორჯომის რაიონის სოფელ ... მდებარე საინკუბატორო სადგურის 35,7%-ის მესაკუთრედ. მოპასუხეს - სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს დაევალა გადაწყვეტილების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში საკუთრების მოწმობის გაცემა.

რაიონულმა სასამართლომ საქმეში არსებულ მასალებზე დაყნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოსთან შექმნილი საკონკურსო კომისიის მიერ 1997 წლის 24 დეკემბერს შედგენილი #7 ოქმის საფუძველზე 1998 წლის 30 იანვარს ჩატარებულ კონკურსში გაიმარჯვა მოსარჩელემ - გ. ბ-მემ და მიეცა უფლება, რომ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე 21546 ლარად შეესყიდა ბორჯომის რაიონის სოფელ ... მდებარე საინკუბატორო სადგური. 1998 წლის 2 მარტს მოსარჩელესა და ქონების მართვის ბორჯომის სამმართველოს შორის გაფორმდა კიდევ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, მოსარჩელემ 1998 წლის 23 იანვარს ქონების მართვის სამმართველოს ანგარიშზე შეიტანა ბეს სახით 2363,40 ლარი. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, 1999 წლის 12 მაისს გ. ბ-მემ ასევე დაფარა 8120 ლარი. აღნიშნულის შემდეგ საინკუბატორო სადგურის ერთი

ნაწილის პრივატიზება განხორციელდა მ. თ-შვილზე, რის შემდეგაც 2000 წლის 7 აპრილს მოპასუხე ორგანიზაციამ მოახდინა ქონების გამიჯვნა გ. ბ-მესა და მ. თ-შვილს შორის. გამიჯვნის შემდეგ ქონების 67,3%-ის მესაკუთრედ ცნობილ იქნა მ. თ-შვილი, ხოლო 35,7%-ის მესაკუთრედ - გ. ბ-მე.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1998 წლის 30 იანვარს ჩატარებული კონკურსის შედეგები ითვალისწინებდა მოსარჩელის მიერ საინკუბატორო სადგურის მთელი ქონების გამოსყიდვას. კონკურსის შედეგების გაუქმების გარეშე მოპასუხე ვერ შეძლებდა სხვა პირზე ქონების ნაწილის გაყიდვას. აღნიშნული გარემოებიდან გამომდინარე, მოპასუხემ 1999 წლის 1 აპრილს გამოსცა #48 ბრძანება, რომელიც ეწინააღმდეგებოდა ხელშეკრულების მე-5 თავის 5.1 პუნქტის მოთხოვნებს. აღნიშნული ბრძანების ფორმალურ ხასიათს ადასტურებდა ასევე 1999 წლის 6 ივლისს გამოცემული #111 ბრძანება, სადაც ნათლად იყო ნაჩვენები, რომ საინკუბატორო სადგურის 35,7 პროცენტის მესაკუთრე განცხადებით მოითხოვდა უკვე გამოსყიდული ქონების ბაზაზე შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების დაფუძნებას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი იყო საფუძვლიანი და იგი უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სამცხე-ჯავახეთის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. მანვე მოითხოვა გ. ბ-მისათვის სახელმწიფოს სასარგებლოდ 1848 ლარის გადახდის დაკისრება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 აპრილის განჩინებით სამცხე-ჯავახეთის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სამცხე-ჯავახეთის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდნენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ სამართლებრივ საფუძვლებს.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტა, რომ 1998 წლის 2 მარტის საიჯარო ხელშეკრულების მე-4 ნაწილისა და მე-5 ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს არ გააჩნდა უფლებამოსილება სასამართლოს გარეშე, თავისი ბრძანებით გაუქმებინა იჯარის ხელშეკრულება. ამასთან, ამავე სამმართველოს 1999 წლის 6 ივლისის #111 ბრძანებისა და 2000 წლის 7 აპრილის გამიჯვნის ხელშეკრულების ანალიზიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველომ გ. ბ-მესთან შეთანხმებით განკარგა საინკუბატორო სადგური და მოსარჩელეს გადასცა მის მიერ ფაქტობრივად გადახდილი თანხის შესაბამისი წილი.

სააპელაციო საჩივარში მითითებულ იმ გარემოებებთან დაკავშირებით, რომ გ. ბ-მეს აქვს მატერიალურ ფასეულობათა დანაკლისი, ვინაიდან ხელშეკრულებით მას ევალებოდა ქონების გამოსყიდვამდე განეხორციელებინა მასზე მოვლა-პატრონობა, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ აღნიშნული სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს შეეძლო განეხორციელებინა სასამართლოში სარჩელის აღძვრის გზით, რაც მას არ განუხორციელებია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 აპრილის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა სამცხე-ჯავახეთის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და გ. ბ-მესათვის სახელმწიფოს სასარგებლოდ 1848 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვა.

საკასაციო საჩივრის ავტორმა აღნიშნა, რომ ქ. ბორჯომის რაიონის სოფელ ... მდებარე საინკუბატორო სადგური პრივატიზებული იყო 1998 წლის 30 იანვარს კონკურსის იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით გ. ბ-მეზე 16 200 აშშ დოლარად. საიჯარო ხელშეკრულების მეორე თავის 2.4 პუნქტის საფუძველზე მოიჯარეს ერთი წლის ვადაში უნდა დაეფარა საიჯარო ქონების საბოლოო ფასის არანაკლებ 51%, წინააღმდეგ შემთხვევაში კონკურსის შედეგები გაუქმდებოდა და ბეს მინიმალური ზღვარი მას არ დაუბრუნდებოდა. გ. ბ-მემ 1999 წლის 17 თებერვლამდე მხოლოდ გადაიხადა ბეს სახით 2363,4 ლარი, ხოლო დანარჩენი თანხა არ გადაუხდია. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო ბორჯომის ქონების მართვის სამმართველოს 1999 წლის 1 აპრილს გამოსცა #48 ბრძანება, რითაც გააუქმა საინკუბატორო სადგურის იჯარა-გამოსყიდვის 1998 წლის

30 იანვარს ჩატარებული საპრივატიზებო კონკურსის შედეგები და ცალმხრივად მოშალა მხარეთა შორის არსებული საიჯარო ხელშეკრულება. გ. ბ-მემ ქონების გამოსასყიდი თანხა - 8120 ლარი დაფარა ხელშეკრულების გაუქმების შემდეგ.

კასატორის მოსაზრებით, ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობებში არ უბრუნდებოდა ზეს მინიმალური ზღვარი - 1620 აშშ დოლარი, ხოლო საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობათა შეუსრულებლობისათვის უნდა დაჯარიმებულიყო საიჯარო ქონების საბოლოო ფასის 10%-ით. ამასთან, 1999 წლის 30 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტისა და ამავე წლის 27 დეკემბრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, გ. ბ-მეს აქვს მატერიალური ფასეულობათა დანაკლისი 8803 ლარის ოდენობით იმ პირობებში, როდესაც გ. ბ-მეს ევალუბოდა ქონების სრულ გამოსყიდვამდე მატერიალურ ფასეულობებზე მოეხდინა მოვლა-პატრონობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 14 ივლისის განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე პალატის 2009 წლის 7 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგენილ იქნა საქმის განხილვა ზეპირი მოსმენით.

საქმის ზეპირი მოსმენისას კასატორმა მოითხოვა გ. ბ-მეს დაეკისროს სახელმწიფოსათვის მიყენებული ზარალის ანაზღაურების მიზნით 1848 ლარის გადახდა, ხოლო ქონების 37,5%-ის საკუთრებაში გადაცემაზე ეთქვას უარი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოსთან შექმნილი საკონკურსო კომისიის 1998 წლის 30 იანვრის #8 სხდომის ოქმით ბორჯომის მეფრინველეობის საინკუბატორო სადგურის პრივატიზებაში გამარჯვებულად გამოცხადდა გ. ბ-მე და დადგინდა სახელმწიფო ქონების შესყიდვის საბოლოო ფასი - 16200 აშშ დოლარი. 1998 წლის 2 მარტს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოსა და გ. ბ-მეს შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება 1998 წლის 17 თებერვლიდან 2003 წლის 17 თებერვლამდე ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო ქირა შეადგენდა 1620 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა დარჩენილი გამოსასყიდი საიჯარო ქონების წილის პროპორციულად. მოიჯარე ასევე ვალდებული იყო, საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 წლის ვადაში დაეფარა საიჯარო ქონების საბოლოო ფასის 51%, წინააღმდეგ შემთხვევაში კონკურსის შედეგები გაუქმდებოდა და ზეს დადგენილი მინიმალური თანხა 10% არ დაუბრუნდებოდა. ამასთან, ქონების ღირებულების 49% მოიჯარეს უნდა დაეფარა დარჩენილი 4 წლის განმავლობაში თანაბარწილად. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა მხარეთა უფლებამოსილებანი, ასევე, მოიჯარის პასუხისმგებლობა, ხოლო მე-5 თავის 5.1. პუნქტით დადგინდა იჯარის პერიოდში წარმოშობილი დავის გადაწყვეტა სასამართლოს გზით. ამავე დღეს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს წარმომადგენელსა და გ. ბ-მეს შორის შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, გ. ბ-მეს გადაეცა აღნიშნული საინკუბატორო სადგური.

დადგენილია, რომ გ. ბ-მემ 1998 წლის 23 იანვარს ზეს სახით გადაიხადა 2363 ლარი. საქმეში არსებული სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს 2002 წლის 5 ივნისის ცნობით დგინდება, რომ გ. ბ-მეს 1999 წლის 12 მაისს გადახდილი აქვს ქონების გამოსასყიდი თანხა - 8120 ლარი. ამავე სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 1 აპრილის #48 ბრძანებით გაუქმდა 1998 წლის 30 იანვარს საინკუბატორო სადგურის იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე ჩატარებული კონკურსის შედეგი, ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის განმავლობაში ქონების ღირებულების გამოსასყიდი თანხის 51%-ისა და საიჯარო ქირის - 10%-ის გადაუხდელობის გამო. ამავე სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 6 ივლისის #111 ბრძანებით დადგინდა საინკუბატორო სადგურის ნაწილის (64,3%) პრივატიზება აუქციონის წესით, ასევე დამტკიცდა საპრივატიზებო საწყისი გასაყიდი თანხა. ამავე ბრძანებით დადგინდა, რომ საინკუბატორო სადგურის გამოსყიდული ნაწილის, თანხით - 5783, 69 აშშ დოლარის (35,7%) ბაზაზე უნდა დაფუძნებულიყო შპს. 2000 წლის 7 აპრილის ხელშეკრულებით, ერთი

მხრივ, სამმართველოს, მეორე მხრივ, საინკუბატორო სადგურის 35,7%-ის მფლობელის - გ. ბ-მისა და მესამე მხრივ, ქონების 64,3%-ის მფლობელს - მ. თ-შვილს შორის დაიდო ხელშეკრულება საინკუბატორო სადგურის გამიჯვნის თაობაზე. გ. ბ-მესა და მ. თ-შვილს ქონების გამიჯვნის საფუძველზე გადაეცათ შესაბამისი წილები.

საკასაციო პალატა ვერ დაეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების გაუქმება მოხდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 1 აპრილის #48 ბრძანებით თანხის გადაუხდელობის გამო, ვინაიდან 1998 წლის 2 მარტს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოსა და გ. ბ-მეს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, იჯარის პერიოდში მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის ხელშეკრულების შესრულების, შეცვლის ან გაუქმების თაობაზე წამოჭრილი სადავო საკითხები უნდა განეხილა და გადაეწყვიტა სასამართლოს. საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველომ მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნით მიმართა სასამართლოს და ამ გზით მოახდინა ხელშეკრულების შეწყვეტა. ის გარემოება, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 1 აპრილის #48 ბრძანებით გაუქმდა 1998 წლის 30 იანვარს ჩატარებული კონკურსის შედეგი, ვერ იქნება მიჩნეული პრივატიზაციის ხელშეკრულების შეწყვეტად, ვინაიდან, როგორც ხელშეკრულებით, ასევე იმ დროს მოქმედი სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილით, დადგენილი იყო, რომ პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადავო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავდა სასამართლო, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ განხორციელებულა. ამდენად, 1999 წლის 12 მაისისათვის, როდესაც გ. ბ-მემ გადაიხდა ქონების გამოსასყიდი თანხა - 8120 ლარი, მხარეთა შორის დადებული იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი წესით გაუქმებული არ იყო.

საკასაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ გ. ბ-მის მხრიდან საპრივატიზებო ქონების - საინკუბატორო სადგურის გამოსასყიდი თანხის ნაწილის გადახდილ იქნა მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, რის შემდეგაც ხელშეკრულების მონაწილეთა შორის მიღწეული შეთანხმების საფუძველზე ქონება გაიმიჯნა გ. ბ-მესა და ქონების დანარჩენი ნაწილის მფლობელს შორის, ამ უკანასკნელი ნაწილის შემდგომში პრივატიზების მიზნით. რაც შეეხება საინკუბატორო სადგურის ნაწილს გ. ბ-მის მიერ გადახდილი გამოსასყიდი თანხის პროპორციულ წილს - 35,7%-ს, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 6 ივლისის #111 ბრძანების მიხედვით დგინდება, რომ იგი ამ დროისათვის გამოსყიდული იყო და მის ბაზაზე უნდა დაფუძნებულიყო შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას მოპასუხის წარმომადგენელმა დაადასტურა ის გარემოება, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 6 ივლისის #111 ბრძანება იმდროისათვის ძალაში იყო. აღნიშნულის საწინააღმდეგო რაიმე მტკიცებულება კასატორს არ წარმოუდგენია, იგი მხოლოდ შემოიფარგლა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ გ. ბ-მემ ქონების გამოსასყიდი თანხა გადაიხდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბორჯომის სამმართველოს უფროსის 1999 წლის 1 აპრილის #48 ბრძანების გამოცემის შემდეგ. ამდენად, მოსარჩელე მხარემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ნაწილი შეასრულა, კერძოდ, მეიჯარის შესაბამის ანგარიშზე გადარიცხა ქონების გამოსასყიდი თანხის ნაწილი, რაც ამ უკანასკნელს სადავოდ არ გაუხდია. კასატორი სადავოდ ხდოდა მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული შესრულება განხორციელდა ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, რაც მისი მხრიდან სათანადოდ ვერ დადასტურდა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 386-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კრედიტორს აქვს ფულის ჩარიცხვისათვის გამიზნული საბანკო ანგარიში იმ ადგილას ან იმ ქვეყანაში, სადაც გადახდა უნდა მოხდეს, მაშინ მოვალეს შეუძლია ამ ანგარიშზე ჩარიცხვით შეასრულოს თავისი ფულადი ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა კრედიტორი ამის წინააღმდეგია. საქმეზე დადგენილი, გარემოებების გათვალისწინებით უდავოა, რომ ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარემ - გ. ბ-მემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ნაწილი მეიჯარის საბანკო ანგარიშებზე თანხის გადარიცხვით, ხოლო მეიჯარემ მოახდინა მოიჯარის მიერ შესაბამის ანგარიშზე ჩარიცხული საპრივატიზებო თანხის, ე.ი. შესრულების მიღება.

რაც შეეხება საკასაციო საჩივრის მოთხოვნას გ. ბ-მისათვის მიყენებული ზიანის - 1848 ლარის დაკისრების თაობაზე, მასზე საკასაციო პალატა ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან ბორჯომის ქონების აღრიცხვის სამმართველოს და არც შემდგომში სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს ამგვარი სასარჩელო მოთხოვნა წინამდებარე საქმის განხილვის არც

ერთ სტადიაზე არ დაუყენებია. საქმის მასალების მიხედვით დადგენილია, რომ ბორჯომის ქონების მართვის სამმართველომ 2002 წლის 25 ივლისს ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს მიმართა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის - გ. ბ-ძისათვის აუდიტის დასკვნით გამოვლენილი დანაკლისის გადახდის დაკისრების თაობაზე. ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 29 ივლისის განჩინებით შეგებებული სარჩელი არ იქნა მიღებული წარმოებაში პირვანდელ სარჩელთან ერთად განსახილველად. აღნიშნული განჩინება არ გასაჩივრებულა. გ. ბ-ძისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრება სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიერ მოთხოვნილ იქნა მხოლოდ 2009 წლის 10 თებერვალს პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი სააპელაციო საჩივრით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობა არ იცნობს სასარჩელო მოთხოვნის ამგვარად დაყენების შესაძლებლობას.

საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ სრულად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). 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 და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 აპრილის 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. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **2. დავები სამსახურებრივ ბინებზე**

### **სამსახურებრივი დანიშნულებით მიღებული ბინის პრივატიზება**

#### **განჩინება**

#ბს-767-736(კ-08)

25 თებერვალი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ბინის ორდერის ბათილად ცნობა, ბინიდან გამოსახლება, ბინის პრივატიზაციაზე ნებართვის გაცემა.

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველომ 05.04.07წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატას მოპასუხეების - მე., მა., ო. და მ. ფ-ძეების, აგრეთვე, ქ. ბათუმის მერიის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მ. ფ-ძის სახელზე 29.12.05წ. გაცემული #00767 ბინის ორდერის გაუქმება, მ. ფ-ძის ოჯახის გამოსახლება მოსარჩელის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #94<sup>ა</sup>-ში

მდებარე #2 ბინიდან და აღნიშნული ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს 31.03.04წ. დროებითი საბინაო კომისიის #3 სხდომის ოქმის საფუძველზე, უფროს ლეიტენანტ მ. ფ-ძეს აჭარის რეგიონალური სამმართველოს საბინაო ფონდიდან სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულების პერიოდში, სამსახურებრივი დანიშნულებით გამოეყო ქ. ბათუმში, ... ქ. #94<sup>ა</sup>-ში მდებარე #2 ბინა. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე ქ. ბათუმის მერიამ გასცა ორდერი. საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის უფროსის 23.10.06წ. #760 ბრძანებით, "სამხედრო სამსახურის გავლის შესახებ" დებულების IX თავის მე-4 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის და VI თავის მე-7 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის (რეორგანიზაციასა და შტატების შემცირებასთან დაკავშირებით) საფუძველზე, უფროსი ლეიტენანტი მ. ფ-ძე დათხოვნილ იქნა სასაზღვრო ძალების რიგებიდან სამხედრო ძალების რეზერვში. მ. ფ-ძეს ბინა დათხოვნისთანავე სამმართველოსთვის უნდა ჩაეხარებინა, რაც არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად ნებაყოფლობით არ განუხორციელებია.

14.05.07წ. მ. ფ-ძემ სასამართლოში წარადგინა შეგებებული სარჩელი მოპასუხე საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველოს მიმართ, რომლითაც მოითხოვა სადავო ბინის პრივატიზაციის წესით მის სახელზე გაფორმება. შეგებებული სარჩელის ავტორის მითითებით, იგი 1994 წლის 27 ივნისიდან 2006 წლის 23 ოქტომბრამდე მსახურობდა შეიარაღებული ძალების სისტემაში სხვადასხვა სტრუქტურაში. 23.10.2006წ., "სამხედრო სამსახურის გავლის შესახებ" დებულების თანახმად, რეორგანიზაციასა და შტატების შემცირებასთან დაკავშირებით, დათხოვნილ იქნა სამხედრო სამსახურიდან. 2007 წლიდან მსახურობს I ქვეითი ბრიგადის საარტილერიო დივიზიონში. შეგებებული სარჩელის ავტორმა მიუთითა, რომ სამსახურიდან დათხოვნის შემდეგ არაერთხელ მიმართა ხელმძღვანელობას სამხედრო სამსახურში მისი დასაქმების შესახებ, თუმცა უშედეგოდ. აჭარის რეგიონალური სამმართველოს დროებითი საბინაო კომისიის 31.03.04წ. #3 სხდომის ოქმის საფუძველზე მიიღო ბინა, რაზეც გაცემულია შესაბამისი ორდერი ქ. ბათუმის მე-რიის მიერ. ბინა იყო ავარიულ მდგომარეობაში და იგი ის საკუთარი ხარჯებით შეაკეთა. შეგებებული მოსარჩელე მიუთითებს, რომ "საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-13 პუნქტის თანახმად "სამხედრო მოსამსახურეებს ბინები ეძლევათ საბინაო კომისიის გადაწყვეტილებით". ამავე დებულების 17-ე პუნქტის თანახმად, გენერლებს და ადმირალებს, რომლებმაც სამხედრო უწყებიდან მიიღეს ბინები უვადო სარგებლობის პირობით, უფლება აქვთ, თავიანთი სურვილის მიხედვით მოახდინონ მათი პრივატიზაცია, ხოლო დანარჩენ ოფიცერთა შემადგენლობებს, რომლებმაც მიიღეს ბინები სამსახურებრივი დანიშნულებით, უფლება აქვთ, სამხედრო ნაწილში სულ ცოტა 10 წლის სამსახურის ვადის გავლის შემდეგ მოახდინონ მათი პრივატიზაცია. მ. ფ-ძის განცხადებით, სამხედრო სამსახურიდან დათხოვნის მომენტისათვის მას უკვე ჰქონდა 10 წლის სტაჟი და, შესაბამისად, მის მიერ მართლობიერად დაკავებული ბინის პრივატიზაციის უფლება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 14.06.07წ. გადაწყვეტილებით, საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს - მე., მა., ო., მ. ფ-ძეებს დაევალით მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის დაცლა და მისი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება (მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. #94<sup>ა</sup> ბ.#2).

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მ. ფ-ძე 1994-1996წ.წ. რუსეთის ფედერაციის ჯარში მსახურობდა რიგითად, საიდანაც დათხოვნილ იქნა თადარიგში რუსეთის ფედერალური სამსახურის დირექტორის 29.12.1999წ. ბრძანებით, საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის უფროსის 23.05.2000წ. ბრძანებით, მ. ფ-ძე ჩაირიცხა აჭარის რეგიონალური სამმართველოს სამსახურში, ხოლო მანამდე - 1998წ. 18 თებერვლიდან მსახურობდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ჯარში. მ. ფ-ძე "სამხედრო სამსახურის გავლის შესახებ" დებულების IX თავის მე-4 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტისა და VI თავის მე-7 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე (რეორგანიზაცია და შტატების შემცირება) დათხოვნილ იქნა სამხედრო ძალების რეზერვში. საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს მიერ მ. ფ-ძეს 31.03.2004წ. სამმართველოს საბინაო ფონდიდან დროებით სარგებლობაში გამოეყო სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, მდებარე ქ. ბათუმში, ... #94<sup>ა</sup>, ბ. #2-ში, რაზედაც ქ. ბათუმის მერიამ გასცა შესაბამისი ორდერი. ბინა მ. ფ-ძეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა სამხედრო სამსახურის ვადით, რაც ასახულია საბინაო კომისიის სხდომის ოქმში. სამხედრო სამსახურის დასრულებასთან ერთად, ბინის ორდერმაც დაკარგა ძალა და ის მოქმედ სამართლებრივ აქტს აღარ წარმოადგენს. მ. ფ-ძეს სასაზღვრო ძალებში არ აქვს ნამსახური 10 წელი, შესაბამისად, სასაზღვრო პოლიციის სამმართველომ სწორად უთრა უარი მოპასუხეს სამსახურებრივი ბინის პრივატიზაციაზე. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მ. ფ-ძის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ის საქართველოს სასაზღვრო ძალებში ან თავდაცვის სისტე-

მაში 10 წლის განმავლობაში მსახურობდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ფ-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა. მ. ფ-ძეს გადაწყვეტილი ჰქონდა სამართლებრივი კავშირი მოსარჩელის კუთვნილ სამხედრო დანიშნულების ბინასთან და ოჯახის წევრებთან ერთად განაგრძობდა ბინით უკანონო სარგებლობას, მას შემდეგაც, რაც დათხოვნილ იქნა სამსახურიდან.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა მ. ფ-ძემ და მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 14.06.07წ. გადაწყვეტილების გაუქმება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ 17.04.08წ. გადაწყვეტილებით, მ. ფ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 14.06.07წ. გადაწყვეტილება, მ. ფ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, საქართველოს შსს სახმელეთო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სასაზღვრო პოლიციის #1 რეგიონალური სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, დაკმაყოფილდა მ. ფ-ძის შეგებებული სარჩელი, სახმელეთო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველოს დაევალა თანხმობის გაცემა ბინის პრივატიზებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს საბინაო კომისიის 31.02.04წ. #3 სხდომის ოქმის თანახმად, მ. ფ-ძეს გამოეყო სამსახურებრივი დანიშნულებით ბინა დროებითი სარგებლობისათვის. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე ქ. ბათუმის მერიის მიერ გაიცა ბინის ორდერი, მ. ფ-ძე დღემდე ცხოვრობს სადავო ბინაში მეუღლესა და 2 შვილთან ერთად.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სარჩელით დავის საგანი იყო მ. ფ-ძის სახელზე გაცემული ბინის ორდერის ბათილად ცნობა, გამოსახლება, ხოლო შეგებებული სარჩელით – ბინის პრივატიზაციაზე თანხმობის გაცემა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სარჩელი მოპასუხეთა ბინიდან გამოსახლების შესახებ, შეგებებული სარჩელი კი არ დაკმაყოფილდა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს ბინის ორდერის ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელზე გადაწყვეტილება არ მიუღია. აღნიშნული გადაწყვეტილება შსს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველოს მიერ არ გასაჩივრებულა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საბინაო კომისიის 31.03.04წ. სხდომის #3 ოქმი მ. ფ-ძის მიერ ბინის ფლობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ მ. ფ-ძეს 1994 წლის 27 ივნისიდან 2006 წლის 23 ოქტომბრამდე ნამსახურები ჰქონდა 10 წელზე მეტი სხვადასხვა სტრუქტურაში, შესაბამისად, მ. ფ-ძე აკმაყოფილებდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილების მე-17 პუნქტის მოთხოვნას, რაც წარმოშობდა ბინის პრივატიზაციის უფლებას. სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დადგენილების მე-18 პუნქტით, რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფში და ყოფილი სსრ კავშირის მომსახურე ყოფილ სამხედრო მოსამსახურეებს, რომლებსაც ბინები გამოეყოთ საბინაო ფონდიდან და აღარ მსახურობენ ამ სამხედრო შენაერთებში, უფლება აქვთ, მოახდინონ მათ მიერ დაკავებული ბინების პრივატიზაცია დადგენილი წესით. სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-18 პუნქტით გათვალისწინებული რუსეთის ფედერაციის ჯარების ჯგუფისა და ყოფილი სსრ კავშირის სამხედრო უწყებებში მომსახურე სამხედრო მოსამსახურეების მიერ ბინის პრივატიზაციის "დადგენილ წესში" იგულისხმებოდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.1992წ. #107 დადგენილება, რომლის მე-4 პუნქტით, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდებოდა იმ ორგანოების თუ დაწესებულებების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა საცხოვრებელი ბინა, ხოლო იმავე დადგენილების მე-5 პუნქტით, ბინა უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომელნიც ამ ბინის დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. ზემოაღნიშნული ორი დადგენილება ძალაში იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტში, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ფ-ძე კანონიერად ფლობდა და სარგებლობდა საცხოვრებელი ბინით, რაც აღნიშნული ბინის პრივატიზაციის საფუძველი იყო.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველომ, რომელმაც მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.04.08წ. გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მე., მა., ო., მ. ფ-ძეების ბინიდან გამოსახლების შესახებ. კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილება და 01.02.1992წ. #107 დადგენილება, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს პრეზიდენტის 28.06.06წ. #397 ბრძანებულება. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებანი მ. ფ-ძის ნამსახურობასთან დაკავშირებით. მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილების მე-17 პუნქტის შენიშვნის თანახმად, პრივატიზაციის ნებართვა აქვთ, მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სამხედრო უწყებათა სამხედრო მოსამსახურეებს. ვინაიდან მ. ფ-ძეს საქართველოს სასაზღვრო უწყებაში ნამსახური აქვს



მხოლოდ 7 წელი, მასზე ვერ გავრცელდება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილების მე-17 პუნქტი. კასატორი საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.1992წ #107 დადგენილების მე-4, მე-5 პუნქტების არასწორი გამოყენების საფუძვლად მიუთითებს იმავე დადგენილების მე-3 პუნქტს, სადაც აღნიშნულია, რომ სამსახურბრივი დანიშნულების ბინები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება. კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს პრეზიდენტის 28.06.06წ. #397 ბრძანებულების 30-ე პუნქტი, რომლის მიხედვით, საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურე სამსახურბრივი დანიშნულებით გადაცემული ბინის პრივატიზაციის უფლებას იძენს მხოლოდ მაშინ, თუ მას განსაკუთრებული წვლილი მიუძღვის სახელმწიფოს წინაშე, ან ნამსახური აქვს უწყვეტი 10 წელი, რასაც მ. ფუქარაძის შემთხვევაში არ მომხდარა. მას საქართველოს სასაზღვრო უწყებაში უწყვეტად ნამსახური აქვს მხოლოდ 7 წელი.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე-172-ე მუხლები, რომლის თანახმად, მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას, მოითხოვოს თავისი ნივთის უკან დაბრუნება სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. კასატორმა მიუთითა, რომ საბინაო კომისიის სხდომის ოქმის საფუძველზე მ. ფ-ძის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევა და მის საფუძველზე პრივატიზაციის უფლების მინიჭება არასწორია, რადგან აღნიშნული ბინა, ისევე, როგორც საბინაო ორდერი გაცემულ იქნა სამხედრო სამსახურის გავლის ვადით. შესაბამისად, ორდერმა ძალა დაკარგა იმ დროიდან, როდესაც მ. ფ-ძე დათხოვნილ იქნა სასაზღვრო ძალებიდან, ე.ი. 2006 წლის 23 ოქტომბრიდან. კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არასწორად ჩაუთვალა მ. ფ-ძეს სამსახურში 1994-1996 წ.წ. პერიოდი, რადგან ამ დროს მან გაიარა სავალდებულო სამხედრო სამსახური, რაც ბინის პრივატიზაციის ნებართვის მიღებისათვის საჭირო უწყვეტ სტაჟში არ ითვლება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საღმრთალების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს შსს #1 სამართველოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილებით დამტკიცებული "საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების, აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ" დებულების მე-17 მუხლის მიხედვით, ოფიცერთა შემადგენლობას, რომლებსაც ბინები მიღებული აქვთ სამსახურბრივი დანიშნულებით, უფლება ჰქონდათ ბინის მიღებიდან და სამხედრო ნაწილში სულ ცოტა 10 წლის სამსახურის ვადის გასვლის შემდეგ მოეხდინათ მათი პრივატიზაცია. საქართველოს პრეზიდენტის 28.06.06წ. #397 ბრძანებულების 30-ე პუნქტის თანახმად, "სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურე, რომელსაც განსაკუთრებული წვლილი მიუძღვის სახელმწიფოს წინაშე ან ნამსახურები აქვს უწყვეტი 10 კალენდარული წელი, ხოლო ამ მოსამსახურის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი ოჯახის წევრი (მემკვიდრე), აგრეთვე, სამსახურბრივი მოვალეობის შესრულების დროს მიღებული ჭრილობების, დასახიჩრების ან დაავადების შედეგად გარდაცვლილი სასაზღვრო პოლიციის მოსამსახურის ოჯახის წევრი (მემკვიდრე), რომელმაც სახელმწიფო საბინაო ფონდიდან სამსახურბრივი დანიშნულებით მიიღო ბინა, შეიძენს მასზე პრივატიზაციის უფლებას კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად". ამდენად, ხსენებული ნორმატიული აქტები უძრავი ქონების პრივატიზაციის განსხვავებულ რეჟიმს აწესებენ, კერძოდ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების მიხედვით სამსახურბრივი ბინის პრივატიზაციის უფლების მოპოვების პირობას წარმოადგენს სამსახურში ათი წლის უწყვეტი სტაჟი, ხოლო მინისტრთა კაბინეტის 06.08.93წ. #603 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება სტაჟის უწყვეტობის მოთხოვნას არ ითვალისწინებდა. შესაბამისად აღნიშნული ბრძანებულება აუარესებს მ. ფ-ძის სამართლებრივ მდგომარეობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების პერიოდში ხსენებული ნორმატიული აქტები მოქმედებდნენ, მინისტრთა კაბინეტის 06.08.1993წ. #603 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს მთავრობის 07.05.08წ. #113 დადგენილებით. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სამსახურბრივი ბინის პრივატიზაციის უფლების მოპოვებისათვის საჭირო პირობებს, კერძოდ, ბინის მ. ფ-ძის სარგებლობაში გადაცემის ფაქტს და ათი წლის განმავლობაში შეიარაღებულ ძალებში მის სამსახურს მინისტრთა კაბინეტის დადგენილების მოქმედების პერიოდში, საქართველოს პრეზიდენტის 28.06.06წ. #397 ბრძანებულების მიღებამდე. მ. ფ-ძის მიერ ბინის მართლობითი ფლობის და სარგებლობის სამართლებრივი საფუძველი არის აჭარის რეგიონალური სამმართველოს დროებითი საბინაო კომისიის 31.03.04წ #3 სხდომის ოქმი და მის საფუძველზე 13.12.05წ. ქ. ბათუმის მერიის დადგენილებით მ. ფ-ძის სახელზე გაცემული ორდე-

რი. საქმეში დაცული მ. ფ-ძის ნამსახურების ნუსხით დასტურდება, რომ მ. ფ-ძე 1994 წლის 27 ივლისიდან 1996 წლის 29 ოქტომბრამდე სავალდებულო ვადიან სამსახურს გადიოდა, 1998 წლის 18 თებერვლიდან 2006 წლის 23 ოქტომბრამდე სხვადასხვა სამხედრო ნაწილში მსახურობდა, ამასთანავე, 1998 წლის 18 თებერვლიდან მ. ფ-ძე მსახურობდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს შეიარაღებულ ძალებში, 03.10.99წ. ჩაირიცხა საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის რიგებში, საიდანაც შს სამინისტროს სასაზღვრო პოლიციის უფროსის 23.10.06წ. დათხოვნილი იქნა სამხედრო ძალების რეზერვში რეორგანიზაციისა და შტატების შემცირებასთან დაკავშირებით, 2007 წლიდან მ. ფ-ძე მსახურობს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს შეიარაღებულ ძალებში. მინისტრთა კაბინეტის 06.08.93წ. #603 დადგენილების თანახმად, ნამსახურობის წლებში ითვლება როგორც საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს შეიარაღებულ ძალებში, ასევე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სასაზღვრო პოლიციაში სამსახური. ამდენად, მ. ფ-ძეს სამხედრო სამსახურში ნამსახურები აქვს ათ წელზე მეტი. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საქმეზე მართებულად არის განსაზღვრული მ. ფ-ძის ნამსახურობის ვადა, კასატორის პრეტენზია ამ მიმართებით უსაფუძვლოა, სახეზე არ არის სსკ-ის 407-ე მუხლით გათვალისწინებული დამატებითი და დასაბუთებული პრეტენზია.

საკასაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის ის გარემოება, რომ მ. ფ-ძემ სადავო ბინის მიღებიდან ორი წელი იმსახურა სასაზღვრო პოლიციაში. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ბინის პრივატიზაციის უფლების მოსაპოვებლად საჭირო სამსახურის ვადის (ათი წელი) ათვლა უკავშირდება არა ბინის მიღებას, არამედ მინისტრთა კაბინეტის 06.08.93წ. #603 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-17 პუნქტით განსაზღვრული სამხედრო ნაწილში სამსახურის ხანგრძლივობას, ვინაიდან "სამხედრო ვალდებულებისა და სამხედრო სამსახურის შესახებ" კანონის 32.2 მუხლის თანახმად სამხედრო სამსახურის დაწყების დღედ ითვლება სამხედრო ნაწილის პირად შემადგენლობაში ან შესაბამისი სამხედრო უწყების სამხედრო სამსახურში ჩარიცხვის დღე, "სამხედრო მოსამსახურის სტატუსის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის თანახმად სამხედრო მოსამსახურის სტატუსი პირს ენიჭება სამხედრო სამსახურში ჩარიცხვის დღიდან და ეხსნება დათხოვნის დღესვე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს პრეიდენტის 28.06.06წ. ბრძანებულებას არ აქვს უკუქცევითი ძალა, იგი არ ვრცელდება ბრძანებულების ძალაში შესვლამდე პერიოდზე. ამასთანავე, საქართველოს პრეიდენტის 28.06.06წ. #397 ბრძანებულების ძალაში შესვლის მომენტი-სათვის მ. ფ-ძეს გააჩნდა მინისტრთა კაბინეტის 06.08.93წ. #603 დადგენილების საფუძველზე ბინის პრივატიზაციის უფლება. მ. ფ-ძე წარმოადგენდა ორივე ნორმატიული აქტით მოწესრიგებული ურთიერთობების სუბიექტს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო სამართალურთიერთობა უნდა გადაწყდეს მინისტრთა კაბინეტის 06.08.93წ. #603 დადგენილების, ანუ იმ ნორმატიული აქტის საფუძველზე, რომლის მოქმედების დროს არსებობდა უფლების წარმოშობისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები (ბინის სარგებლობაში მიღება და ათი წლის ნამსახურების სტაჟი). მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ მ. ფ-ძე ამჟამადაც სამხედრო სამსახურში იმყოფება (სამხედრო ნაწილის #06331 ცნობის თანახმად უფროსი ლეიტენანტი მ. ფ-ძე 2007 წლიდან მსახურობს I ქვეითი ბრიგადის საარტილერიო დავიზიონში), მოპოვებული აქვს სახელმწიფო ჯილდო, ჰყავს ორი არასრულწლოვანი შვილი.

საფუძველსმოკლებულია კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად ჩაუთვალა მ. ფ-ძეს სამსახურში 1994-96წ.წ. სავალდებულო სამხედრო სამსახურის გავლის პერიოდი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ნამსახურების ხანგრძლივობის დადგენისას სავალდებულო სამხედრო სამსახურის გავლის პერიოდი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული. სავალდებულო სამხედრო სამსახურის სახეობაა, სამხედრო სამსახური არის სახელმწიფო სამსახურის განსაკუთრებული სახე, რომელიც მოიცავს სავალდებულო ვადიან და კადრის სამხედრო სამსახურებს, სამხედრო სამსახურის გავლის დრო ჩაითვლება სამხედრო სამსახურის და/ან შრომის საერთო სტაჟში, ("სამხედრო ვალდებულებისა და სამხედრო სამსახურის შესახებ" კანონის მე-2, 31.1, 32.4 მუხ., "სამხედრო მოსამსახურის სტატუსის შესახებ" კანონის 10.3 მუხ.).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" კანონის მე-5 მუხლის "უ" ქვეპუნქტის თანახმად, კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს შსს სასაზღვრო პოლიციის #1 სამმართველოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.04.08წ. გადაწყვეტილება;

2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **სასამსახურო ბინიდან გამოსახლება**

#### **განჩინება**

#ბს-1207-1169(კ-08) 5 აგვისტო, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** სასამსახურო სახლის სანაცვლოდ სამაგიერო ბინის გადაცემა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

რ. ხ-მემ 21.09.04წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა ვაკე-საბურთალოს რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის მიმართ, რომლითაც მოპასუხისათვის ერთჯერადი გასასვლელი დახმარების სახით 704,52 ლარის ანაზრაურების, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის უფასოდ გადაცემის და სასამსახურო სახლის სანაცვლოდ სამაგიერო საცხოვრებელი ბინის გადაცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 1993 წლიდან 2002 წლის ნოემბრამდე მსახურობდა საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტში, საიდანაც 2002 წლის დეკემბერში დათხოვნილ იქნა რეზერვში. არის მეორე ჯგუფის ინვალიდი, დაავადება მიღებული აქვს სამხედრო სამსახურის პერიოდში. "ომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად იგი წარმოადგენს შეიარაღებული ძალების ვეტერანს, ხოლო, ამავე კანონის მე-17 მუხლის თანახმად, დაწესებული აქვს შემდეგი უფლებები და შეღავათები: ერთდროული გასასვლელი ფულადი დახმარების მიღება 6 თვის სამსახურებრივი სარგოს ოდენობით, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ მიღება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად ან მებაღეობა-მეზობტნეობის მეურნეობის მოსაწყობად, დაკავებული სასამსახურო საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლების დაუშვებლობა სამაგიერო ბინის მიუცემლად. მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ მისი ხელფასი შეადგენდა 117,42 ლარს და სამსახურებრივი დანიშნულების ბინიდან გამოსახლებულ იქნა ზემოაღნიშნული ნორმების გათვალისწინების გარეშე.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 11.02.05წ. სასამართლო სხდომაზე რ. ხ-მემ შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა ერთჯერადი გასასვლელი დახმარების 704,52 ლარის მოთხოვნის ნაწილში.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 11.02.05წ. გადაწყვეტილებით რ. ხ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე საქართველოს შსს საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის სასაზღვრო პოლიციის უზრუნველყოფის სამმართველოს დაევალა უზრუნველყოს რ. ხ-მეზე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის უფასოდ და სასამსახურო სახლის სანაცვლოდ სამაგიერო საცხოვრებელი ბინის გადაცემა. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა სახელმწიფო საზღვრის დეპარტამენტის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.04.08წ. საოქმო განჩინებით, სსკ-ის 92-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტი შეიგვალა მისი უფლებამონაცვლით - შსს სასაზღვრო პოლიციით. დაკმაყოფილდა აგრეთვე მოსარჩელის შუამდგომლობა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ გადაცემის ნაწილში სარჩელზე უარის

თქმის თაობაზე და სსკ-ის 272-ე მუხლის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, გაუქმდა თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 11.02.05წ. გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის უსასყიდლოდ გადაცემის ნაწილში და ამ ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.04.08წ. განჩინებით საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სასაზღვრო პოლიციის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 11.02.05წ. გადაწყვეტილება რ. ხ-ძისთვის სასამსახურო სახლის სანაცვლოდ სამაგიერო საცხოვრებელი ბინის მიცემის ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ რ. ხ-ძის სარჩელი ხანდაზმული იყო, რადგან იგი სამსახურებრივი ბინიდან გამოსახლეს 1999 წელს, ხოლო სასამართლოს კი სარჩელით მიმართა 2004 წელს. სამოქალაქო კოდექსის 129.1 მუხლის მიხედვით უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სახელმწიფოებო მოთხოვნის ხანდაზმულობა 6 წელია. ამრიგად, რ. ხ-ძის მოთხოვნა სასამსახურო ბინის სანაცვლოდ სამაგიერო საცხოვრებელი ბინის გადაცემის შესახებ ხანდაზმული არ არის, რადგან უფლების დარღვევიდან სარჩელის აღმერამდე 6-წლიანი ვადა არ იყო გასული. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ რადგანაც რ. ხ-ძე ჯერ კიდევ არ იყო სამხედრო ძალების ვეტერანი, შესაბამისად, იგი მართებულად გამოსახლეს სადავო ბინიდან. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ "ომისა და შეიარაღებული ძალების ვეტერანების შესახებ" კანონის მე-17 მუხლი ვიწროდ არ უნდა იყოს განმარტებული, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სანამ რ. ხ-ძე არ იქნებოდა დათხოვნილი სამხედრო ძალებიდან (საზღვრის დაცვის დეპარტამენტიდან), იგი ვერ გახდებოდა ომისა და შეიარაღებული ძალების ვეტერანი, თუმცა აღნიშნული სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ საზღვრის დაცვის დეპარტამენტს არაკეთილსინდისიერად უნდა ესარგებლა ამ გარემოებით (ანუ სანამ რ. ხ-ძე ვეტერანი გახდებოდა) და იგი, ჯერ კიდევ როგორც მოქმედი სამხედრო მოსამსახურე (კადრების განკარგულებაში ყოფნის დროს), გამოესახლებინა სამსახურებრივი ბინიდან. ამის სამართლებრივი (და არც მორალური) უფლება საზღვრის დაცვის დეპარტამენტს (ამჟამად შს სამინისტროს საზღვრის დაცვის პოლიცია) არ ჰქონდა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლის მიხედვით "თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს". სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტს არ წარმოუდგენია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო ბინიდან გამოსახლების შემდეგ რ. ხ-ძეს გადაეცა სამსახურებრივი ბინა ან მის სანაცვლოდ სხვა ბინა. უფრო მეტიც აპელანტის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზეც არ გამოცხადებულა. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული და არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, ძალაში დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.04.08წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს სასაზღვრო პოლიციამ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და რ. ხ-ძისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა, რომ რ. ხ-ძე სადავო ბინას ფლობდა 1999 წლის თებერვლიდან 1999 წლის ივლისამდე. ბინა წარმოადგენდა სასაზღვრო რაზმ "... დახურული სამხედრო ქალაქის საბინაო ფონდის ნაწილს, რომელიც სასაზღვრო რაზმის მოსამსახურეებს გადაეცემოდათ სამსახურებრივი დანიშნულებით, დროებით სარგებლობაში. 1999 წელს რეორგანიზაციასთან დაკავშირებით მოპასუხე გათავისუფლდა დაკავებული თანამდებობიდან და გადაყვანილ იქნა კადრების განკარგულებაში, რის შემდეგაც მას მიეცა წინადადება გათავისუფლებინა დაკავებული საცხოვრებელი ფართი. მოსარჩელის მიერ ბინა გათავისუფლდა 1999 წელს. მოსარჩელე სასაზღვრო ძალებში მსახურობდა 2002 წლის დეკემბრამდე, დათხოვნილ იქნა ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო და დათხოვნის შემდეგ მიიღო სამხედრო ძალების ვეტერანის სტატუსი. შესაბამისად სასამართლოს მტკიცება, რომ მოპასუხეს მიუხედავად ყველაფრისა მაინც ეკუთვნის სანაცვლო ფართი, უსაფუძვლოა, ვინაიდან მოსარჩელის ბინიდან გამოსახლება განხორციელდა 1999 წელს, რის შემდეგაც იგი სამი წლის განმავლობაში მსახურობდა სასაზღვრო ძალებში და 2002 წელს დათხოვნის შემდეგ მიიღო ვეტერანის სტატუსი. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, იურიდიულ ფაქტსა და დამდგარ შემდეგ შორის არავითარი კავშირი არ არის.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის - შსს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარე - რ. ხ-ძემ საკასაციო საჩივრის საფუძვლები არ ცნო და ითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების უცვლელად დატოვება.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებისა 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:

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინაპირობებს. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ რ. ხ-მე 1993-99წწ. მსახურობდა სასაზღვრო რაზმ "... " და 1999წ. თებერვლიდან 1999წ. ივლისამდე ცხოვრობდა სასამსახურო დანიშნულების ბინაში საზღვრის დაცვის #2 რეგიონალური სამმართველოს დახურული სამხედრო ქალაქის #3 კორპუსის 21-ე ბინაში, რომელიც გადაცემული იყო სამსახურის ვადით. აღნიშნული ბინიდან რ. ხ-მე გამოსახლდა კადრების განკარგულებაში გადაყვანასთან დაკავშირებით, რ. ხ-მე 2000-02წ. მსახურობდა ... სასწავლო ცენტრში, სამსახურის ახალ ადგილას რ. ხ-მე არ ფლობდა სამსახურებრივ ფართს. საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავჯდომარის 03.12.02წ. #849 ბრძანებით მოსარჩელე 2002 წლის 25 ნოემბრიდან დათხოვნილ იქნა საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სამხედრო სამსახურიდან ავადმყოფობის გამო.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მხოლოდ სამხედრო ძალებიდან დათხოვნის შემდეგ არის შესაძლებელი ომისა და შეიარაღებული ძალების ვეტერანის სტატუსის მინიჭება არ ემყარება საკანონმდებლო საფუძველს. საკასაციო პალატა აგრეთვე აღნიშნავს შემდეგს: ვინაიდან სამსახურებრივი ბინის გამოყოფის მოთხოვნა ეფუძნება "ომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანების შესახებ" კანონის მე-17.7 მუხლით გათვალისწინებულ და 23.12.05წ. კანონით მუხლში შეტანილ ცვლილებამდე მოქმედ შეღავათს, კერძოდ, სასამსახურო საცხოვრებელი ბინიდან გამოსახლების დაუშვებლობას სამაგიერო ბინის მიუყვამლად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ უნდა გაირკვეს მოსარჩელის ვეტერანის სტატუსით სარგებლობის საკითხი, უნდა დადგინდეს აგრეთვე, ვეტერანთა ის კატეგორია, რომელსაც განეკუთვნება რ. ხ-მე (კანონის მე-6 - მე-10 მეხ.). მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ სადავო სამართალურთერთობის გადაწყვეტა საჭიროებს არა სამხედრო სამსახურიდან დათხოვნის, არამედ სასამსახურო ბინიდან გამოსახლების მომენტში რ. ხ-მის მიერ კანონით გათვალისწინებული სამხედრო ძალების ვეტერანის სტატუსით სარგებლობის საკითხის გარკვევას. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ სასაზღვრო რაზმ "... " დახურული სამხედრო ქალაქის სამსახურებრივი ბინიდან გამოსახლების შემდეგ, რ. ხ-მემ სამი წელი იმსახურა სასაზღვრო ძალებში. ვეტერანად მიჩნევის საფუძველს შესაძლოა წარმოადგენდეს აგრეთვე ინვალიდობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ახალციხეში მდებარე სასაზღვრო რაზმიდან დათხოვნისას რ. ხ-მე არ იყო ინვალიდი, მოსარჩელე ავადმყოფობის გამო გათავსულა სამხედრო სამსახურიდან საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავჯდომარის 03.12.02წ. #849 ბრძანებით. სამხედრო სამსახურისათვის შეზღუდული ვარგისიანობა რ. ხ-მეს დაუდგინდა მოგვიანებით, კერძოდ საშტატო სამხედრო საექიმო კომისიის 14.11.02წ. დასკვნის საფუძველზე. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ ახალციხის რაისაავადმყოფოს განმეორებითი შემოწმების 25.01.08წ. აქტის ამონაწერის მიხედვით, შესაძლებლობის შეზღუდვა არ უკავშირდება სამხედრო სამსახურის დროს მოვალეობის შესრულებას.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ რ. ხ-მის სარჩელის გამო საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის დეპარტამენტის მიმართ სამუშაოზე აღდგენისა და განაცდური ხელფასის ანაზღაურების შესახებ ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 29.05.02წ. განჩინებით საქმეზე დამტკიცდა მხარეთა შორის მორიგების აქტი, რომლის მიხედვით, დეპარტამენტმა იკისრა ვალდებულება, რ. ხ-მეს გადაუხადოს იძულებითი განაცდური 1000 ლარის ოდენობით, მითითებული პირობების შესრულების შემდეგ მოსარჩელეს სხვა რაიმე პრეტენზია არ ექნებოდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსკ-ის 272-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლების არსებობის გარკვევის მიზნით, უნდა დადგინდეს ხსენებულ დავაში მოსარჩელის მიერ დასმული მოთხოვნები.

ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს ქმნის. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს და საქმე ზემოაღნიშნული მითითებებით არსებითი ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს.

### **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 ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს სასაზღვრო პოლიციის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.04.08წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **3. ბინის პრივატიზება**

### **ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება**

#### **განჩინება**

#ბს-720-692(კ-კს-08) 5 თებერვალი, 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 30 ოქტომბერს გ. ს-ძემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე მ. ფ-მისა და ქ. ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვის და რეგულირების განყოფილების მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქალაქ ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილების მიერ 2007 წლის 8 აგვისტოს გამოცემულ იქნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - საკუთრების უფლების მოწმობა #608, რომლითაც მოპასუხე მ. ფ-ძეს საკუთრებაში გადაეცა ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა.

აღნიშნული ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი - საკუთრების უფლების მოწმობა #608 გაცემულია კანონდარღვევით, საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის საფუძველად აქტში მითითებულია ორდერი #338 28.03.72წ. ორდერის მიხედვით ოჯახის შემადგენლობაში მითითებულია მუ. ს-ძე (პაპა), ა. ს-ძე (ბებია) და მა. ს-ძე (მამა). აღნიშნული პირები გარდაცვლილები არიან, ცოცხალია მხოლოდ მამიდა - მ. ფ-ძე.

მამა - მა. ს-ძე გარდაიცვალა 2007 წლის 18 მაისს. მამის გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა და აგრძელებს ცხოვრებას ... ქ. #4/33-ში, თუმცა, ძირითადად იქ არ ცხოვრობს. ამასთან, როგორც მამის გადმოცემით იცის, სადავო ბინა ეკუთვნოდა - მამას.

მოსარჩელის მითითებით, მოპასუხე მ. ფ-ძემ ისე გააკეთა საკუთრების უფლების მოწმობა ბინაზე, რომ ამის შესახებ მისთვის არ უცნობებია და მისგან არანაირი თანხმობა ჰქონია. მოპასუხე ქალაქ ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილებამ კი ისე გამოსცა აქტი, რომ სრულად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და გააკეთა დასკვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა არაკანონიერი გადაწყვეტილება.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცდა კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი. აღნიშნული წესის მეორე მუხლის "ე" პუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტების (ინდივიდუალურ სა-

მართლებრივი აქტი, საბინაო ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართებით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში - მისი მემკვიდრე, ანუ აღნიშნული წესისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მოსარჩელე, როგორც მემკვიდრე, ითვლებოდა და ითვლება კანონიერ მოსარგებლედ. შესაბამისად, ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ნაწილის მესაკუთრედ ითვლება და საკუთრების უფლება უნდა გაცემულიყო მ. ფ-მეზე და მასზე.

მოსარჩელის განმარტებით, აქტის მიღებისას ასევე დარღვეულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ქ. ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილების მიერ გაცემული საკუთრების უფლების #608 მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას, მ. ფ-მეზე ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მთლიანად მის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში და შესაბამისად, ქ. ქუთაისში ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების მოწმობის თანაბრად გაცემას - მოპასუხე მ. ფ-მესა (1/2) და გ. ს-მეზე (1/2).

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 18 იანვრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო მა. ს-ძის მეუღლე არარეგისტრირებული ქორწინებიდან - მ. ჯ-ი, რომელიც ამჟამად ცხოვრობს სადავო სახლში.

მოპასუხე მ. ფ-ძის წარმომადგენელმა სასარჩელო განცხადება არ ცნო და მოითხოვა მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სარჩელი არ ცნო არც მოპასუხე მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილებამ და მოითხოვა მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით გ. ს-ძის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა უსაფუძველობის მოტივით.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით "კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ" მეორე მუხლის "ე" პუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტების (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, საბინაო ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართებით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში - მისი მემკვიდრე".

ამდენად, პრეზიდენტის ბრძანებულება არაპრივატიზებული ფართის საკუთრებაში გადაცემას უკავშირებს ორ პირობას, პირველი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის არსებობას (ინდივიდუალურ სამართლებრივი აქტი, საბინაო ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) და მეორე, ფართის კანონიერად სარგებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მამა, მა. ს-მე, ჩაწერილი იყო ორდერში, რაც აკმაყოფილებს მითითებული ნორმის პირველ პირობას, მაგრამ საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ იგი სარგებლობდა კიდევ აღნიშნული ფართით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, პირის ამა თუ იმ ადგილზე ცხოვრების ფაქტი დასტურდება შესაბამის ადგილზე პირის რეგისტრაციით, კერძოდ, "საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ" საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მიხედვით, 16 წლის ასაკს მიღწეული საქართველოს მოქალაქე და საქართველოში მცხოვრები უცხოელი ვალდებული არიან გაიარონ რეგისტრაცია საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, ხოლო თუ მათ გააჩნიათ რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილი ერთ-ერთი საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით და მიიღონ პირადობის (ბინადრობის) მოწმობა. ამ კანონის თანახმად, პირის საცხოვრებელ ადგილად მიიჩნევა ადგილი, რომელსაც იგი საცხოვრებლად ირჩევს.

ამავე კანონის მეოთხე მუხლის შესაბამისად, საცხოვრებელი ადგილის 6 თვეზე მეტი ვადით შეცვლისას პირი ვალდებულია, 10 დღეში, ამ კანონის მე-5 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, აცნობოს ეს ფაქტი ახალი საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით იუსტიციის სამინისტროს მმართველო-

ბის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს, რომელიც 10 დღეში გაატარებს მას რეგისტრაციაში”.

ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ მა. ს-ძეს შესაძლებელია ჰქონოდა რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილი, მის საცხოვრებელ ადგილად შეიძლება ჩაითვალოს მხოლოდ ის, სადაც რეგისტრირებული იყო ზემოაღნიშნული კანონის საფუძველზე, რისი მტკიცებულებაც მხარეს არ წარმოუდგენია. იმავე გარემოებებზე მითითებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არის დადასტურებული თავად მოსარჩელე გ. ს-ძის სადავო ბინაში ცხოვრების ფაქტი. თავისთავად, მხოლოდ სადავო ფართში ცხოვრების ფაქტი არ მოიცავს სარგებლობის უფლებას.

ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, იმ შემთხვევაშიც, თუკი მა. ს-ძე ჩაითვლებოდა კანონიერ მოსარგებლედ, ეს არ აძლევდა უფლებას მის შვილს - გ. ს-ძეს, მოეთხოვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში მდებარე ბინის ნაწილის საკუთრებაში გადაცემა, რადგან იგი არ იყო მითითებული უძრავი ქონების კანონიერი მოსარგებლე. მართალია, ბრძანებულების მეორე მუხლის "ე" პუნქტში მითითებულია, რომ კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე ითვლება კანონიერ მოსარგებლედ, მაგრამ აქ იგულისხმება ის მემკვიდრეები, რომლებიც არ არიან მოხსენიებული უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტში (სადაც შეყვანილია მათი მამკვიდრებელი), ანუ ვერ აკმაყოფილებენ პირველ პირობას, თუმცა კანონიერად სარგებლობენ ფართით. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული მემკვიდრეობითი სამართლისაგან განსხვავებით, მოცემული ბრძანებულების ზოგადი განმარტებიდან მთავარი არის არა მემკვიდრეობის ფაქტი, არამედ კანონიერი მოსარგებლობა, რადგან სწორედ ასეთი კატეგორიის პირთა ინტერესების დასაცავად გამოიცა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება "კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ”.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქალაქ ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილებამ კანონის მოთხოვნათა დაცვით გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა #608, რომლითაც მ. ფ-ძეს საკუთრებაში გადასცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი - 28.90 კვ.მ და დამხმარე ფართი - 12.90 კვ.მ.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ს-ძემ.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულება, როდესაც აღნიშნა, რომ მხოლოდ სადავო ფართში ცხოვრების ფაქტი არ ადასტურებს სარგებლობის უფლებას.

ზემოაღნიშნული ბრძანებულების მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი (არასაცხოვრებელი) ფართით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში - მისი მემკვიდრე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახად დასტურდება ის, რომ კანონიერი მოსარგებლის მემკვიდრეს აქვს უფლება, განაცხადოს პრეტენზია სადავო ბინის ნაწილზე.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ ასევე არასწორად გამოიყენა "საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ" საქართველოს კანონი.

მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, პირის საცხოვრებელ ადგილად მიიჩნევა ადგილი, რომელსაც იგი საცხოვრებლად ირჩევს, სწორედ აღნიშნული სადავო ბინა ჰქონდა არჩეული საცხოვრებლად მამას - აწ გარდაცვლილ მა. ს-ძეს.

აპელანტის მოსაზრებით, არამართებულია სასამართლოს გამარტება იმის თაობაზე, რომ მ. ს-ძის საცხოვრებელ ადგილად უნდა ჩაითვალოს ის ადგილი, სადაც იგი იყო რეგისტრირებული. აღნიშნული მოსაზრება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ იმ შემთხვევაში თუკი მა. ს-ძე ჩაითვლება კანონიერ მოსარგებლედ, ეს არ აძლევს მას უფლებას, მოითხოვოს ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში მდებარე ბინის ნაწილის საკუთრებაში გადაცემა. საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის ბოლო წინადადებაში მითითებულია, რომ კანონიერი მოსარგებლის (ე.ი. მ. ს-ძის) გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე (ე.ი. გ. ს-ძე) ითვლება კანონიერ მოსარგებლედ, რაც ნიშნავს იმას, რომ აპელანტს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს სადავო ბინის ნახევარი.



ამასთან, აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ ასევე არ იქნა სრულად და ობიექტურად შესწავლილი ის მნიშვნელოვანი დარღვევები, რასაც ადგილი ჰქონდა ადმინისტრაციული წარმოების დროს, კერძოდ, საქმის მასალებიდან ირკვევა, რომ დარღვეულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით გ. ს-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილების მიერ გაცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი - საკუთრების უფლების მოწმობა #608 მ. ფ-ძეზე, ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მთლიანად მის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში; ქ. ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილებას დაევალა სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებმოსილი თანამდებობის პირი (თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქალაქ თბილისში - შესაბამისი რაიონის გამგებელი) "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესისა და კანონმდებლობის შესაბამისად."

ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე - 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 და არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

პალატის განმარტებით, ზემოაღნიშნული პუნქტის თანახმად, კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული აქტით კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მამა მ. ს-ძე ჩაწერილი იყო სადავო ორდერში, რაც აკმაყოფილებს პრეზიდენტის ბრძანებულებას.

საქმეში არსებული მასალებით: მოწმეთა ჩვენებებითა და ქუთაისის მერიის ქალაქ მუზეუმის ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 24 იანვრის ცნობით დგინდება, რომ მ. ს-ძე გარდაცვალებამდე მუდმივად ცხოვრობდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში და მასთან ერთად ცხოვრობდნენ შვილები - გ. და ო. ს-ძეები. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აღნიშნული მტკიცებულებები და მიიჩნია, რომ მ. ს-ძე სარგებლობდა სადავო ფართით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, იმის თაობაზე, რომ პირის მიერ ფართით სარგებლობა საჭიროებს "საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის საფუძველზე პირის რეგისტრაციას ადგილსამყოფლის შეცვლასთან დაკავშირებით.

ზემოთითებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს მოქალაქე და საქართველოში მცხოვრები უცხოელი 14 წლის ასაკის მიღწვიდან არა უგვიანეს 6 თვისა, ვალდებული არიან, გაიარონ რეგისტრაცია საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, ხოლო თუ მათ გააჩნიათ რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილი ერთ-ერთი საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით და მიიღონ პირადობის (ბინადრობის) მოწმობა".

ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ადგილის 6 თვეზე მეტი ვადით შეცვლისას პირი ვალდებულია, 6 თვის გასვლიდან არა უგვიანეს 10 დღისა, ამ კანონის მოთხოვნათა დაცვით რეგისტრაციის გასაწვლელად და პირადობის მოწმობის მისაღებად ახალი საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით მიმართოს სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურს, რომელიც 10 სამუშაო დღის ვადაში გაატარებს მას რეგისტრაციაში. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება საზღვარგარეთ მყოფ საქართველოს მოქალაქეზე.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ან რეგისტრაციის არქონა არ შეიძლება გახდეს საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა კონსტიტუციური უფლებებისა და თავისუფლებების შეზღუდვის, მათ შორის, საკუთრების განკარგვის უფლების შეზღუდვის საფუძველი ან მათი განხორციელების პირობა, გარდა საარჩევნო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, ზემოდასახელებული კანონის ნორმებიდან გამომდინარე, კანონის რეგულირების სფეროა საქართველოს მოქალაქეთათვის და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელ პირთათვის რეგისტრაციის, პირადობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესი და არა რეგისტრაციის მიხედვით საკუთრების განკარგვის ან საკუთრების განკარგვისათვის რაიმე უფლების შეზღუდვის წესი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების და ქონების ცნებას და განმარტავს, რომ ქონება არის ყოველივე ის, რისი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს.

სამოქალაქო კოდექსის მე-20 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ფიზიკური პირის საცხოვრებელ ადგილად მიიჩნევა ადგილი, რომელსაც იგი ჩვეულებრივ საცხოვრებლად ირჩევს. პირს შეიძლება ჰქონდეს რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილი. აღნიშნული ნორმის შინაარსის თანახმად, პირი შეიძლება ცხოვრობდეს რამდენიმე ადგილას. რეგისტრაცია არ ნიშნავს საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. პირს შეიძლება ჰქონდეს რამდენიმე საცხოვრებელი ადგილი, მაგრამ ჩაწერილი იყოს ერთ ადგილას. ახალი საცხოვრებელი ადგილის დაფუძნება არ იწვევს ძველი საცხოვრებელი ადგილის გაუქმებას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ დაადასტურა და არ წარმოადგინა რაიმე დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ რატომ იყო უფლებდაკარგული სადავო ფართზე მა. ს-ძე ან რაში გამოიხატებოდა მისი მხრიდან სადავო ფართის მის მიერ სარგებლობაზე უარის თქმა.

სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს სარგებლობის თავისუფლებას, რაც გამოიხატება იმაში, რომ მე-საკუთრე თვითონ წყვეტს, ისარგებლოს თუ არა საკუთრებით. მოცემულ შემთხვევაში მა. ს-ძეს ორდერის თანახმად, როგორც კანონიერ მოსარგებლეს, თავად უნდა განესაზღვრა, ესარგებლა თუ არა სადავო ქონებით. ამდენად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის განმარტება, იმის შესახებ რომ მა. ს-ძის რეგისტრაციის ფაქტი, ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა I, ჩიხი #1-ში წარმოადგენდა დაბრკოლებას ფიზიკური პირისათვის, ესარგებლა მეორე ფართით. პალატის მოსაზრებით, ვინაიდან მა. ს-ძე მითითებულია ორდერში, როგორც სადავო ფართის მოსარგებლე, ასევე, იგი სადავო ფართზე უფლებდაკარგულად არ არის ცნობილი, რომ მემკვიდრეობით ქონების მიღება და აღნიშნული სამკვიდროს ფლობა, სარგებლობა და შესაბამის მისამართზე რეგისტრაცია მოცემულ შემთხვევაში არ წარმოადგენს სადავო ფართზე უფლების დაკარგვის საფუძველს, ვინაიდან, პრეზიდენტის #73 ბრძანებულების თანახმად, კანონიერ მოსარგებლედ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ფიზიკური პირი, რომელიც კანონიერად სარგებლობს ფართით. მა. ს-ძემ 1979 წლის 20 სექტემბერს სამკვიდრო მოწმობით მიიღო სამკვიდრო ქონება და მის სახელზე მოხდა საკუთრების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ქ. ქუთაისში, ... ქ. I ჩიხი, #1-ში. საბინაო წიგნიდან ამონაწერი, რომ მა. ს-ძე 1979 წლიდან საკუთრების უფლებით ფლობდა უძრავ ქონებას ზემომითითებულ მისამართზე, არ წარმოადგენს დაბრკოლებას სხვა ფართით სარგებლობაში და ვერ ჩაითვლება, რომ მა. ს-ძემ დაკარგა ფაქტობრივი შემხებლობა ნივთთან.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის #73 ბრძანებულების თანახმად ჩამოთვლილია, თუ კონკრეტულად, რა დოკუმენტით შეიძლება პირი ცნობილ იქნეს კანონიერ მოსარგებლედ. მათ შორის მეორეა ბინის ორდერი, ხოლო შემდეგ - საბინაო წიგნი, ანუ ორდერი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს, რომლითაც პირს მიეცა ბინით სარგებლობის უფლება, რაც ასევე არის საბინაო წიგნში ჩაწერის საფუძველი და მოცემულ შემთხვევაში სადავო მისამართზე საბინაო წიგნში ჩანაწერის არ არსებობა მეორე ხარისხოვანია, რადგან ორდერით დადასტურებულია, ვინ არის ბინის კანონიერი მოსარგებლე. დავის საგანს კი არ წარმოადგენს ორდერი.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ფ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის #73 ბრძანებულება და მიუთითა, რომ ბინის ორდერი წარმოადგენს ადმი-

ნისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. კასატორის მოსაზრებით, ორდერი არის დამქირავებლის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. გ. ს-ძის მიერ არ არის წარმოდგენილი არც ერთი კომუნალური გადასახადის ქვითარი, რაც ამას პირდაპირ დაადასტურებდა.

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

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არ არის დასაბუთებული, თუ რაში გამოიხატა ქ. ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილების მიერ ადმინისტრაციული აქტის მომზადების ან გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევის ფაქტი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლებისა და საჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1972 წლის 28 მარტის #338 ორდერის საფუძველზე მუ. ს-ძეს (კასატორის მამას) ქ. ქუთაისში გადაეცა ... ქ. #4-ში მდებარე ბინა #33. ორდერში მიეთითა ოჯახის შემადგენლობა: ს-ძე მუ., ფ-ძე ა., ს-ძე მა. (მოსარჩელის მამა) და კასატორი მე. ს-ძე.

მუ. ს-ძე გარდაიცვალა 1998 წლის 23 ნოემბერს. ა. ს-ძე გარდაიცვალა 2001 წლის 27 ოქტომბერს. მა. ს-ძე გარდაიცვალა 2007 წლის 18 მაისს.

კასატორი მე. ს-ძე 1982 წლის 25 სექტემბერს საქორწინო რეგისტრაციაში გატარდა ი. ფ-ძესთან და მიიღო გვარი ფ-ძე.

2007 წლის 8 აგვისტოს თვითმმართველი ქალაქ ქუთაისის მერიის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების საქალაქო სამსახურის საბინაო ფონდის მართვისა და რეგულირების განყოფილებამ კასატორს საკუთრებაში გადასცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #4/33-ში მდებარე საცხოვრებელი 28.90 კვ/მ და დამხმარე 12.90 კვ/მ. პრივატიზაციას საფუძველად დაედო მუ. ს-ძის სახელზე გაცემული ორდერი #338.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მოსარჩელის - გ. ს-ძის (კასატორის ძმის შვილი) სარჩელის საფუძველზე, კანონშესაბამოდ მიიჩნია ბინის სრული მოცულობით კასატორის საკუთრებაში გადაცემის ფაქტი და ჩათვალა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს აქტის გამოცემის პროცესში უნდა გაეთვალისწინებინა ორდერში ჩაწერილი მე-2 პირის აწ, გარდაცვლილი მა. ს-ძის მემკვიდრეების უფლებები.

საკასაციო სასამართლომ ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით შეამოწმა რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არაა საკმარისად დასაბუთებული, რაც ქმნის გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო გარკვეულწილად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი პრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულების გამოყენების მართებულობას და კანონშესაბამისად მიიჩნევს ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტზე მითითებას, რომლის შესაბამისადაც: "კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნის და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე".

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს რა მითითებული ნორმის ბოლო წინადადებას, აღნიშნავს: უდავოა, რომ მოსარჩელე გ. ს-მე წარმოადგენს აწ გარდაცვლილი მ. ს-მის შვილს. ეს უკანასკნელი კასატორთან ერთად მითითებულია ბინათსარგებლობის დამადასტურებელ იმ დოკუმენტში, რომელიც საფუძველად დაედო კასატორის სახელზე განხორციელებულ ბინის პრივატიზაციას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის I-ლი ნაწილის შესაბამისად, სამკვიდრო შეიცავს მამკვიდრებლის ქონებრივი უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იმ გარემოების დასადგენად, გადავიდა თუ არა ზემოაღნიშნული ბრძანებულების საფუძველზე მინიჭებული პრივატიზაციის უფლება მოსარჩელეზე, საჭიროდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ განსაზღვროს, რამდენად ჰქონდა ეს უფლება მამკვიდრებელს - მ. ს-მეს.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს საქმეში დაცულ დოკუმენტს, რომლიდანაც იკვეთება, რომ მ. ს-მე 1979 წლის 3 აგვისტოს ჩაეწერა ქ. ქუთაისში, ... I ჩიხი #1-ში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს: იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ორდერი უდავოდ წარმოადგენდა ბინაში შესახლების ერთადერთ დოკუმენტს, მაგრამ იმავედროულად პირს არ ჰქონდა ორი მუდმივი საცხოვრებელი ადგილის არჩევის შესაძლებლობა და მუდმივ საცხოვრებლად სხვა ადგილზე გადასვლის შემთხვევაში პირი კარგავდა ფართზე უფლებას და საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება ითვლებოდა მოშლილად. ამდენად, ფართზე უფლების დაკარგვა პირს ართმევდა დამქირავებლის სტატუსის შენარჩუნების შესაძლებლობას. საკასაციო სასამართლო ითვალისწინებს რა აწ გარდაცვლილი მ. ს-მის ... I-ელ ჩიხში #1-ში რეგისტრაციის პერიოდს, საჭიროდ მიიჩნევს, სააპელაციო სასამართლომ გამოიკვილოს, ხომ არ მოხდა მ. ს-მის ფართზე უფლებადაკარგულად ცნობა და შესაბამისად, რამდენად არსებობს მის მემკვიდრეებზე ამ უფლების გადაცემის ფაქტობრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, თუ სააპელაციო სასამართლო დაადგენს, რომ მ. ს-მეს სადავო ბინის ფართზე უფლება შენარჩუნებული ჰქონდა, ამ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიეცემა სამართლებრივი საფუძველი, გაიზიაროს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებები და დაადასტუროს სასამართლოს მხრიდან სამოქალაქო კოდექსისა და "რეგისტრაციის შესახებ" კანონის შესაბამის ნორმებზე მითითებას მართებულობა. ამასთან, ზემოაღნიშნული გარემოების დადგენა - გამოკვლევის გარეშე საკასაციო სასამართლო შეუძლებლად მიიჩნევს საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების გამოტანას და თვლის, რომ საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის I-ელ მუხლის II ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. მე. ფ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება**

#### **განჩინება**

#ბს-1076-1038(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: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 20 აპრილს ქ., შ. და მ. შ-ძეება სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების: ე. გ-ძის, სს "... " და ნოტარიუსს მ. ჯ-შვილის მიმართ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელები სასარჩელო განცხადებით ითხოვდნენ ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხანასა და ე. გ-ძეს შორის 2000 წლის 31 მაისს დადებული ხელშეკრულების, რომლითაც ამ უკანასკნელს უსასყიდლოდ, პირად საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. #...-ში მდებარე #... ბინა, ბათილად ცნობასა და აღნიშნულ ბინაზე მოსარჩელების მესაკუთრედ ცნობას.

2007 წლის 1 ივნისს ე. გ-ძემ შეგებულ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს შ., ქ. და მ. შ-ძეებისა და სს "... " მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხეებს დავის-რეზოლუტით ზიანის - 4800 ლარის, სააღსრულებო ხარჯის - 250 ლარისა და სასამართლო ზაჟის, სულ - 5200 ლარის ანაზღაურება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ., შ. და მ. შ-ძეების სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ მოსარჩელები და მოპასუხე ე. გ-ძე ცხოვრობდნენ სს "... " ბალანსზე რიცხულ საერთო საცხოვრებელში. ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1996 წლის 26 ნოემბრის #575 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, ... ქ. #...-ში მდებარე ქ. ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხნის საერთო საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი ჩაირიცხა ტრანსფორმატორების ქარხნის უწყების საცხოვრებელ ფართში და მერიის საბინაო განყოფილებას დაევა საცხოვრებელი ფართის გადაცემა საერთო საცხოვრებელში მცხოვრებ პირებზე. 1999 წლის 16 ივნისის #240 განკარგულებით დამტკიცდა, რომ საერთო საცხოვრებელში ყოფილი ზაგა-ზადის ტერიტორიაზე შესახლებული იქნა 35 ოჯახი. მათ შორის ორივე მხარე. მოსარჩელეს გამოეყო #... ბინა, ხოლო ე. გ-ძეს - #... ბინა. 1999 წლის იანვარს სს "... " მიერ #... ოთახზე ე. გ-ძეზე გაიცა ორდერი, რის საფუძველზეც 2000 წლის 31 მაისს მათ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება #... ბინის ე. გ-ძეზე უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე. 2000 წლის 10 ივლისს აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მიერ მიღებულ იქნა დადგენილება სს "... " რესტრუქტურირების შედეგად გამოთავისუფლებული შენობა-ნაგებობების მერიისათვის გადაცემის თაობაზე, რის შემდეგაც გაუსხვისებელი უძრავი ქონება აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სკ-ის 311-ე მუხლით რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები, როგორც საქმის განხილვის, ისე 2000 წლის 31 მაისისათვის უძრავი ქონების საკუთრება დგინდებოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით. 2000 წლისათვის საჯარო რეესტრის ფუნქციას ასრულებდნენ ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროები. 2000 წლის 31 მაისს უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. #...-ში ირიცხებოდა სს "... " საკუთრებად, რაც დადგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ქ. ბათუმის მერიის 2000 წლის 27 ივლისის #167 დადგენილებით, 1999 წლის 16 ივნისის ქ. ბათუმის მერიის განკარგულებით, ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1996 წლის 26 ნოემბრის #575 გადაწყვეტილებით და აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 2000 წლის 10 ივლისის #91 გადაწყვეტილებით.

საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლით "უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში" 2000 წლის 31 მაისისათვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის ამავე მუხლით სავალდებულო იყო წერილობით დადებული გარიგების დამოწმება სანოტარო ფორმით და მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2000 წლის 31 მაისს სადავო უძრავი ქონება ეკუთვნოდა სს "... ", მან ე. გ-ძესთან დადო გარიგება ამ უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე და გარიგება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რის შემდეგაც უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ე. გ-ძე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მოსაზრება, რომ უძრავი ქონება მესაკუთრეს არ გაუსხვისებია, უსაფუძვლოა, ვინაიდან დადგენილი და დადასტურებულია, რომ უძრავი ქონება 2000 წლის 31 მაისისათვის ეკუთვნოდა სს "... " .

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მოსაზრება, რომ კ. ჩ-ძეს არ ქონდა სს "... " მინდობილობა და რითაც დაირღვა პრივატიზაციის განხორციელების წესი, არამართებულია, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2003 წლის 31 მაისს სს "... " და ე. გ-ძეს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხანას წარმოადგენს კ. ჩ-ძე, რომელზეც მინდობილობა გაცემულია 2000 წლის 16 მაისს.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შ., ქ. და მ. შ-ძეებმა.

აპელანტები სააპელაციო საჩივრით ითხოვდნენ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილებით ქ., შ. და მ. შ-ძეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ქ., შ. და მ. შ-ძეების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხნის წარმომადგენელსა და ე. გ-ძეს შორის 2000 წლის 31 მაისს დადებული ხელშეკრულება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების შესაბამისად უსასყიდლოდ პირად საკუთრებაში ქ. ბათუმში, ... ქ. #...-ში მდებარე #... ბინის გადაცემის თაობაზე, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა ქ. ბათუმში, ... ქ. #..., ბინა ...-ის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და შეწყდა საქმის წარმოება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ.#...-ში მდებარე-ბოზს საექციო საზოგადოება "...". იგივე მისამართი, ბინის მინიშნებით, გააჩნია სადავო უძრავ ნივთს (ქ.ბათუმი ... ქ. #..., ბინა #...), რომელიც 2008 წლის 3 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ე. გ-ძეს. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია 2000 წლის ნოტარიული ხელშეკრულება #1-64 (ნოტარიუსი ნ. ჯ-შვილი).

საქმეში განთავსებულია 2000 წლის 31 მაისის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, ბათუმის ტრანსფორმატორის ქარხნის წარმომადგენელმა კ. ჩ-ძემ და მოქალაქე ე. გ-ძემ, მცხოვრებმა ქ. ბათუმში, ... ქ. #..., ბ. #...-ში საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების თანახმად დადეს ხელშეკრულება მასზე, რომ კ. ჩ-ძემ უსასყიდლოდ გადასცა პირად საკუთრებაში, ხოლო ე. გ-ძემ მიიღო ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხნის კუთვნილი ერთოთახიანი საცხოვრებელი ბინა საერთო 13,2 კვ.მ-ით, მდებარე, ქ ბათუმში, ... ქ. #.... ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო აქტით.

სს "...". დირექტორისა და პროფკავშირების თავმჯდომარის ერთობლივი 2007 წლის 8 ივნისის #75 წერილით ირკვევა, რომ შ-ძეების ოჯახმა 1998 წლის მარტში გატეხეს პირველ სართულზე მყოფი ბაგა-ბაღი და უკანონოდ დაიკავეს სადავო ფართი, საიდანაც არ გამოდიოდნენ. ქარხნის ადმინისტრაციამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ფართიდან მათი (შ-ძეების) გამოსახლების შესახებ, რაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1998 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. სასამართლო აღმასრულებელმა ჯ.ძ-ძემ აღასარულა სასამართლო გადაწყვეტილება, 1999 წლის 6 ივლისს შარაშიძეები გამოსახლა სადავო ფართიდან, მაგრამ აღმასრულებლის წასვლის შემდეგ, შარაშიძეებმა ფიზიკური ზეწოლის გამოყენებით, კვლავ დაიკავეს ხსენებული ფართი. წერილში აღნიშნულია, რომ ე.გ-ძემ კვლავ მიმართა სასამართლოს და სააღსრულებო ბიურომ 2007 წლის 17 იანვარს გამოსახლა შ-ძეები და შეასახლა ე. გ-ძე.

საქმეში განთავსებულ ქ. ბათუმის მერიის 2000 წლის 27 ივლისის #167-ე დადგენილებაში აღნიშნულია, რომ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 2000 წლის 10 ივლისის #91 დადგენილების შესრულების შესაბამისად მერიას დაევალა სს "...". რესტრუქტურირების შედეგად გამოთავისუფლებული შენობა-ნაგებობის მერიის ბალანსზე მიღება-ჩაბარება და მისი შემდგომ დანიშნულებისამებრ გამოყენება.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, მართებულია აპელანტების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საექციო საზოგადოება "...". სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა სახელმწიფო და საზოგადოებრივ და საბინაო ფონდში არსებულ გამოთავისუფლებულ ბინას და ამიტომ ქ. ბათუმში, ... ქ. #... ბ. #...-ში პრივატიზება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების საფუძველზე კანონშეუსაბამოა, რადგან ხსენებული #107 დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას", ხოლო ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტის მიხედვით პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის, ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამოთავისუფლებული ბინა.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა, სააპელაციო საჩივრის მოსაზრება სადავო ფართის შ., ქ. და მ. შ-ძეების საკუთრებად აღიარების შესახებ, რადგან მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ ამჯამად ქ. ბათუმში, ... ქ. #... მდებარე არაპრივატიზებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებას, რომლისათვისაც აპელანტებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის (საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის "დ" ქ/პუნქტი) გამოცემის თაობაზე, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი, არ მიუ-მართავთ, მითუფრო, როდესაც "სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთე-ულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად, "ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული სახელმწიფო ან/და ად-გილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების (ინდივიდუალური შენობა-ნაგებობები მათ-ზე მიმაგრებული მიწით ან/და მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობების ბინები) საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესით და დადგენილ შემ-თხვევაში"

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებით დამტკიცებული "კანონიე-რი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოე-ბის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" 1-ლი მუხ-ლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, "ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებულ არაპრივატიზებულ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარ-გებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშო-ბილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობების მონაწილე მხარეებს და მათ უფლება-მოვალეობებს". ამავე დებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შე-საბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გა-დაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლეების წერილობითი განცხადება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. დებულების მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, "ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ მიღებუ-ლი გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად".

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელებს (აპელანტებს) არ მიუმართავთ განცხადებით კანონით დადგენილი წესით თავისი მოთხოვნის - საკუთრების აღიარე-ბის თაობაზე დასაკმაყოფილებლად, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნაზე ამ ნაწილში, საქართვე-ლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup> მუხლი მე-5 ნაწილის თანახმად, უნდა შეწყდეს წარმოებით.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა ე. გ-მემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილების, ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარ-ხნის წარმომადგენელსა და ე. გ-მეს შორის 2000 წლის 31 მაისს დადებული ხელშეკრულების ბა-თილად ცნობის ნაწილში გაუქმებას და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნებას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. გ-მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკ-მაყოფილდეს, კერძოდ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად და-უბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ მოსაზრებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძ-ველზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1996 წლის 26 ნოემბრის #575 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #...-ში მდებარე ქ. ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხნის საერთო საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი ჩაირიცხა ტრანსფორმატორების ქარხნის უწყების საცხოვრებელ ფართში და მერიის საბინაო განყოფილებას დაევალა საცხოვრებელი ფართის გადაცემა საერთო საცხოვრე-ბელში მცხოვრებ პირებზე.

ქ. ბათუმის მერიის 1999 წლის 16 ივნისის #240 განკარგულებით, დამტკიცდა ტრანსფორმა-ტორების ქარხნის ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 1998 წლის 15 დეკემბრის #8 ოქმი, რის საფუძველზეც ... ქ. #...-ში მდებარე (ყოფილი ბაგა-ბადის) საუწყებო საცხოვრებელ ფართში შესახლდა თანამშრომელთა 35 ოჯახი, თანახმად დანართისა. მათ შორის ფართში შესახლდნენ კა-სატორისა და პროცესუალური მოწინააღმდეგეების (მოსარჩელეთა) ოჯახები. მოსარჩელებს გამოე-ყოთ ბინა #..., ხოლო კასატორს ბინა #..., რომელზეც მითითებული ორდერის საფუძველზე 2000 წლის 31 მაისს ბათუმის ტრანსფორმატორების ქარხნის წარმომადგენელსა და კასატორ - ე.

გ-ძეს შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რის შედეგადაც სადავო #... ბინის მესაკუთრე გახდა კასატორი.

საქმეზე ასევე დადგენილდაა ცნობილი, რომ მოსარჩელები სადავო ბინაში შეიჭრენ უკანონოდ, რაზედაც არსებობს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც მოხდა მათი დაკავებული ფართიდან გამოსახლება.

ზემოაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკასაციო სასამართლოს არ აძლევს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში წარმოდგენილი მოტივაციის გაზიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან მოსარჩელეთა სათანადოობის საკითხის გარკვევას, რა მიზნითაც სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს შემდეგზე: მართალია, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის მახასიათებელი პროცესუალური ინსტიტუტი როგორცაა სარჩელის დასაშვებობის სტადია, არ არის გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელებზე, მაგრამ აღნიშნული სასამართლოს არ ართმევს შესაძლებლობას შეამოწმოს მოსარჩელის სათანადოობის საკითხი, რომელიც რეგულირდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმებით. საკასაციო სასამართლო აღიარებს რა ყველა პირის უფლებას, საკუთარი უფლებების დასაცავად დაუბრკოლებლად მიმართოს სასამართლოს, აქვე აღნიშნავს, რომ სარჩელის აღძვრის უფლება არ წარმოადგენს საყოველთაო უფლებას, პირს, რომელიც მიმართავს სასამართლოს, უნდა გააჩნდეს სარჩელით წამოყენებული მოთხოვნის უფლება, ანუ დავის საგნის მიმართ უნდა გააჩნდეს მატერიალურ - სამართლებრივი ინტერესი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით, მოსარჩელები გამოსახლებული არიან სადავო ფართიდან. ამ პირობებში საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს არსებობს თუ არა მოსარჩელეთა სამართლებრივი ინტერესი და ხომ არ უნდა მოხდეს მათი სათანადო მასარჩელით ჩანაცვლება.

რაც შეეხება გადაწყვეტილების დასაბუთებას მატერიალური სამართლის კუთხით, როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსი ცხადყოფს, სარჩელის, ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილობის ნაწილში, დაკმაყოფილების ერთადერთ საფუძველად სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის #107 დადგენილების გამოყენების დაუშვებლობა და ჩათვალა, ვინაიდან ფართი წარმოადგენდა სააქციო საზოგადოების საკუთრებას, მისი ფიზიკური პირისათვის გადაცემა უნდა მომხდარიყო "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნების დაცვით და არა ზემოაღნიშნულ დადგენილებაზე მითითებით.

საკასაციო სასამართლო წარმოდგენილ მოტივაციას მიიჩნევს დაუსაბუთებლად და თავის მხრივ აღნიშნავს შემდეგს: საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებულ სახლში შეუსახლებელი ბინა. აგრეთვე გამოთავისუფლებული ბინა.

საკასაციო სასამართლო არამართებულად მიიჩნევს მითითებული ნორმის განყენებულად განხლვას და თვლის, რომ მისი განმარტება უნდა მოხდეს დანარჩენ ნორმებთან ერთობლიობაში, იმ მიზნის გათვალისწინებით, რისი რეგულირებისათვისაც იქნა დადგენილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, საწარმო - დაწესებულებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი. იმავე დადგენილების მე-6 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დაწესებულებასა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ნორმის იმ ნაწილს, რომელშიც საუბარია საწარმოების, ორგანიზაციებისა და დაწესებულებების კუთვნილი საცხოვრებელი ფართების უსასყიდლოდ გადაცემაზე და საჭიროდ მიიჩნევს, სააპელაციო სასამართლომ წარმოადგინოს მოტივაცია, რითი გამორიცხავს აღნიშნული ნორმების საფუძველებზე სადავო ხელშეკრულების დადების შესაძლებლობას.

უდავოა, რომ ფართი, კანონით დადგენილი წესით, ჩარიცხული იყო ტრანსფორმატორების ქარხნის უწყების საცხოვრებელ ფონდში და ირიცხებოდა ქარხნის ბალანსზე. ობიექტის დანიშნულება არ გამორიცხავდა მისი პრივატიზების შესაძლებლობას, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს მოტივაცია იმის თაობაზე, რომ ქონება წარმოადგენდა კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებას, რის გამოც მისი გასხვისება არ უნდა მომხდარიყო მინისტრთა კაბინეტის #107 დადგენი-



ლებით, არ იძლევა ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია რა ტიპის ქონების გასხვისებაზეა საუბარი.

გარდა ყოველივე აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში წარმოდგენილი მოტივაცია ატარებს ურთიერთსაწინააღმდეგო და ურთიერთგამომრიცხავ შინაარსს. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება დაიდო "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის საფუძველზე შექმნილ კერძო სამართლის იურიდიულ პირისა და ფიზიკურ პირს შორის, რის გამოც ხელშეკრულების დადების სამართლებრივ საფუძველად ვერ იქცეოდა მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის #107 დადგენილება, რაც ამავე სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, იძლევა ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს.

თუ საკასაციო სასამართლო გაიზიარებს წარმოდგენილ მოტივაციას, ამ შემთხვევაში არსებობს არა ადმინისტრაციული, არამედ სამოქალაქო ხელშეკრულება, რომლის ბათილობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლზე მითითებით დაუშვებელია და ეწინააღმდეგება როგორც ადმინისტრაციული, ისე სამოქალაქო სამართლის პრინციპებს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გადაწყვეტილება მიღებულია მატერიალური სამართლის ნორმების დარღვევით. ამასთან, საქმე საჭიროებს დამატებით შესწავლა-გამოკვლევას, რა მიზნითაც საქმეს განსახილველად უბრუნებს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ე. გ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება ბათუმის ტრასფორმატორების ქარხანასა და ე. გ-ძეს შორის 2000 წლის 31 მაისის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **ბინის პრივატიზების ნაწილობრივ ბათილობა**

#### **განჩინება**

#ბს-1237-1199(კ-08) 29 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

შ. კ-ავამ 2006 წლის ოქტომბერში სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე - გ. ხ-შვილის და მესამე პირების - ქალაქ თბილისის მერიის, თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობისა და საქართველოს კულტურის სამინისტროს მიმართ და მოითხოვა 1993 წლის 17 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით შ. კ-ავას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 1993 წლის 17 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრირებულია ხ-705) 5 კვ.მ საკუჭნაოს პრივატიზაციის ნაწილში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ხ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. ხ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შ. კ-ავას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს: სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1993 წლის 17 მარტს თბილისის კრწანისის რაიონის #55 საბინაო საექსპლატაციო უბნის მიერ 1993 წლის 16 მარტს გაცემული #3052 მინდობილობით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების საფუძველზე გ. ხ-შვილმა განახორციელა ქ. თბილისში, ... ქ. #64-ში მდებარე 1-ოთახიანი საცხოვრებელი 19,0 კვ.მ-ის საერთო 54,0კვ.მ, სარდაფი - 8 კვ.მ, საკუჭნაო - 5,0 კვ.მ პრივატიზაცია. მოცემული პრივატიზაციის ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ბინა ეკუთვნოდა ქ. თბილისის კრწანისის რაიონის #55 საბინაო საექსპლატაციო უბანს. საქმეში წარმოდგენილია აღნიშნულის დამადასტურებელი საექსპლატაციო უბნის 1993 წლის 16 მარტის #444 ცნობა. სააპელაციო პალატამ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სახლთმფლობელობის წარმომადგენელი მივიდა ადგილზე, გაზომა მის მიერ დაკავებული საერთო ფართი, რაც შეადგენდა 54,0 კვ.მ-ს საკუჭნაო - 5,0 კვ.მ, რომელიც მოხმარებულ იყო სამზარეულოდ. აღიწერა რა ფორმა #1, განხორციელდა პრივატიზაცია.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" მე-2 პუნქტი და მიუთითა, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის, ავარიული, აგრეთვე გამონთავისუფლებული ბინა. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებების და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 1993 წლის 16 მარტის მდომარეობით მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რეაქცია) 156-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, როდესაც მის ყველა არსებით პირობაზე მხარეებს შორის მიიღწევა შეთანხმება იმ ფორმით, რაც დაწესებულია ამ შემთხვევისათვის, კერძოდ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილებით, რაც გულისხმობს საპრივატიზაციო ობიექტის ადგილობრივ მმართველობის ბალანსზე ყოფნას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა შ. კ-ავამ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოში დაბრუნება. კასატორმა აღნიშნა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებისას მხარეებს ხელთ უნდა ჰქონოდათ მისი თანხმობა დამოწმებული ნოტარიულად, რაც მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არ მოიპოვება. მან ასევე აღნიშნა, რომ მოწინააღმდეგე მხარე გ. ხ-შვილს არ წარმოუდგენია მიწის ფართის საკუთრების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ შ. კ-ავას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისის კრწანისის რაიონის #55 საბინაო საექსპლატაციო უბნის მიერ 1993 წლის 16 მარტს გაცემული #3052 მინდობილობით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების საფუძველზე გ. ხ-შვილმა 1993 წლის 17 მარტს განახორციელა ქ. თბილისში, ... ქ. #64-ში მდებარე 1-ოთახიანი საცხოვრებელი 19,0 კვ.მ-ის, საერთო ფართით 54,0კვ.მ, სარდაფი - 8კვ.მ, საკუჭნაო -5,0 კვ.მ პრივატიზაცია. მოცემული პრივატიზაციის ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ბინა ეკუთვნოდა ქ. თბილისის კრწანისის რაიონის #55 საბინაო საექსპლატაციო უბანს. საქმეში წარმოდგენილია კრწანისის რაიონის საბინაო-საექსპლატაციო უბნის მიერ 1993 წლის 16 მარტს გაცემული (#444) საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ფორმა #1, რომლის თანახმად გ. ხ-შვილი თავის ოჯახთან ერთად სარგებლობდა სადავო 5კვ.მ. ფართის საკუჭნაოთი. ამდენად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ბინის პრივატიზაციის მომენტისათვის ე.ი. 1993 წლისათვის გ. ხ-

შვილის სახელზე ირიცხებოდა საბინაო კომუნალური ფონდის კუთვნილი 5 კვ.მ. საკუჭნაო. ამიტომ საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ფართის პრივატიზაცია განხორციელდა "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად; ამ ნორმის თანახმად, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამონთავისუფლებული ბინა. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

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 (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არასწორად გამოყენება და განმარტება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია, რის გამოც შ. კ-ავას საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. არ დაკმაყოფილდეს შ. კ-ავას საკასაციო საჩივარი;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **ბინის გამოყოფის ფაქტის დადგენა**

##### **განჩინება**

#ბს-1086-1048(კ-08) 1 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

21.03.08წ. წყალტუბოს რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა გ. ჯ-ძემ, მოპასუხე - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის წინააღმდეგ. მოსარჩელემ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 12.02.08წ. #35 ბრძანების ბათილად ცნობა და ქ. წყალტუბოში, ... ქუჩა ... ჩიხის, #... საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ფართის მოსარჩელის სახელზე პრივატიზების დავალება მოითხოვა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ წყალტუბოს საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 28.02.91წ. #107 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა ქ. წყალტუბოს ზონის აგროსამრეწველო გაერთიანების საბინაო პრობების გასაუმჯობესებელი მუშა-

მოსამსახურეთა აღრიცხვის სია, ფორმა #4, სადაც მითითებული იყო მისი მეუღლე - აწ/გარდაც-  
ვლილი ნ. კ-შვილი, ოჯახის წევრებთან ერთად. გამგეობის 25.05.93წ. გადაწყვეტილებით დამ-  
ტკიცებულ პირობებგასაუმჯობესებელ პირთა სიაში ნ. კ-შვილი ოჯახთან ერთად აღრიცხული იყო  
მე-7 ნომრად. 1991 წლიდან 9-ბინიან საცხოვრებელ საუწყებო ბინაში დაკავებული აქვს ოთხოთა-  
ხიანი ბინა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 01.02.08წ. განცხადებით მიმართა წყალტუბოს მუნიციპა-  
ლიტეტის გამგეობას ქ. წყალტუბოში, ... ქუჩა ... ჩიხის #...-ში საცხოვრებელი ფართის მის-  
თვის, როგორც კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით. წყალტუბოს  
მუნიციპალიტეტის გამგეობა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე  
გამოსცა ბრძანება და მოახდინა საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაცია სხვა პირზე, მიუხედავად  
იმისა, რომ სადავო ფართს მოსარჩელე 17 წლის განმავლობაში ფლობს.

წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 28.05.08წ. განჩინებით, ასკ-ის მე-16 მუხლის 1-ლი  
ნაწილის საფუძველზე გ. ბ-მე ჩაბმულ იქნა მესამე პირად.

წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 01.07.08წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გ. ჯ-ძის  
სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ წყალტუბოს მუნი-  
ციპალიტეტის გამგეობის 12.02.08წ. #35 ბრძანების მომზადებისა და გამოცემის დროს არსები-  
თად არ დარღვეულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით  
გათვალისწინებული მოთხოვნები. მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი, სასმელი წყლისა და  
საკანალიზაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები არ წარმოადგენ-  
და რაიმე სახის სამართლებრივი ძალის მქონე მტკიცებულებებს, რომლებიც შეიძლებოდა საფუძ-  
ვლად დასდებოდა გასაჩივრებული აქტის ბათილობას. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარ-  
ჩელის მიერ ნივთის მფლობელობის გამო მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნა, რადგანაც მფლობე-  
ლობაში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებული იყო მხოლოდ მოძრავი ნივთების მიმართ და ეს წესი  
არ გამოიყენებოდა უძრავი ნივთების მიმართ, რომელთა მესაკუთრე საჯარო რეესტრის ჩანაწერით  
დგინდება. სასამართლომ განმარტა, რომ ეს კეთილსინდისიერი მფლობელობა იქნებოდა იმ შემ-  
თხვევაში, თუ მფლობელი ნივთს მართლზომიერად შეიძენდა კანონით დადგენილი წესით და არა  
თვითნებურად. სასამართლომ მიუთითა, რომ რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა  
მოსარჩელის მიერ სადავო ფართის კეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტს, გ. ჯ-მემ ვერ წარმოად-  
გინა, მოსარჩელემ კანონით დადგენილ მოთხოვნათა უგულვებელყოფით თვითნებურად დაიკავა  
სადავო საცხოვრებელი ფართი.

წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 01.07.08წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასა-  
ჩივრა გ. ჯ-მემ. აპელანტმა გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 30.09.08წ. გადაწყვეტილებით გ. ჯ-ძის სააპელაციო სა-  
ჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 01.07.08წ. გადაწყ-  
ვეტილების გაუქმებით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. ჯ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილ-  
და ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 12.02.08წ.  
ბრძანება გ. ბ-ძისათვის ქ. წყალტუბოში, ... ქ. ... ჩიხის, #...-ში მდებარე ბინის უსასყიდ-  
ლოდ გადაცემის შესახებ, გ. ჯ-ძის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო  
სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას 29.12.07წ.  
განცხადებით მიმართა გ. ბ-მემ და განმარტა, რომ მის სარგებლობაში იყო ქ. წყალტუბოში, ...  
ქ. ... ჩიხის, #...-ში მდებარე ოთხოთახიანი საცხოვრებელი ბინა, მესამე სართულზე. განმცხა-  
დებელმა ბინის უსასყიდლოდ გადაცემა მოითხოვა. გ. ბ-მემ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამ-  
გეობას კანონიერი სარგებლობის დასადასტურებლად წარუდგინა წყალტუბოს გამგეობის  
01.08.95წ. #30 გადაწყვეტილება, რომლის შესაბამისად, გ. ბ-მეს გამოეყო ოთხოთახიანი ბინა  
წყალტუბოში, ... ქუჩაზე, აგროსამრეწველო კომიტეტის ბალანსზე არსებულ ბინაში. მითითებუ-  
ლი გადაწყვეტილებით გამგეობამ დაამტკიცა ქ. წყალტუბოს აგროსამრეწველო სამმართველოს ადმი-  
ნისტრაციისა და პროფკომიტეტის 28.07.95 წ. ერთობლივი სხდომის დადგენილებებით წარმოდ-  
გენილი ოქმი ... ქუჩაზე ცხრაბინიან საუწყებო საცხოვრებელ სახლში ბინების განაწილების თაო-  
ბაზე და თანდართული ფორმა #5 საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელი სამი მოქალაქის ამავე საც-  
ხოვრებელ სახლში ბინით დაკმაყოფილების შესახებ, ქალაქის გამგეობის საბინაო სექტორს დაევალა  
ორდერების გამოწერა პირველი პარაგრაფით დამტკიცებული ფორმა #5-ის მიხედვით, სამი მოქა-  
ლაქის, მათ შორის გ. ბ-ძისათვის. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 12.02.08წ. #35  
ბრძანებით ქ. წყალტუბოში, ... ქ. ... ჩიხის #...-ში არსებული იზოლირებული საცხოვრებე-  
ლი (63,4 კვ.მ) და არასაცხოვრებელი (33,5 კვ.მ) ფართობი (სულ 96,9 კვ.მ) უსასყიდლოდ  
გადაეცა გ. ბ-მეს. ქ. წყალტუბოს ზონის სოფლის მეურნეობის სამმართველოს საბინაო პირობებ-  
გასაუმჯობესებელ პირთა სიის შესაბამისად, ნ. კ-შვილი თავის ოჯახთან ერთად შეყვანილ იქნა  
ბინის პირობებგასაუმჯობესებელ პირთა სიაში. სოფლის მეურნეობის სამმართველოს პროფკავშირის  
25.02.1995წ. საერთო კრების #5 ოქმით ნ. ვ. ძე კ-შვილი დატოვებულ იქნა საბინაო პირობებ-

გასაუმჯობესებელ მოქალაქეთა აღრიცხვაზე ძველი სამუშაო ადგილის მიხედვით. წყალტუბოს საქალაქო საბჭოს აღმასკომის #107 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა ქალაქ წყალტუბოს ზონის აგროსამრეწველო გაერთიანების ადმინისტრაციის საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მუშა-მოსამსახურეთა აღრიცხვის სია. დადგენილად იქნა ცნობილი აგრეთვე, რომ გ. ჯ-მე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. იმის გათვალისწინებით, რომ გ. ჯ-მე წლების განმავლობაში ცხოვრობს (იხდის კომუნალურ გადასახადს) სადავო ბინაში, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გ. ჯ-მე არის დაინტერესებული პირი, რომელსაც აქვს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელის აღვრის უფლება. სასამართლომ მიუთითა, რომ "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არსაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07 #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მეოთხე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოში. ამავე დებულების 2.1 მუხლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონიერი მოსარგებლედ პირის მიჩნევისათვის პირს უნდა გააჩნდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს ფართობით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვერ იქნა წარმოდგენილი იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ გ. ბ-მე სარგებლობდა სადავო ფართით. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამხავილა იმ გარემოებაზე, რომ გამგეობის 01.08.1995წ. #30 გადაწყვეტილებით ბინა გამოეყო არა გ. ბ-მეს, არამედ გ. ბ-მეს, სასამართლომ არ გამოიციხა, რომ აღნიშნული შეიძლება იყოს ტექნიკური უზუსტობაც. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა აგრეთვე, რომ გადაწყვეტილებიდან არ ირკვევა სახელდობრ რომელი ბინა გამოეყო გ. ბ-მეს (ბ-მეს), არის თუ არა გამოყოფილი ბინა ის ბინა, რომელშიც ცხოვრობს გ. ჯ-მე ოჯახთან ერთად. პალატამ აღნიშნა აგრეთვე, რომ ვერ იქნა წარმოდგენილი გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ფორმა #5. დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ საბინაო სექტორის მიერ გადაწყვეტილებით დავალებული ბინის ორდერი არ გაცემულა, გადაწყვეტილების მიხედვით გ. ბ-მისათვის გაცემულია ოთხოთახიანი ბინა, ხოლო წარმოდგენილი ნახაზით და გ. ჯ-მის განმარტებით დასტურდება, რომ სადავო ბინა არის სამოთახიანი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა აგრეთვე, რომ გ. ჯ-მის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა მის მიერ სადავო ბინის ფლობისა და სარგებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი, მაგრამ აპელანტმა ვერ წარმოადგინა საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07 #73 ბრძანებულებით დადგენილი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.). მხოლოდ ბინის გასაუმჯობესებელ პირთა სიაში შეყვანა სასამართლომ ბინის უსასყიდლოდ გადაცემის საფუძველად არ მიიჩნია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 30.09.08წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობამ. კასატორი მიიჩნევს, რომ საქმე განხილული იქნა საპროცესო ნორმების დარღვევით, სააპელაციო სასამართლომ სრულად და ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი. კასატორი საპროცესო ნორმების დარღვევად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმეში მესამე პირად ჩართული გ. ბ-მის დასწრების გარეშე მაშინ, როდესაც სასამართლოში წარმოდგენილი იყო განცხადება და სამედიცინო ცნობა მისი ავადმყოფობის გამო სხდომის გადადების თაობაზე, სასამართლო ვალდებული იყო სსკ 281-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის საფუძველზე მიეღო განჩინება საქმის შეჩერების თაობაზე. კასატორი ასევე მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განსაზღვრული გ. ბ-მის საპროცესო სტატუსი, იგი, როგორც ამჟამად ბინის მესაკუთრე, საქმეში ჩაბმული უნდა ყოფილიყო არა სსკ-ის 89-ე მუხლის, არამედ ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე. კასატორი თვლის, რომ გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად კასატორი მიუთითებს სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" და "ე<sup>1</sup>" ქვეპუნქტებს. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა გ. ბ-მის მიერ ბინით სარგებლობისა და ორდერის გაცემის შეუძლებლობის ფაქტს. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მხარეთა განმარტებები და საქმეში არსებული მტკიცებულებები სადავო ბინის ოთახების რაოდენობასთან დაკავშირებით. კასატორი აღნიშნავს, რომ გ. ჯ-მე დღეისათვის ქ. წყალტუბოში ცხოვრობს მარტო და მის საკუთრებაში იმყოფება ბინა მდებარე ... ქ. #.... კასატორი თვლის,

რომ სააპელაციო სასამართლო ვერ გაერკვა სააპელაციო მოთხოვნის არსში, ვინაიდან აპელანტის მიერ მოთხოვილი იქნა გამგეობის საკუთრების აღიარების კომისიის 06.02.2008 წ. #154 დასკვნის ბათილობაც, რაზეც პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია.

სააპელაციო სასამართლოს 06.05.2009 წ. განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიჩნეული იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორმა - ქ. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელმა დააზუსტა საკასაციო განაცხადი და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 30.09.08წ. გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და გ. ჯ-მისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მოწინააღმდეგე მხარე გ. ჯ-მემ და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები არ ცნეს და ითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება. მესამე პირი - გ. ბ-მემ მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სადავო ფართზე მოსარჩელის უფლებას არ ადასტურებს მისი მეუღლის, აწ/ გარდაცვლილი (21.11.04წ.) ნ. კ-შვილის საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მუშა-მოსამსახურეთა აღრიცხვის სიაში ყოფნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წყალტუბოს საკრებულოს გამგეობის 25.05.93წ. გადაწყვეტილებით დამტკიცდა ქ. წყალტუბოს ზონის სოფლის მეურნეობის სამმართველოს საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მუშა-მოსამსახურეთა აღრიცხვის სია, ფორმა #4, რომლის თანახმად, პირობებგასაუმჯობესებელ მუშა-მოსამსახურეთა აღრიცხვის სიაში მე-6 ნომრად აღრიცხულია გ. ბ-მე ოჯახთან ერთად, ხოლო მე-7 ნომრად - ნ. კ-შვილი ოჯახთან ერთად. "ქ. წყალტუბოს აგროსამრეწველო სამმართველოს საუწყებო ცხრაბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინების განაწილების შესახებ" გამგეობის 01.08.95წ. #30 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა ქ. წყალტუბოს აგროსამრეწველო სამმართველოს ადმინისტრაციისა და პროფკომიტეტის 28.07.1995წ. ერთობლივი სხდომის ოქმი ... ქუჩაზე არსებული საუწყებო ცხრაბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაწილების თაობაზე და თანდართული ფორმა #5. გამგეობის ხსენებული გადაწყვეტილების ტექსტის მიხედვით ოთხოთახიანი ბინა გამოეყო გ. ბ-მეს, რომელიც წლების განმავლობაში მუშაობდა სამმართველოში იურიდიული ჯგუფის უფროსის თანამდებობაზე, 1989წ. დაინიშნა მოსამართლედ, ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ქირით და "საქართველოს რესპუბლიკის მოსამართლის სტატუსის შესახებ" კანონის მე-19 მუხლის შესაბამისად ექვემდებარებოდა საბინაო პირობების გაუმჯობესებას. ამავე გადაწყვეტილებით მითითება მიეცა შესაბამის ორგანოებს 1991 წელს და შემდგომ წლებში საცხოვრებელ სახლში უნებართვოდ შეჭრილი პირების გამოსახლების საკითხის დროულად გადასაწყვეტად. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგებლის 12.02.08წ. #35 სადავო ბრძანებას საფუძვლად დაედო "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლი, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულება, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგებლის 14.02.07წ. #80 ბრძანებით შექმნილი კომისიის 06.02.08წ. #154 დასკვნა, გამგეობის 01.08.95წ. #30 გადაწყვეტილება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს 01.08.95წ. #30 გადაწყვეტილება საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ არის მმართველობის კოლეგიალური ორგანოს ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც წარმოშობს სადგომის სარგებლობისათვის გადაცემის და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებას. ქ. წყალტუბოს გამგეობის 01.08.95წ. #30 გადაწყვეტილება ძალაშია და არ გაუქმებულა. საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტი, მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტი აღმასრულებელი ორგანოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ფართობის კანონიერ სარგებლობაში ქონის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, ვინაიდან სადავო ფართს გ. ბ-მე არ ფლობს მოსარჩელის არამართლზომიერი განგრძობადი მოქმედების - ფართის თვითნებური, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავების გამო, გამგეობის სადავო აქტის გაუქმების საფუძველს არ ქმნის ის გარემოება, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მიხედვით ფართის სარგებლობის უფლებასთან ერთად საჭიროა ფართის ფლობა. მოსარჩე-

ლის არამართლზომიერი მოქმედება-ფართის კანონიერი საფუძველს გარეშე დაკავება, არ წარმოადგენდეს გ. ბ-ძისათვის ბინის კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობის გამომრიცხავ გარემოებას. საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი არ უკავშირებს მფლობელობას უძრავი ნივთის ხელთმპყრობას, გ. ჯ-ძის მიერ ბინის ფლობის ფაქტი გ. ბ-ძის მიერ სადავო ბინით სარგებლობის გამომრიცხავ გარემოებას შექმნიდა გ. ბ-ძის ბრალით ფართის მფლობელობაში არ მიღების ან მფლობელობიდან გასვლის, უძრავი ქონების მიტოვების შემთხვევაში. ამასთანავე, მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებულია მხოლოდ მოძრავი და არა უძრავი ნივთების მიმართ, ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გ. ჯ-ძის მიერ ბინის სამართლებრივი საფუძველის გარეშე ფლობა, კომუნალური გადასახადების გადახდა არ წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს.

სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის გ. ჯ-ძის მოთხოვნა სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის აქტის გამოცემის, ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალების მოთხოვნა, მოთხოვნის ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად სასამართლომ მიუთითა ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სადავო ფართის ფლობს რაიმე სამართლებრივი საფუძველის გარეშე. აღნიშნულის გათვალისწინებით გაურკვეველი რჩება და დაზუსტებას საჭიროებს ის თუ რა უფლება ან პატივსადები ინტერესი დაერღვა მოსარჩელეს საცხოვრებელ სადგომზე გამგეობის სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სწორად უნდა განსაზღვროს გ. ბ-ძის საპროცესო სტატუსი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ არსებობს ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე გ. ბ-ძის საქმეში მესამე პირად ჩაბმის საფუძველი. სადავო სამართალურთიერთობის ხასიათის, სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის და სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველების გათვალისწინებით, გ. ბ-ძე არის იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე, რის თაობაზეც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი, ის სავალდებულო მოწვევის მესამე პირს წარმოადგენს და, შესაბამისად, გ. ბ-ძე საქმეში უნდა ჩაბმულიყოს ასკ-ის მე-16 მუხლის არა პირველი, არამედ - მე-2 ნაწილის საფუძველზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გამგეობის 01.08.1995წ. #30 გადაწყვეტილების ტექსტი არაორაზროვნად ადასტურებს ოთხოთახიანი ბინის გამოყოფის ფაქტს. საქმეში დაცული მასალებით დასტურდება, რომ გ. ბ-ძე ოჯახთან ერთად გამგეობის ჯერ კიდევ 25.05.93წ. გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქ. წყალტუბოს ზონის სოფლის მეურნეობის სამმართველოს საბინაო პრობლემა-გასაუმჯობესებელ მუშა-მოსამსახურეთა აღრიცხვის სიაში იყო შეყვანილი. ამასთანავე გამგეობის 01.08.95წ. #30 გადაწყვეტილება არ გაუქმებულა და არ წარმოადგენს დავის საგანს. ამდენად, ის გარემოება, რომ ვერ იქნა მოძიებული გამგეობის 01.08.1995წ. #30 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ფორმა #5, არ წარმოადგენს ბინის გამოყოფის ფაქტის დადგენის, გამგეობის 12.02.08წ. #35 სადავო ბრძანების კანონიერების გამომრიცხავ გარემოებას.

სადავო ფართზე სარგებლობის უფლებას არ გამორიცხავს გ. ბ-ძის სახელზე ორდერის გაუცემლობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლიდან (25.11.1997წ.) მოქმედი კანონმდებლობა ფართში შესახლების აუცილებელი პირობად აღარ ითვალისწინებს ორდერის გაცემას, ხოლო საბინაო კოდექსის მოქმედების პერიოდში გ. ბ-ძის სახელზე ორდერი არ გაცემულა მოსარჩელის მიერ ფართის თვითნებური დაკავების გამო. ამასთანავე, ადგილობრივი მართველობის ორგანო ადასტურებს სადავო ფართზე გ. ბ-ძის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ არის დადგენილი დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წყალტუბოს გამგეობის 01.08.1995წ. #30 გადაწყვეტილებით ბინა გამოეყო არა გ. ბ-ძეს, არამედ გ. ბ-ძეს. ამასთანავე, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ გამორიცხავს, რომ აღნიშნული შესაძლოა ტექნიკური უზუსტობაც იყოს. ამდენად, დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო უმნიშვნელოვანესი ფაქტობრივი გარემოება სააპელაციო პალატის მიერ სავარაუდოდ არის დადგენილი მაშინ, როდესაც გამგეობის 01.08.1995წ. #30 გადაწყვეტილების ტექსტში მოცემული იმ პირის მონაცემები, რომელსაც გამოეყო ბინა (სახელი, მამის სახელი, სამუშაო ადგილი, თანამდებობა, საცხოვრებელი ადგილი, ოჯახის წევრთა რაოდენობა) იძლეოდა პიროვნების იდენტიფიკაციის საკმარის შესაძლებლობას. საქმეზე არ არის დადგენილი აგრეთვე ის, თუ სახელდობრ რომელი ბინა იქნა გამოყოფილი გამგეობის 01.08.1995წ. #30 გადაწყვეტილებით. სასამართლოს ამ მიმართებით არ შეუფასებია მოპასუხის განმარტებები. დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა იმის

შესახებ, რომ გ. ჯ-ის მიერ დაკავებული ბინა არ არის ოთხოთახიანი. სააპელაციო სასამართლოს ეს დასკვნა ემყარება გ. ჯ-ის განმარტებას იმის შესახებ, რომ მას დაკავებული აქვს სამოთახიანი ბინა. სააპელაციო სასამართლოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში 21.04.08წ. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, ხოლო მოწმე ლ. ხ-მემ სასამართლოსათვის მიცემულ ჩვენებაში დაადასტურა ნ. კ-შვილის მიერ 1991 წელს ოთხოთახიანი ბინის დაკავების ფაქტი. გარდა ამისა, მოსარჩელე სასარჩელო განცხებაში თავად აღნიშნავს, რომ ოთხოთახიანი საცხოვრებელი ბინის გასაღები მისმა მეუღლემ ნ. კ-შვილმა მიიღო სოფლის მეურნეობის სამმართველოს უფროსისაგან. სასამართლოს არ შეუფასებია შპს "... " მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამდენად საქმის ყოველმხრივი გამოკვლევის შედეგად უნდა დაგინდეს გ. ჯ-ის მფლობელობაში არსებული ბინის ფართის ოდენობა ნახაზზე გ. ბ-ისათვის გამოყოფილი ბინის ფართთან მიმართებაში. ამდენად, საქმეზე არ არის დადგენილი დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს ქმნის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს. ამასთანავე, საკასაციო პალატა საჭიროდ თვლის მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევას, დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას. სააპელაციო სასამართლოს მიერ სრულყოფილად არ იქნა გამოკვეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა სამართლებრივი ანალიზისა და მათგან მიღებული დასკვნების გარეშე შეუძლებელია საქმის სწორი გადაწყვეტა, რის გამოც საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **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 ა დ გ ი ნ ა:**

1. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 30.09.08წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა წყალტუბოს რაიონული სასამართლოს 01.07.08წ. გადაწყვეტილება და ბათილად იქნა ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 12.02.08წ. ბრძანება გ. ბ-ისათვის ქ. წყალტუბოში, ... ქ. ... ჩიხის, #...-ში მდებარე ბინის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ. ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **ბინის პრივატიზების ხელშეკრულება; საცხოვრებელი ბინის გაცვლა**

#### **განჩინება**

#ბს-160-155(კ-09)

29 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**ნ. სხირტლაძე,**

**პ. სილაგაძე**

**დავის საგანი:** პრივატიზაციის ხელშეკრულებისა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ 2006 წლის დეკემბერში სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების თბი-



ლისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, ნ. ბ-შვილის და ნოტარიუს შ. კ-შვილის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2003 წლის 31 მარტის #24-864 სარეგისტრაციო მოწმობის რეესტრის #2118, ქ. თბილისის მერიის შპს ვაკე-საბურთალოს რაიონის "საბინაო-კომუნალური მომსახურების" სერვისული ცენტრის "... " მიერ 2003 წლის 14 აპრილს გაცემული #51 ცნობის, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის კეთილმოწყობისა და საბინაო კომუნალური მეურნეობის სამსახურის 2003 წლის 7 აპრილის #ბ1381 მინდობილობისა და 2003 წლის 17 აპრილის #1-662 პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა შემდგომი შედეგებით და სადავო ბინის დაბრუნება მისი კანონიერი მფლობელისათვის, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსათვის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 17 მაისის განჩინებით საქმეში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ლ. ს-მე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა; საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს უარი ეთქვა ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2003 წლის 31 მარტის #24-864 სარეგისტრაციო მოწმობის რეესტრის #2118, ქ. თბილისის მერიის შპს ვაკე-საბურთალოს "საბინაო-კომუნალური მომსახურების" სერვისული ცენტრის "... " მიერ 2003 წლის 14 აპრილს გაცემული #51 ცნობის, ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის კეთილმოწყობისა და საბინაო კომუნალური მეურნეობის სამსახურის 2003 წლის 7 აპრილის #ბ1381 მინდობილობისა და 2003 წლის 17 აპრილის #1-662 პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე შემდგომი შედეგებით და სადავო ბინის საქართველოს თავდაცვის სამინისტროსათვის დაბრუნებაზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს: სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლოატაციო ნაწილის მიერ 1986 წლის 8 აგვისტოს სამხედრო მოსამსახურე ა. ნ. მე ბ-ოვზე გაიცა #148 ორდერი საცხოვრებელ ფართზე მდებარე ქ. თბილისი ... 3 მკ/რ, მე-4 კვ. I კორპ, ბინა #31. წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლოატაციო ნაწილის 1991 წლის 14 თებერვლის #118 ცნობით სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ა. ნ. მე ბ-ოვს თბილისის გარნიზონის უფროსმა ნამდვილად ნება დართო მის მიერ დაკავებული ქ. თბილისში, ... 3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ #1 ბინა #31 გაეცვალა მოქ. ნნ. ბ-შვილთან ქ. მოსკოვში, ... ქ. სახლი 8 კორპ #3 ბინა #324.

საქალაქო სასამართლომ დადგინდად ჩათვალა, რომ ნ. ბ-შვილი იყო ქ. მოსკოვში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივ "...-ის" წევრი, რომლის სახელზეც ირიცხებოდა ქ. მოსკოვში ... ქ. სახლი #8 კორპ #3 ბინა #324. მითითებული კოოპერატივის საერთო კრების 1991 წლის 24 თებერვლის #8 ოქმის ამონაწერის თანახმად, მოქ. ნნ. ბ-შვილი გარიცხულ იქნა სსკ "... " ქ. მოსკოვში საცხოვრებელი ფართიდან მდებარე: ქ. მოსკოვში ... ქ. სახლი #8 კორპ #3 ბინა #324 ქ. თბილისში, ... III მკ/რ-ის IV კვარტ, კორპ 1 ბინა #31-ზე გაცვლასთან დაკავშირებით. ამავე ოქმის თანახმად, ა. ბ-ოვი მიღებული იქნა სსკ "...-ში" ქ. თბილისში საცხოვრებელი ფართობის ქ. მოსკოვზე გაცვლასთან დაკავშირებით, რასაც საფუძვლად დაედო საქართველოს სსრ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო განყოფილების ბინების გაცვლის ბიუროს 1990 წლის 20 დეკემბრის ნებართვა და თბილისის საქალაქო აღმასკომის ბინების გაცვლის ბიუროს კომისიის 1990 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ბ-ოვს ნება დაერთო, გაეცვალა მის მიერ დაკავებული, მდებარე: ქ. თბილისში, ... მე-3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ #1, საცხოვრებელი ბინა #31 საცხოვრებელ ბინაზე ქ. მოსკოვში ... ქ. #8 კორპ. #3 ბინა #324-ზე. შესაბამისად, ქ. მოსკოვის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1991 წლის 31 მარტს გაიცა გაცვლის ორდერი. საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატთა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ 1991 წლის 11 მაისს გაიცა გაცვლის ორდერი ნ. ბ-შვილსა და ა. ბ-ოვს შორის ბინების გაცვლის თაობაზე, რასაც საფუძვლად დაედო ასევე 1990 წლის 19 დეკემბრის საბინაო კომისიის გადაწყვეტილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2003 წლის 31 მარტს გაცემული #24-864 ცნობა დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში ... მე-3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ, #1-ის ბინა #31 წარმოადგენდა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საბინაო ფონდს, რასაც საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო მოწმობა - დანართი #6, წიგნი 6, რეესტრი 2118.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2003 წლის 17 აპრილს ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის კეთილმოწყობისა და საბინაო-კომუნალური მომსახურების სამსახურსა და ნ. ბ-შვილს შორის გაფორმდა პრივატიზების ხელშეკრულება ქ.თბილისში ... მე-3 მკ/რ, IV კვ. კორპ #1 ბინა #31-ზე, რომლის საფუძველზეც 2003 წლის 5 მაისს აღნიშნული ბინა საკუთრების უფლებით აღირიცხა საჯარო რეესტრში. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 13 ნოემბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ნ. ბ-შვილსა და ლ. ს-ძეს შორის.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იქნა ქ.თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2002 წლის 22 იანვრის წერილი, რომლის თანახმადაც მომზადდა სამხედრო უწყების საბინაო ფონდის საინვენტარიზაციო უწყისი სათანადო დანართით; ამ უკანასკნელის მე-10 გვერდზე აღნიშნულია გვარი ბ-შვილი, ორდერის გაცემის გრაფაში მითითებულია გაცვლა სათანადო თარიღის მითითების გარეშე. ამასთან, დანართი დადასტურებულია საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ინფრასტრუქტურის მთავარი სამმართველოს ბეჭდით. წერილი და დანართი საქმეში წარმოდგენილია ასლის სახით. მოცემულ შემთხვევაში საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ წერილს და დანართს არ შეიძლება მიეცეს მტკიცებულებითი მნიშვნელობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლის თანახმად წარმოდგენილი საბუთის ასლით შეუძლებელია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენა, კერძოდ, იმ გარემოებისა, რომ სადავო ბინა წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფ საუწყებო ბინას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლი, ასევე, ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელისგან არაერთხელ იქნა გამოთხოვილი მტკიცებულება უძრავი ქონების-სადავო ბინის საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე აყვანის თაობაზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი.

საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს არ წარმოადგენს ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი, კერძოდ, 1992 წლის 23 აპრილის #446 დადგენილება "საქართველოს ტერიტორიაზე განლაგებული ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის ჯარების კუთვნილი ობიექტების და სამხედრო ქონების შექმნის შესახებ", რომელიც კრძალავდა ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის ჯარების ობიექტებისა და მათ შორის საცხოვრებელი სახლების გასხვისებას სამთავრობო კომისიის ნებართვის გარეშე. სასამართლომ გაიზიარა ნ. ბ-შვილის მოსაზრება მასზედ, რომ ბინების გაცვლის დროს 1991 წელს მოსარჩელე წინასწარ ვერ განსაზღვრავდა აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე ბინების გასხვისების აკრძალვას; სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ბინების გაცვლა მოხდა წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლოატაციო ნაწილის 1991 წლის 14 თებერვლის #118 ცნობის საფუძველზე, რომლითაც ა. ნ. ძე ბ-ოვს თბილისის გარნიზონის უფროსმა ნამდვილად ნება დართო მის მიერ დაკავებული ქ. თბილისში, ... მე-3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ #1 ბინა #31 გაეცვალა მოქ. მნ. ბ-შვილთან ქ. მოსკოვში, ... ქ. სახლი 8 კორპ #3 ბინა #324 საცხოვრებელ სახლზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 23 აპრილის #446 დადგენილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა 1992 წლის #984 დადგენილებით. ეს უკანასკნელი კი ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 22 დეკემბრის #929 დადგენილებით, ისე რომ სადავო ბინის საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე აყვანა არ განხორციელებულა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე და 1515-ე მუხლები. ამ ნორმების თანახმად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2003 წლის 31 მარტს გაცემული ცნობა დახასიათების თანახმად, სადავო ბინა წარმოადგენდა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საბინაო ფონდს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გაცემული მითითებული ცნობა-დახასიათების საწინააღმდეგო მტკიცებულება ვერ წარმოადგინა, ამიტომ საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც ბათილია ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის სადავო ბინა წარმოადგენდა ვაკე-საბურთალოს რაიონის საბინაო ფონდს და არა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საუწყებო ბინას, შესაბამისად, ბინის პრივატიზაციისას სათანადო მინდობილობის საფუძველზე თავისი თანხმობა პრივატიზაციის თაობაზე საქართველოს მინისტრთა

კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების შესაბამისად გამოხატა გამგეობის წარმომადგენელმა. ამიტომ სასამართლომ ჩათვალა, რომ ასევე არ არსებობს სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 29 ივნისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილება.

კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე არსებული მტკიცებულებები და საქმის ფაქტობრივი გარემოებები არასრულყოფილად გამოიკვლია. კასატორის განმარტებით, მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 6 აგვისტოს #603 დადგენილებით სამხედრო უწყების საბინაო ფონდის პრივატიზების და რეგისტრაციის ნებართვის გაცემა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს კომპეტენციას წარმოადგენდა.

კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 23 აპრილის #446 დადგენილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა 1992 წლის #984 დადგენილებით. ეს უკანასკნელი კი ძალადაკარგულად გამოცხადდა 1993 წლის 22 დეკემბრის #929 დადგენილებით. კასატორის აზრით, სასამართლოს ამგვარი მსჯელობა უკანონოა, რადგან სასამართლომ უგულვებელი საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 31 ოქტომბრის განკარგულება, რომლითაც შეჩერდა 1993 წლის 22 დეკემბრის #929 დადგენილების მოქმედება 1992 წლის #984 დადგენილების ძალადაკარგულად ჩათვისის შესახებ.

კასატორის აზრით, სადავო ბინის პრივატიზება უნდა განხორციელებულიყო საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ნებართვით მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 6 აგვისტოს #603 დადგენილების საფუძველზე და არა 1992 წლის პირველის თებერვლის #107 დადგენილებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლოატაციო ნაწილის მიერ 1986 წლის 8 აგვისტოს სამხედრო მოსამსახურე ა. ნ. ძე ბ-ოვზე გაიცა #148 ორდერი საცხოვრებელ ფართზე მდებარე ქ. თბილისი ... 3 მკ/რ, მე-4 კვ. I კორპ., ბინა #31. წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის თბილისის რაიონის საბინაო-საექსპლოატაციო ნაწილის 1991 წლის 14 თებერვლის #118 ცნობით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ნ. ძე ბ-ოვს თბილისის გარნიზონის უფროსმა ნამდვილად ნება დართო, მის მიერ დაკავებული, ქ. თბილისში, ... 3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ. #1 ბინა #31 გაცვალა მოქ. ნ. ბ-შვილთან ქ. მოსკოვში, ... ქ. სახლი 8, კორპ. #3-ის ბინა #324-ზე.

დადგენილია, რომ ნ. ბ-შვილი იყო ქ. მოსკოვში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივ "... " წევრი, რომლის სახელზეც ირიცხებოდა ქ. მოსკოვში ... ქ. სახლი #8, კორპ. #3-ის ბინა #324. საქართველოს სსრ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო განყოფილების ბინების გაცვლის ბიუროს 1990 წლის 20 დეკემბრის ნებართვისა და თბილისის საქალაქო აღმასკომის ბინების გაცვლის ბიუროს კომისიის 1990 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ა. ბ-ოვს ნება დართო გაცვალა მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ. თბილისში, ... მე-3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ. #1, ბინა #31 საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე ქ. მოსკოვში ... ქ. სახლი #8, კორპ. #3 ბინა, #324. ქ. მოსკოვის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1991 წლის 31 მარტს გაიცა გაცვლის ორდერი. საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატთა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ 1991 წლის 11 მაისს გაიცა გაცვლის ორდერი ნ. ბ-შვილსა და ა. ბ-ოვს შორის ბინების გაცვლის თაობაზე, რასაც საფუძვლად დაედო ასევე 1990 წლის 19 დეკემბრის საბინაო კომისიის გადაწყვეტილება.

თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2003 წლის 31 მარტს გაცემული #24-864 ცნობა დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში ... მე-3 მკ/რ, მე-4 კვ. კორპ. #1 ბინა #31 წარმოადგენდა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის საბინაო ფონდს, რასაც საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო მოწმობა - დანართი #6, წიგნი 6, რეესტრი 2118, 2003 წლის 17 აპრილს ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის კეთილმოწყობისა და საბინაო-კომუნალური მომსახურეობის სამსახურსა და ნ. ბ-შვილს შორის გაფორმდა პრივატიზების ხელშეკრულება ქ.თბილისში ... მე-3 მკ/რ, IV კვ. კორპ. #1-ის ბინა #31-ზე, რომლის საფუძველზეც 2003 წლის 5 მაისს აღნიშნული ბინა საკუთრების უფლებით აღირიცხა საჯარო რეესტრში. სადავო ბინის თაობაზე 2006 წლის 13 ნოემბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ნ. ბ-შვილსა და ლ. ს-ძეს შორის.

საკასაციო სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოცემული საქმის განხილვისას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელისგან არაერთხელ იქნა გამოთხოვილი მტკიცებულება უძრავი ქონების-სადავო ბინის საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე აყვანის თაობაზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, ვინაიდან პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის სადავო ბინა წარმოადგენდა ვაკე-საბურთალოს რაიონის საბინაო ფონდს და არა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საუწყებო ბინას. შესაბამისად, სათანადო მინდობილობის საფუძველზე თავისი თანხმობა ბინის პრივატიზაციის თაობაზე საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების შესაბამისად გამოხატა გამგეობის წარმომადგენელმა.

საქართველოს 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 (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არასწორად გამოყენება და განმარტება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია, რის გამოც საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. არ დაკმაყოფილდეს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის განჩინება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **პრივატიზების ხელშეკრულების კანონიერება**

#### **განჩინება**

#ბს-709-675(კ-09)

3 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

2005 წლის 13 დეკემბერს კ. კ-იანმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მ. მ-იანის მიმართ და მოითხოვა 1992 წლის 28 აპრილის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქ. თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე ბინის მესაკუთრედ აღიარება და მოპასუხის და-ვალდებულება ავტოფარების გამოთავისუფლების შესახებ შემდეგი საფუძვლით:

მოსარჩელის მითითებით, ქ. თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე ბინა საკუთრების უფლებით ეკუთვნის კ. კ-იანს, ხოლო სახლის ლიტ. „ბ“ და „ვ“ ნაწილები მოპასუხე მ. მ-იანს. 26 კომისრების რაიონის სასამართლოს 1989 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით სახლის ლიტ. „ბ“ და „ვ“ ნაწილები, საერთო ფართით 89,21 კვ.მ-ით ჩაირიცხა ქ. თბილისის 26 კომისრების რაი-საბჭოს აღმასკომის კომუნალურ ფონდში. 1992 წლის 28 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე ლიტ. „ვ“ გადავიდა მ. მ-იანის საკუთრებაში. პრივატიზაციის განხორციელებას საფუძვლად დაე-დო ცნობა, რომელშიც არ იყო შეტანილი სადავო 25 კვ.მ - ავტოფარები, ამენებული მოსარჩელის მიერ, რომელიც მდებარეობს კ. კ-იანის ბინის გვერდით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით კ. კ-იანის სარჩელი განსახილველად გადაეგზავნა უფლებამოსილ - თბილისის საქალა-ქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 22 მარტის საოქმო განჩინებით საქმეში მოპასუხედ ჩაერთო თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობა.

კ. კ-იანის სარჩელი არ ცნეს მოპასუხეებმა უსაფუძვლობის მოტივით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 25 ივლი-სის გადაწყვეტილებით კ. კ-იანის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი 1992 წლის 28 აპრილის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ლიტ. „ბ“ საცხოვრებელი სახლის ნა-წილში, ხოლო ლიტ. „ვ“ და ავტოფარების ნაწილში პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, მესაკუთრედ აღიარებისა და ფართის გამოთავისუფლების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. კ-იანმა და მოითხო-ვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 25 ივლი-სის გადაწყვეტილების გაუქმება ავტოფარების მ. მ-იანისთვის მიკუთვნების ნაწილში და ახალი გა-დაწყვეტილებით ავტოფარების მესაკუთრედ კ. კ-იანის ცნობა შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, მოპასუხემ მოტყუებით განახორციელა ჩამორთმეული ოთახებისა და ავტოფარების პრივატიზაცია, ავტოფარები არ ფიგურირებდა სასამართლოს 1989 წლის 1 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ჩამორთმეულ ქონების ნუსხაში, იგი მიშენებული იყო ლიტერ „ა“-ზე მოსარჩე-ლის მიერ. მ. მ-იანი სარგებლობდა სადავო ავტოფარებით, მაგრამ მისი პრივატიზაციის უფლება არ ჰქონდა, რადგან მიწა, რომელზეც განლაგებულია ავტოფარები, ეკუთვნის კ. კ-იანს.

2007 წლის 16 თებერვალს მ. მ-იანმა შეგებებული სააპელაციო სარჩელი აღძრა სააპელაციო სასამართლოში და მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლე-გიის 2006 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნაწი-ლობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში და კ. კ-იანის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

შეგებებულმა აპელანტმა არასწორად მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივ-რებულ ნაწილში.

შეგებებული აპელანტის მითითებით, მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძ-ვლად უთითებდა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლზე, რომელიც ითვალისწინებს არა ხელშეკ-რულების ბათილად ცნობის საფუძვლებს, არამედ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის წინაპირობებს. ქ. თბილისში, ... ქ. #11-ში არსებული სახლის ნაწილი, კერძოდ, ოთხი საც-ხოვრებელი ოთახი, რომლებშიც ცხოვრობდა მ. მ-იანი, წარმოადგენდა კომუნალური ფონდის ბი-ნას და თბილისის 26 კომისრების რაიონის სასამართლოს 1989 წლის 10 ივლისის #2/501 გადაწ-ყვეტილებისა და იმავე რაიონის აღმასკომის 1989 წლის 1 ნოემბრის #22.41.2620 გადაწყვეტილე-ბის საფუძველზე ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში. მითითებული გადაწყვეტილებები ძალაშია და არ არსებობს მათი გაუქმების კანონიერი საფუძვლები.

შეგებებული აპელანტის მითითებით, სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულება დაიდო 1992 წლის 28 აპრილს, რის შესახებაც ცნობილი იყო მოსარჩელისათვის ხელშეკრულების დადების დროიდან, შესაბამისად, შეგებებულმა აპელანტმა მიიჩნია, რომ გასული იყო ხანდაზმულობის ვა-და.

შეგებებული აპელანტის მითითებით, სადავო ბინა წარსულში წარმოადგენდა უკანონო ნაგებო-ბას, იგი თვითნებურად იყო აშენებული მ. მ-იანის მიერ. მიწის ნაკვეთზე არსებული სხვა ნაგე-

ბოზა ირიცხებოდა მოსარჩელის სახელზე, რის გამოც სადავო ფართიც აღირცხა კ. კ-იანის სახელზე. შემდგომში მ. მ-იანის სარგებლობაში არსებული ფართი ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში და მესაკუთრე გახდა სახელმწიფო.

შეგებებული აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მითითებული გარემოებები, ასევე მოპასუხის მოსაზრება კ. კ-იანის არასათანადო მოსარჩელობის შესახებ. კ. კ-იანს არ ჰქონდა უფლება, მოეთხოვა პრივატიზაციის ბათილად ცნობა, რადგან იგი სადავო ფართში არ იყო რეგისტრირებული.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 27 მარტის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაერთო ნოტარიუსი - ნ. გ-ძე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით კ. კ-იანის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება ავტოფარეხის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს, ხოლო მ. მ-იანის შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე შეწყდა საქმის წარმოება.

შეგებებულ სააპელაციო საჩივარზე საქმის წარმოების შეწყვეტის ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა მ. მ-იანმა.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 იანვრის განჩინებით მ. მ-იანის კერძო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კ. კ-იანის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 1992 წლის 28 აპრილის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ავტოფარეხის ნაწილში, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით, 65-ე, მე-17, 67-ე მუხლებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25<sup>1</sup> მუხლით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილებით და მიუთითა, რომ მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე ლიტ. „ზ“ საცხოვრებელი სახლი არც პრივატიზაციამდე და არც პრივატიზაციის განხორციელების შემდეგ მის მიერ არ ყოფილა დაკავებული. შესაბამისად, იგი არ წარმოადგენდა დამქირავებელს. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ლიტ. „ბ“ საცხოვრებელი სახლის ნაწილში პრივატიზაციის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნა იყო საფუძვლიანი.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, პრივატიზაციის ხელშეკრულების მართლზომიერად განხორციელების საფუძველს არ წარმოადგენდა მხოლოდ საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტის მიერ გაცემული ფორმა #1, რადგან მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილებით ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები მითითებული უფლებამოსილებით აღჭურვილი იყო მხოლოდ მათ ბალანსზე ფართის აღრიცხვის შემთხვევაში. ამდენად, გამგეობა უფლებამოსილი არ იყო, განეკარგა სადავო ავტოფარეხი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების ამოქმედებამდე სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის ბინების მიყიდვის წესი რეგულირდებოდა „სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში მოქალაქეთათვის პირადი საკუთრების უფლებით ბინების მიყიდვის შესახებ“ სსრ კავშირის მინისტრთა საბჭოს 1988 წლის 2 დეკემბრის #1400 დადგენილებით. მოგვიანებით, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოსა და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს მიერ მიღებული „სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში არსებული ბინების მოქალაქეთათვის პირად საკუთრებაში მიყიდვის და მათი მოვლა-შენახვისა და რემონტის ხარჯების ანაზღაურების შესახებ“ 1989 წლის 21 ივნისის #311 დადგენილების პირველი პუნქტის შესაბამისად, ნება დაერთოთ სახალხო დეპუტატთა ადგილობრივი საბჭოების აღმასკომებს, საწარმოებს, გაერთიანებებსა და ორგანიზაციებს, მიეყიდათ მოქალაქეებისათვის მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლები ან ბინები სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის სახლებში, აგრეთვე შეუსახლებელი ბინები სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლებში. ახლადაშენებული სახლების ბინები შეიძლება მიეყიდოთ პირად საკუთრებაში მოქალაქეებს დადგენილი წესით, მათი შესახლების შემდეგ. ამასთან, მითითებული დადგენილების მე-6 პუნქტის თანახმად, სახალხო დეპუტატთა საქალაქო და რაიონული ადგილობრივი საბჭოების აღმასკომებს, საწარმოებს, გაერთიანებებსა და ორგანიზაციებს უნდა მიეღოთ გადაწყვეტილება პირად საკუთრებაში ბინების მიყიდვის შესახებ მოქალაქეთა ოჯახის შემადგენლობის, შრომითი და საზოგადოებრივი აქტიურობის გათვალისწინებით. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოსა და პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1990 წლის 25 იანვრის #35 დადგე-

ნილებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა მითითებული #311 დადგენილება და დამტკიცდა "მოქალაქეთა საცხოვრებელი სახლებისა და ბინების პირად საკუთრებაში მიყიდვის, მათი მოვლა-შენახვისა და რემონტის ხარჯების ანაზღაურების შესახებ" დებულება, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ცალსახად განისაზღვრა, რომ დეპუტატთა საქალაქო და რაიონული ადგილობრივი საბჭოების აღმასკომებს, საწარმოებს, გაერთიანებებსა და ორგანიზაციებს უფლება ჰქონდათ, მოქალაქეთათვის პირად საკუთრებაში მიყიდათ მათ მიერ დაკავებული ბინები სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში რიცხულ სახლებში, მათ შორის, ახალაშენებული სახლების ბინები, დადგენილი წესით მოქალაქეების შესახლების შემდეგ, ხოლო მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მოქალაქეებს, რომლებსაც სურდათ პირად საკუთრებაში მათ მიერ დაკავებული ბინის ყიდვა, უნდა მიემართათ შესაბამისი ორგანიზაციისთვის, რომლის ბალანსზეც იყო ბინა, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. მ-იანმა და მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 128. 3 მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია. გარდა აღნიშნულისა, წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებენ, სამართლებრივი და ფაქტობრივი თვალსაზრისით, აპელანტის მოთხოვნის მართლზომიერებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ. მ-იანის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით კ. კ-იანის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება ავტოფარების ნაწილში სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის 26 კომისრის სახალხო სასამართლოს 1989 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის 26 კომისრის სახ. რაიონის საბჭოს აღმასკომის სარჩელი და ქ. თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე - კ. კ-იანის მიერ თვითნებურად აშენებული ლიტ „ბ“ და „ვ“ საცხოვრებელი სახლები ჩაირიცხა კომუნალურ ფონდში. 1992 წლის 23 აპრილს საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი შედგება ოთხი ოთახის - 89,21 კვ.მ-ის, დამხმარე ფართის - 67,54 კვ.მ-ის, ავტოფარების - 25 კვ.მ-ისა და მიწის ნაკვეთის - 129 კვ.მ-ისგან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის #35/ი/396-05 წერილის თანახმად, ... ქ. #11-ში მდებარე ლიტ. „ბ“ და „ვ“ ირიცხება მ. მ-იანის, ხოლო ლიტ. „ა“ - კ. კ-იანის სახელზე. საბინაო საექსპლუატაციო ტრესტის მიერ გაცემული ცნობის ფორმა #1-ის საფუძველზე 1992 წლის 28 აპრილს მ. მ-იანის მიერ პრივატიზებულ იქნა ... ქ. #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ოთხი ოთახი, ფართით - 89,21 კვ.მ-ით, დამხმარე ფართით და ავტოფარებით - 25 კვ.მ-ით.

სააპელაციო სასამართლომ მითითებულ გარემოებებზე დაყრდნობით გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ხანდაზმულობის შესახებ, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 129.1 მუხლის შესაბამისად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 10 წელს. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხანდაზმულია, იმისდა მიუხედავად, პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, კ. კ-იანმა პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნით სასამართლოს მიმართა 2005 წლის 13 დეკემბერს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი აღიძრა სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლით გათვალისწინებული სასარჩელო ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ, რის გამოც მოთხოვნა ხანდაზმულია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა კ. კ-იანმა და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლი განსაზღვრავს მესამე პირის მონაწილეობას ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს, ან აკისრებს მას რაიმე სახის ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თან-

ხმობის წარმოდგენის შემდეგ, ხოლო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი ეხება და ამ უკანასკნელს უფლება აქვს, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე წარმოადგინოს საკუთარი მოსაზრება.

საქმეში წარმოდგენილი სასარჩელო განცხადებითა და დოკუმენტებით დგინდება, რომ მოსარჩელე კ. კ-იანი წარმოადგენს სავალდებულო მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც ეხება სადავო ხელშეკრულების დადება, რომელსაც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების დროს არ მიუღია მონაწილეობა და არ განუცხადებია თანხმობა. მან არც კი იცოდა სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების შესახებ. მოსარჩელისათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ ცნობილი გახდა მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური მართვა-მომვლელის არქივიდან 2005 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული შენობა-ნაგებობისა და ბინის ტექნიკური მარკვირებით. ამასთან, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის #107 დადგენილების პირველი მუხლით ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქისათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის ნებაყოფლობით, შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლო გადაცემას. პრივატიზაციის ხელშეკრულების მართლზომიერად განხორციელების საფუძველს არ წარმოადგენს მხოლოდ საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტის მიერ გაცემული ფორმა #1, რადგან #107 დადგენილებით ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ზემოაღნიშნული უფლებამოსილებით აღჭურვილი იყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფართი აღრიცხული იყო მათ ბალანსზე, რასაც ავტოფარების შემთხვევაში არ არსებობდა. ამდენად, გამგეობა უფლებამოსილი არ იყო, განეკარგა სადავო ავტოფარები.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს წარმოებაში არ უნდა მიეღო მ. მ-იანის სააპელაციო საჩივარი, რადგან სააპელაციო სასამართლოში 2007 წლის 26 ოქტომბერს საქმის განხილვისას გ. მ-იანმა უარი თქვა შეგებულ სააპელაციო საჩივარზე და მოითხოვა მასზე საქმის წარმოების შეწყვეტა.

ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, სამოქალაქო კოდექსის 129-130 მუხლები, რომლებიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი, რის გამოც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 ივლისის განჩინებით კ. კ-იანის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (პროცესუალური კასაცია).

კ. კ-იანის საკასაციო საჩივარი არ ცნო მოწინააღმდეგე მხარემ - მ. მ-იანმა და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ კ. კ-იანის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 თებერვლის 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 ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით. კასატორის მითითებით, კ. კ-იანისათვის სადავო პრივატიზაციის შესახებ ცნობილი გახდა მხოლოდ 2005 წლის 4 ოქტომბერს, ტექნიკური მართვა-მომვლელის არქივიდან დოკუმენტების გამოთხოვის შედეგად.

საქმის მასალებით დასტურდება და არც მხარეები ხდიან სადავოდ, რომ კ. კ-იანს „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მიღების შემდეგ, რომლითაც მოქალაქეებს მიენიჭათ უფლება სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობით, შეღავათიანი პირობებით მოეხდინათ



პრივატიზაცია, არ მიუმართავს შესაბამისი ორგანოებისათვის სადავო ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით და მას ამგვარი ნება 2005 წლამდე არ გამოუხატავს და როგორც მხარეები განმარტავენ, კ. კ-იანმა მხოლოდ მხარეებს შორის კონფლიქტის წარმოშობის შედეგად მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი დოკუმენტების მისაღებად. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება და ვერც კასატორი ასაბუთებს კანონიერი უფლების არსებობას სადავო ქონებაზე, რომელიც არის თვითნებურად აშენებული და სამართლებრივი თვალსაზრისით მასზე კანონიერი უფლების მოპოვების ფაქტი არ დასტურდება, რაც მიაჩნებოდა კ. კ-იანს უფლებას, ედავა 1992 წლის პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერებაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას მოთხოვნის ხანდაზმულობისა და დაუსაბუთებლობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ გამო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის დარღვევის შესახებ, რომელიც ადგენს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებაში მესამე პირის სავალდებულო მონაწილეობას და აკისრებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებას ხელშეკრულების დადების შესახებ აცნობოს პირს, რომლის ინტერესებსაც ეხება იგი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 219-ე მუხლის შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ამოქმედდა 2000 წლის 1 იანვრიდან, სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულება კი დაიდო 1992 წლის 28 აპრილს. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვერ იხელმძღვანელებდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, რადგან სადავო ხელშეკრულების დადებისას იგი მიღებული არ იყო, რის გამოც ვერ გახდება სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას სააპელაციო სასამართლოს მიერ სსსკ-ის 378.2 მუხლის მოთხოვნის დარღვევაზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო შეწყვეტს საქმის წარმოებას, რის შემდეგაც მხარეს ერთმევა უფლება, კვლავ გაასაჩივროს სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის მოთხოვნა მ. მ-იანის სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ განჩინების კანონიერებაზე დაუშვებელია, რადგან სსსკ-ის 404.2 მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილებას, იმისგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა. კონკრეტულ შემთხვევაში, კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარში სააპელაციო საჩივრის დაუშვებლობის შესახებ არგუმენტების მითითების მიუხედავად, კასაციის განაცხადი არ შეიცავდა მოთხოვნას სააპელაციო სასამართლოს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების წინმსწრები განჩინების გაუქმების შესახებ. გარდა აღნიშნულისა, მ. მ-იანმა უარი თქვა შეგებულ სააპელაციო საჩივარზე, რომლითაც ითხოვდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებას ნაწილობრივ, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ლიტერ "ბ" საცხოვრებელი სახლის ნაწილში ბათილად ცნობის შესახებ, რაც არ ქმნიდა სსსკ-ის 378.2 მუხლის გამოყენების წინაპირობას მ. მ-იანის სააპელაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმებისას, რომლითაც გასაჩივრებული იყო საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ავტოფარეხის ნაწილში სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

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 კანონშესაბამობის შესახებ, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვენერა სალუქვაძის 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, 386-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. კ. კ-იანის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილება;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## არაპრივატიზებული ფართის უსასყიდლოდ გადაცემის წესი

### განჩინება

#ბს-724-689(23-09)

17 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ჩ-შვილმა და გ. ს-ძემ სარჩელი აღძრეს ხონის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხის - ხონის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელებს წლების განმავლობაში იჯარის ხელშეკრულება ჰქონდათ დადებული ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობასთან და სარგებლობდნენ ბინით - ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში. აღნიშნული ფართი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით უკანონოდ გადაეცა მ. ნ-იას, რითაც შეილახა მათი უფლებები.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 21 აგვისტოს განჩინებით მოსარჩელებს, რამდენადაც მათ მიერ წარდგენილი სარჩელი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე-179-ე მუხლების მოთხოვნებს, მიეცათ ვადა ხარვეზის შესავსებად.

სასამართლოს მიერ დადგენილ ვადაში მოსარჩელე გ. ჩ-შვილმა შეავსო ხარვეზი, რის გამოც 2007 წლის 24 აგვისტოს განჩინებით მისი სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ხოლო გ. ს-ძეს უარი ეთქვა სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე ხარვეზის შეუვსებლობის გამო.

მოპასუხემ - ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებელმა რაიონულ სასამართლოში წარადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე - გ. ჩ-შვილი ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში არსებულ ფართს ფლობდა უკანონოდ. აღნიშნული ბინა ეკუთვნოდა მოქალაქე კ. ნ-იას, რომლის მემკვიდრემ - მ. ნ-იამ განცხადებით მიმართა გამგეობას და მოითხოვა ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე არაიზოლირებული ბინა #7-ის საკუთრებაში გადაცემა, სულ ფართით 42,20 კვ.მ, საცხოვრებელი - 29,8 კვ.მ, დამხმარე 13,40 კვ.მ, რაც საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულების საფუძველზე ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებით დაკმაყოფილდა. აღნიშნული საცხოვრებელი ფართიდან ერთ-ერთ ოთახში უკანონოდ, ყოველგვარი დოკუმენტაციისა და ხელშეკრულების გარეშე სამეწარმეო საქმიანობას ეწეოდა მოსარჩელე, რის გამოც მოპასუხემ მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის თანახმად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა მ. ნ-ია.

მესამე პირმა - მ. ნ-იამ ასევე არ სცნო სარჩელი და განმარტა, რომ 1960-1961 წლიდან, მამამისის - კ. ნ-იას გარდაცვალებამდე, მისი ოჯახი ცხოვრობდა ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე არაიზოლირებულ ბინაში, ქალაქის საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. მამის გარდაცვალების შემდეგ ამ სახლში არ უცხოვრიათ და არც უსარგებლიათ. ქალაქის ხელმძღვანელობამ აღნიშნულ ბინაში მცხოვრებნი რამდენიმე ოჯახი დააკმაყოფილა საცხოვრებელი ფართით, ხოლო მისი ოჯახი დატოვა ფართის გარეშე, რის გამოც მიმართა გამგეობას, საკუთრებაში გადაეცათ მისთვის, როგორც კ. ნ-იას მემკვიდრისათვის ის ბინა, რომელიც მამამისს ეკუთვნოდა, რაც გამგეობამ დააკმაყოფილა.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ. ჩ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანება, მ. ნ-იასათვის ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე, ბინა #7-

ში (ოთახი #13-14) არსებული არაიზოლირებული ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

მოსარჩელე - გ. ჩ-შვილი იყო ინდივიდუალური მეწარმე და სამეწარმეო საქმიანობას ეწეოდა გასაჩივრებულ აქტში მითითებულ - ქ. ხონში, ... ქ. #1, ბინა #7-ში მდებარე არაიზოლირებულ ფართში. აღნიშნული ფართით 1960-1961 წლებში სარგებლობდა კ. ნ-ია. იგი გარდაიცვალა 1987 წელს, რომლის გარდაცვალების შემდეგ მის მემკვიდრეებს აღნიშნულ სახლში არ უცხოვრიათ და არც უსარგებლიათ. ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებით ზემოთ მითითებული ფართი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა კ. ნ-იას მემკვიდრეს - მ. ნ-იას, როგორც კანონიერ მოსარგებლეს.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცდა "კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი", რომელიც არეგულირებდა ურთიერთობებს მონაწილე მხარეებს შორის, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებდა, უსასყიდლოდ გადაეცა ფართობი მხოლოდ კანონიერი მოსარგებლებისათვის. აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერ მოსარგებლედ ითვლებოდა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლება-მოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობდა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

რაიონული სასამართლოს დასკვნით, ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მიერ გასაჩივრებული აქტის მიღებით დაირღვა აღნიშნული დებულების მოთხოვნები, რამდენადაც მესამე პირი - მ. ნ-ია არ იყო აღნიშნული ფართის კანონიერი მოსარგებლე და მასზე არ უნდა მომხდარიყო მისი სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი წარადგინეს ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებამ და მესამე პირმა - მ. ნ-იამ, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 1 აპრილის განჩინებით ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და მესამე პირის - მ. ნ-იას სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხონის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 18 ივნისის განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა გ. ს-მე.

გ. ს-მემ სარჩელი აღძრა ხონის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხეების - ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და მ. ნ-იას მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საქმის გარემოებები:

2002 წლის 25 ნოემბერს მოსარჩელემ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ხონის რაიონულ განყოფილებასთან გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის ძალით, 5 წლის ვადით მეიჯარემ გადასცა ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე, ბინა #7-ში არსებული 11 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი. აღნიშნულ ფართზე იჯარის უფლება მოიპოვა კონკურსის წესით, რაც დასტურდებოდა საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 25 ივლისის #3 ოქმით. მოსარჩელეს აღნიშნულ ფართში განთავსებული ჰქონდა ლომბარდი, მაგრამ 2003 წელს, ოჯახური პირობების გამო, ვერ შესძლო საქმიანობის მართვით გაგრძელება და საქმიანობა გააგრძელა თავის მაზლის ცოლთან - გ. ს-მესთან ერთად. მოსარჩელე დროებით გავიდა ქალაქიდან და როცა დაბრუნდა, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ იჯარით აღებული ფართი, რომელსაც საიჯარო ვადა გასული არ ჰქონდა, ხონის გამგეობას უსასყიდლოდ გადაუცია მ. ნ-იასათვის, რის გამოც შეილახა მისი ინტერესები. მ. ნ-იამ საკუთრების მოწმობის აღების შემდეგ მოსარჩელეს მოსთხოვა ფართის დაცლა, წინააღმდეგ შემთხვევაში პოლიციის ძალით გამოიყვანდა იქედან.

**სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:**

ზემოაღნიშნული ფართი ირიცხებოდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ხონის რაიონული განყოფილების ბალანსზე და ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უფლება არ ჰქონდა იგი საკუთრებაში გადაეცა ვინმესთვის. სადავო ფართით 1987 წლიდან კ. ნ-იასა და მის მემკვიდრეებს არ უსარგებლიათ.

### **სარჩელის სამართლებრივი გარემოებები:**

კონკრეტულ შემთხვევაში, მ. ნ-ის მიმართ არ უნდა გავრცელებულიყო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულება. ფართის გასხვისება უნდა მომხდარიყო აუქციონის ან კონკურსის წესით.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 2 ივლისის განჩინებით გ. ჩ-შვილისა და ნ. ს-მის სარჩელები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ჩ-შვილისა და ნ. ს-მის სარჩელები არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

#### **სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:**

მ. ნ-ის მამა - კ. ნ-ია თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა ქ. ხონში, ... ქ. #1, ბინა #7-ში არსებულ ფართში. კ. ნ-ია გარდაიცვალა 1987 წელს. გარდაცვალებამდე საცხოვრებლად გადავიდა ... ქ. #11-ში. მიუხედავად იმისა, რომ კ. ნ-ია საცხოვრებლად ოჯახთან ერთად გადასული იყო სხვა მისამართზე, 80-იან წლებში მ. ნ-ია ფლობდა და სარგებლობდა სადავო ფართით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ხონის სამსახურის 2008 წლის 31 მარტის #01/76-12-353 მიმართვის თანახმად, კ. ნ-ია გარდაიცვალა 1987 წლის 22 ივლისს და გრაფაში მუდმივ საცხოვრებლად მითითებული ჰქონდა ქ. წულუკიძე, ... ქ. #11, 1980 წლიდან.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეების წარმომადგენლის პოზიცია, რომ მოსარჩელებსა და სახელმწიფო ქონების მართვის ხონის რაიონულ განყოფილებას შორის არსებობდა იჯარის ხელშეკრულება და მისი მარწმუნებლები კანონიერად სარგებლობდნენ აღნიშნული ფართით, ვინაიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი საიჯარო ხელშეკრულება საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა, ხოლო მათ მიერ წარდგენილი იჯარის ხელშეკრულება დადებული იყო ფორმის დაუცველად, კერძოდ, მხარეები ხელს არ აწერდნენ ხელშეკრულებაზე და იგი რეგისტრირებული არ იყო საჯარო რეესტრში.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცდა "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის ადმსრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი", რომელიც არეგულირებდა ურთიერთობებს მონაწილე მხარეებს შორის, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებდა უსასყიდლოდ გადაეცა ფართობი მხოლოდ კანონიერ მოსარგებლეებისთვის. აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერ მოსარგებლედ ითვლებოდა ფიზიკური პირი, რომელსაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დოკუმენტის საფუძველზე გადაეცა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობი, ხოლო მისი გარდაცვალების შემთხვევაში, კანონიერ მოსარგებლედ ითვლებოდა მისი მემკვიდრე. კონკრეტულ შემთხვევაში, მ. ნ-ია იყო აწ გარდაცვლილი კ. ნ-ის მემკვიდრე და ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ სწორად მოხდა მასზე ფართის გადაცემა. ამდენად, არ არსებობდა ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანების ბათილად ცნობისა და 2007 წლის 18 ივლისს გაცემული საკუთრების მოწმობის გაუქმების საფუძველი.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ. ჩ-შვილმა, გ. ს-მემ და ნ. ს-მემ, რომლებმაც მოითხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონო, დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო იყო, იგი გამოტანილ იქნა ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების გარეშე, რის გამოც ექვემდებარებოდა გაუქმებას. აპელანტების მითითებით, ისინი კანონიერად სარგებლობდნენ სადავო ფართით, რაც დადასტურებული იყო იჯარის თანხის გადახდით, იჯარის ფართის კანონიერ მფლობელობაში გადაცემით. აღნიშნული ფართი ავარიულ მდგომარეობაში იყო და აპელანტებმა ის თავისი ხარჯით აღადგინეს. გამგეობამ სასამართლოს არ მიაწოდა სწორი ინფორმაცია იჯარის თანხების გადახდის თაობაზე. სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნულ ფართში მამის გარდაცვალების შემდეგ მ. ნ-ის არ უცხოვრია, და თვით რეესტრის სამსახურის მიმართვის საფუძველზე დადგინდა, რომ კ. ნ-ის მისამართი იყო ქ. ხონი, ... ქ. #11, შესაბამისად, სასამართლომ დაადგინა, რომ 1980 წლიდან მ. ნ-ის აღნიშნული ფართში არ უცხოვრია, რის გამოც მის მიმართ არ უნდა გავრცელებულიყო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულების 2.1. "ე" მუხლი.

აპელანტების მითითებით, ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას პროცესზე არ წარუდგენია მისი მესაკუთრეობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, მიღება-ჩაბარების აქტი, საჯარო რეესტრის

ამონაწერი, რომელიც დაადასტურებდა, რომ გამგეობას სადავო ფართის გაცემის უფლება ჰქონდა. თავისი დანიშნულებიდან გამომდინარე, სადავო ფართი არ მიეკუთვნებოდა საბინაო ფონდს. იგი წარმოადგენდა არასაცხოვრებელ ფართს. გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ სადავო ფართი არასაცხოვრებელ ფართად გამოიყენებოდა ჯერ კიდევ მაშინ, როცა ამ ფართში განთავსებული იყო ქალაქის საბჭო, კომუნალური განყოფილებითა და ტექპლრიცხვის ბიუროთი.

სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ. ჩ-შვილის, გ. ს-ძისა და ნ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ჩ-შვილის, გ. ს-ძისა და ნ. ს-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანება მ. ნ-იასათვის ქ. ხონში, ... ქ. #1/7-ში მდებარე ფართის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

მ. ნ-იამ განცხადებით მიმართა ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებელს და მოითხოვა "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი/ იზოლირებული და არაიზოლირებული ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების შესაბამისად, ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. განცხადებაში მიუთითა, რომ მამამისი - კ. ნ-ია 1962 წლიდან ცხოვრობდა ქ. ხონში, სვერდლოვის ქ. #1-ში. მოზინდრეთა ნაწილი გადაყვანილ იქნა კეთილმოწყობილ ბინებში. იმის გამო, რომ არ ჰქონდათ ბინის ორდერი, ვერ მოახერხეს მისი პრივატიზება.

ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 18 ივლისის #230 ბრძანებით მ. ნ-იას საკუთრებაში გადაეცა ქ. ხონში, ... ქ. #1, ბინა #7, ოთახი #13-14 42,2კვ.მ არაიზოლირებული ფართი. საქმეზე წარდგენილი სვერდლოვის ქ. #1 სახლის ტექპასპორტის შესაბამისად, მოცემულ სახლში ცხოვრობდა კ. ნ-ია. სწორედ ამ ჩანაწერის საფუძველზე მოითხოვა მ. ნ-იამ ფართის უსასყიდლოდ გადაცემა და სწორედ ამ ჩანაწერის საფუძველზე გამოსცა ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანება. 1981 წლის 25 ივნისის #12 ოქმის შესაბამისად, რისაბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით სვერდლოვის ქ. #1, თორმეტბინიანი სახლიდან გამოასახლეს 6 ოჯახი, რომლებშიც კ. ნ-იას ოჯახი მოხსენიებული არ ყოფილა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 31 მარტის წერილით დადასტურდა, რომ კ. ნ-ია, რომლის გარდაცვალება რეგისტრირებული იყო 1987 წლის 22 ივლისს, 1980 წლიდან მუდმივად ცხოვრობდა ხონში, ... ქ. #11-ში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე ასევე წარდგენილი იყო საბინაო-საექსპლოატაციო უბნის უფროსსა და ბ. ე-ძეს შორის დადებული 2003 წლის 1 ივლისის #3 ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად დასტურდებოდა, რომ ხონის საბინაო-საექსპლოატაციო უბანმა ... ქ. #1-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი იჯარის წესით გადასცა ბ. ე-ძეს. მართალია, საქმეზე წარდგენილი 2005 წლის 25 ნოემბრის ხელშეკრულება ნ. ს-ძესა და სახელმწიფო ქონების მართვის ხონის რაიონულ სამმართველოს შორის სადავო ფართის იჯარით გაცემის შესახებ არ იყო ხელმოწერილი მხარეთა მიერ და არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, მაგრამ საქმეზე წარდგენილი იყო იჯარის ქირის გადახდის ქვითრები, რითაც დადასტურდა, რომ სადავო ფართი, მართლაც, გაცემული იყო იჯარის წესით და ამას მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელებს წლების განმავლობაში დაკავებული ჰქონდათ ის სადავო ფართი, რომელიც ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ უსასყიდლოდ გადაეცა მ. ნ-იას, უდავოდ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელები წარმოადგენდნენ დაინტერესებულ პირებს, ვისაც უფლება ჰქონდათ აღეძრათ სარჩელი სასამართლოში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქმეზე ასევე არ იყო წარდგენილი იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ სადავო ფართი სახელმწიფო საბინაო ფონდში ირიცხებოდა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, იზოლირებული და არაიზოლირებული ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების 4.1 მუხლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი/იზოლირებული და არაიზოლირებული ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველი იყო კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოში. ზემოაღნიშნული

დებულების მე-2 მუხლი შეიცავდა ამ დებულებაში გამოყენებულ ტერმინების განმარტებას. მითითებული მუხლის 1-ლი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე, ეს იყო ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობდა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ პირი ჩათვლილიყო კანონიერ მოსარგებლედ, პრეზიდენტის განკარგულება მოითხოვდა კუმულაციურად ორი პირობის არსებობას - პირს უნდა ჰქონოდა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი ან სხვა) და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა ესარგებლა ფართობით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ნ-ია არ უნდა ჩათვლილიყო სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლედ, ვინაიდან მ. ნ-ია და ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულებით დადგენილი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტად მიიჩნევდა სადავო ფართის ტექნიკურ პასპორტს, რომლის შესაბამისად, კ. ნ-ია შესახლებულ იქნა სადავო ფართში. საქმეზე წარდგენილი არ ყოფილა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მ. ნ-ია სარგებლობდა სადავო ფართით, უფრო მეტიც, საქმეზე წარდგენილი იყო მოსარჩელების მიერ სადავო ბინით სარგებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაც გამორიცხავდა მ. ნ-იას მიერ სადავო ფართით სარგებლობას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანება უნდა ჩათვლილიყო კანონის დარღვევით მიღებულ აქტად, რაც მისი ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

#### **კასაციის მოტივი:**

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. პალატამ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. ამასთან, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელების (აპელანტების) მიერ არაა დასაბუთებული, თუ რა უშუალო ზიანს აყენებს მათ ან რა უფლებას უზღუდავს უკანონოდ ხონის მინიციპალიტეტის გამგებლის #230 ბრძანება და საკუთრების უფლების მოწმობა. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარდგენილი საიჯარო ხელშეკრულება ვერ გახდება ადმინისტრაციული აქტების გაუქმების საფუძველი, ვინაიდან სახელმწიფო ქონების მართვის რაიონულ განყოფილებას ხონის რაიონში არანაირი უფლება არ ჰქონდა, იჯარით გაცემა ფართი მოსარჩელებზე. ამასთან, ხელშეკრულება არ არის გატარებული შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებში, იგი არ არის წარმოდგენილი დედნის სახით. ასევე ქონების მართვის სამინისტროს ხონის რაიონული განყოფილების ბალანსზე სადავო ფართი არასოდეს არ ირიცხებოდა. მხარის მიერ ამის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება წარმოდგენილი ვერ იქნა. რაც შეეხება ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებას, რომლითაც მ. ნ-იას საკუთრებაში გადაეცა ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე არაიზოლირებული ფართი, არის კანონიერი, იგი პასუხობს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

კასატორის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებულება არეგულირებს კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს, რომლის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართებით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გადაცვლების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ, კანონის სრული დაცვით, 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებით მ. ნ-იას გადაეცა საკუთრებაში სადავო ფართი და შესაბამისად, გაიცა საკუთრების მოწმობაც.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ აპელანტებს ადმინისტრაციული აქტების გასაჩივრების ვადა ჰქონდათ დარღვეული. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.3 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-

ულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანი-სათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში. ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის #230 ბრძანება გამოცემულია 2007 წლის 18 ივლისს, ანუ მისი გამოცემიდან გასულია, ფაქტობრივად, ერთი წელი. საქმის მასალებით, ცალსახად დასტურდება, რომ მოსარჩელებისათვის ჯერ კიდევ 2007 წელს ცნობილი იყო სადავო აქტების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ასევე მ. ნ-იამ, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დავმაყოფი-ლებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

**კასაციის მოტივი:**

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. პალატამ საქმეში არსე-ბულ მტკიცებულებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, ასევე არასწორად მიიჩნია დად-გენილად ფაქტობრივი გარემოებები. ამასთან, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრუ-ლია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ ისე მიიღო გადაწყვეტილება საქმეზე, რომ საერ-თოდ არ დაუდგენია, ჰქონდათ თუ არა უფლება აპელანტებს, სადავოდ გაეხადათ ადმინისტრაცი-ული აქტები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალა-დაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ ან უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესებს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებებს. მოსარჩელების (აპელანტების) მიერ არ არის დასაბუთება იმისა, თუ რა უშუალო ზიანს აყენებს მათ ან რა უფლებას უზღუდავს უკანონოდ ხონის მინიციპალიტეტის გამგებლის #230 ბრძანება და საკუთრების უფლების მოწმობა. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარ-დგენილი საიჯარო ხელშეკრულება ვერ გახდება ადმინისტრაციული აქტების გაუქმების საფუძვე-ლი, ვინაიდან სახელმწიფო ქონების მართვის რაიონულ განყოფილებას ხონის რაიონში არანაირი უფლება არ ჰქონდა, იჯარით გაეცა ფართი მოსარჩელებზე. ამასთან, ხელშეკრულება არ არის გა-ტარებული შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებში, იგი არ არის წარმოდგენილი დედნის სახით. ასევე ქონების მართვის სამინისტროს ხონის რაიონული განყოფილების ბალანსზე სადავო ფართი არასოდეს არ ირიცხებოდა. მხარის მიერ ამის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება წარმოდგე-ნილი ვერ იქნა. რაც შეეხება ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებას, რომლითაც მ. ნ-იას საკუთრებაში გადაეცა ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე არაი-ზოლირებული ფართი, არის კანონიერი, იგი პასუხობს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

კასატორის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73 ბრძანებუ-ლება არეგულირებს კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებე-ლი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდ-ლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს, რომლის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმი-ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართებით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარ-დაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მიერ, კანონის სრული დაცვით, 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებით მ. ნ-იას გადაეცა საკუთრებაში სადა-ვო ფართი და შესაბამისად, გაიცა საკუთრების მოწმობაც. ამასთან, სადავო ბინა იყო საბინაო ფონდის ადგილობრივი თვითმმართველობის ბალანსზე და შესაბამისად, მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით მოხდა მისი გადაცემა უსასყიდლოდ მ. ნ-იასზე.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ აპელან-ტებს ადმინისტრაციული აქტების გასაჩივრების ვადა ჰქონდათ დარღვეული. საქართველოს ადმი-ნისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.3 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრა-ციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანი-სათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში. ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის #230 ბრძანება გამოცემულია 2007 წლის 18 ივლისს, ანუ მისი გამოცემიდან გასულია, ფაქტობრივად,

ერთი წელი. საქმის მასალებით, ცალსახად დასტურდება, რომ მოსარჩელებისათვის ჯერ კიდევ 2007 წელს ცნობილი იყო სადავო აქტების შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 22 ივლისის განჩინებით ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად საკასაციო სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ საპროცესო ვადაში ხარვეზის შეუვსებლობის გამო.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 28 ივლისის განჩინებით, მ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 "გ" მუხლის საფუძველზე (პროცესუალური კასაცია).

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 ნოემბრის 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 სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს, რადგან კასატორს არ წამოუყენებია დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, დადგენილია, რომ ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე #7 საცხოვრებელ ბინაში 1980 წლამდე ცხოვრობდა კასატორის მამა - კ. ნ-ია. 1980 წელს ეს უკანასკნელი საცხოვრებლად გადავიდა ქ. ხონში, ... ქ. #11-ში, სადაც ცხოვრობდა გარდაცვალებამდე - 1987 წლამდე. ასევე დადგენილია, რომ მ. ნ-ის სადავო ბინაში არ უცხოვრია. რისაბჭოს აღმასკომის 1981 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით ქ. ხონში, ... ქუჩა #1-ში მდებარე თორმეტბინიანი საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლებულ იქნა ექვსი ოჯახი ახალ საცხოვრებელ სახლში შესახლების მიზნით, რომელთა შორის არ იყო კ. ნ-ია. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ კ. ნ-ის სახელზე არ იყო გაცემული სადავო ბინის ორდერი და იგი არც მის სამკვიდრო მასაში შესულა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.2 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელები არ წარმოადგენდნენ უფლებამოსილ პირებს სადავოდ გაეხადათ მ. ნ-ისათვის ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანების კანონიერება.

საქმეში წარმოდგენილი მასალების თანახმად, რასაც სადავოდ არც მხარეები ხდიან, მოსარჩელებს სადავო ფართი გადაცემული აქვთ იჯარის ხელშეკრულებების საფუძველზე, საქმის მასალებით დასტურდება მათ მიერ სადავო საცხოვრებელი ფართის ფლობის ფაქტი, წარმოდგენილია ფართზე გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ის გარემოება, რამდენად კანონიერად მოხდა მოსარჩელებთან იჯარის ხელშეკრულებების გაფორმება და უფლებამოსილი იყო თუ არა ქონების მართვის სამინისტროს ხონის რაიონული განყოფილება განეკარგა სადავო ფართი, ვერ გახდება კონკრეტულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს განსჯის საგანი და არ წარმოადგენს მოსარჩელეთა სათანადოობის შემოწმების წინაპირობას, რადგან მითითებული ხელშეკრულებები არ გაუქმებულა და სსსკ-ის 188-ე-189-ე მუხლების შესაბამისად, არც შეგებებული სარჩელი აღუძრავს მ. ნ-ის ხელშეკრულებების უკანონობის შესახებ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლოა კასატორის მოსაზრება მოსარჩელეთა არასათანადოობის შესახებ და არ არსებობს სარჩელის დაუშვებლად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლობის გამო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ ხონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანებით კანონიერად მოხდა მ. ნ-ისათვის ქ. ხონში, ... ქ. #1-ში მდებარე #7 ბინის (ოთახი 13-14) საკუთრებაში გადაცემა.

საქმის მასალების თანახმად, მ. ნ-იამ განცხადებით მიმართა ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და "კანონიერი მოსარჩელებისათვის გადასაცემი არაპროვატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართვე-



ლობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის" საფუძველზე მოითხოვა სადავო ბინის მის, როგორც აწ გარდაცვლილი კ. ნ-იას მემკვიდრისათვის საკუთრებაში გადაცემა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ "კანონიერი მოსარგებლებებისათვის გადასაცემი არაპროვატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი" განსაზღვრავს ფართის საკუთრებაში გადაცემას მხოლოდ იმ პირებისათვის, რომლებიც აღნიშნული ფართის კანონიერი მოსარგებლები არიან. მითითებული წესის 2.1 მუხლის "ე" პუნქტის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა 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 და არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ამავე წესის 4.1 მუხლის შესაბამისად, ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საკითხის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის განცხადება, რომელსაც დართული უნდა ჰქონდეს კანონიერი სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ამდენად, მითითებული წესი ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან, ხოლო ამავე წესის 5.4 მუხლის თანახმად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები არ ადასტურებს საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართზე განცხადებლის კანონიერი სარგებლობის უფლების ფაქტს, ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ - ხონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ გადაწყვეტილება მიიღო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და არ არსებობდა მ. ნ-იასათვის სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი, რადგან ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენდა კანონიერ მოსარგებლეს და არც კანონიერი მოსარგებლის მემკვიდრეს, რადგან კ. ნ-ია გარდაცვალების მომენტისათვის უკვე გადასული იყო საცხოვრებლად სხვა ადგილას და დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ კ. ნ-ია განაგრძობდა ფართით სარგებლობას 1980 წლიდან 1987 წლამდე, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. აღნიშნულს, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, უპირობოდ ვერ ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ ახალ საცხოვრებელ სახლში შესახლების მიზნით, რაისაბჭოს აღმასკომის 1981 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით ქ. ხონში, ... ქუჩა #1-ში მდებარე თორმეტბინიანი საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლებულ ექვს ოჯახს შორის არ იყო კ. ნ-იას ოჯახი, რადგან აღნიშნული გარემოება შესაძლოა განპირობებული ყოფილიყო იმ ფაქტითაც, რომ კ. ნ-ია ამ პერიოდისათვის უკვე სხვაგან იყო საცხოვრებლად გადასული.

გარდა აღნიშნულისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო 2007 წლის 18 ივლისის #230 ბრძანების გამოცემისას ფაქტობრივად განკარგა უფლებრივად ნაკლის მქონე ქონება, რადგან ამ პერიოდისათვის მოსარჩელები იჯარის საფუძველზე ფლობდნენ სადავო ფართს და იმ პირობებში, თუ იჯარით ქონების გადაცემისას ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სადავო ფართი და იგი სახელმწიფოს საბინაო ფონდის ბალანსზე ირიცხებოდა, გამგეობას არ აღუძრავს სარჩელი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

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 კანონშეუსაბამობის შესახებ, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ. ნ-იას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

ამასთან, კასატორს - მ. ნ-იას სსსკ-ის 38-ე მუხლის "ზ" პუნქტისა და ამავე კოდექსის 39.1 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის გადახდა, რაც კასატორს გადავადებული ჰქონდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 23 ივნისის განჩინებით.

**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. მ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოდ გამო;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. მ. ნ-ის დაეკისროს გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის პრივატიზება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

#ბს-1086-1048(კ-08) 9 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

18.12.2007 წ. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნ. ბ-მე-კ-მემ, მოპასუხე - ქუთაისის მერიის მიმართ და "სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების და სარგებლობისათვის გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის, "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ", საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007 წ. #73 ბრძანებულების, "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის საფუძველზე მოითხოვა ქ. ქუთაისის მერიის 07.12.07წ. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა მის სარგებლობაში არსებული ბინის პრივატიზებაზე და საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალდებულება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. ქუთაისის მერიის 04.08.98წ. #444 ბრძანების საფუძველზე მუსიკალური საზოგადოების გამგეობას უსასყიდლოდ უზურფრუქტის ფორმით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი 44.93 კვ.მ, მერიის 07.11.02წ. #448 ბრძანებით 04.08.98წ. #444 ბრძანების მე-6 მუხლში შეტანილ იქნა ცვლილება და ფართობი ჩაირიცხა საბინაო ფონდში. ფართი გამოეყო მოსარჩელეს როგორც საცხოვრებელი, ასევე - სამსახურებრივი და-ნიშნულებისათვის, რისთვისაც გაიცა ბინის ორდერი #019710. აღნიშნულის შემდეგ მოსარჩელე ხსენებულ ბინაში ცხოვრობს და გაუკეთა მას კაპიტალური რემონტი. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა მერს ბინის პრივატიზების მოთხოვნით, რაზედაც 07.12.07წ. აქტით უარი ეთქვა. მოსარჩელე თვლის, რომ აქტი ეწინააღმდეგება "სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობისათვის გადაცემის შესახებ" კანონის 2.4 მუხლის, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულების, ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლის მოთხოვნებს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 14.03.2008 წ. გადაწყვეტილებით ნ. ბ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქუთაისის მერიამ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 05.08.1994წ. #107 დადგენილების საფუძველზე სწორად უთხრა უარი ნ. ბ-მეს ბინის პრივატიზაციაზე და არ არსებობდა გასაჩივრებული 07.12.2007 წ. ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო აქტი ეწინააღმდეგება საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებას, ვინაიდან მასში არაფერია ნათქვამი სამსახურებრივი სარგებლობის ბინების შესახებ.

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა მოსარჩელემ, რომელმაც ითხოვა მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ არის სადავო ფართის კეთილსინდისიერი მოსარგებლე, მასზე გაცემულია #019710 ორდერი, სადავო ბინა ჩარიცხულია ქუთაისის მერიის საბინაო ფონდში, მას როგორც კანონიერ მოსარგებლეს ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში. აპელანტის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებია მინისტრთა კაბინეტის 05.08.1994 წ. #107 დადგენილების ნორმები, ვინაიდან იგი იერარქიულად "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანულ კანონზე დაბლა დგას. აღნიშნული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლის თანახმად, ფართს უსასყიდლოდ გადასცემს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 17.06.08წ. გადაწყვეტილებით გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 14.03.08წ. გადაწყვეტილება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა – ბათილად იქნა ცნობილი მერიის 07.12.07წ. აქტი და ქუთაისის მერიას დავალა მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #25-ში მდებარე ბინაზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად სცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. ქუთაისის მერიის 07.10.2002 წ. #448 განკარგულებით ცვლილება იქნა შეტანილი ქ. ქუთაისის მერიის 04.08.1998 წ. #444 ბრძანების მე-6 მუხლში და ... ქ. #25-ში მდებარე 44,93 კვ.მ. ფართობი ჩარიცხა საბინაო ფონდში, მოსარჩელეს გაუფორმდა ორდერი #019710, რომლითაც მას სარგებლობისათვის გადაეცა საცხოვრებელი 23,25 კვ.მ და საერთო 44,93 კვ.მ ერთთახიანი ბინა #1 სამსახურებრივი დანიშნულებისათვის. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ნ. ბ-მეს ქორწინების შემდეგ მიენიჭა გვარი კ-ძე.

სააპელაციო სასამართლომ "კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ", საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007 წ. #73 ბრძანებულების პირველი, მე-2, მე-3 მუხლებისა და "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლზე დაყრდნობით, არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, სადავო ფართის, როგორც სამსახურებრივი დანიშნულების ბინის, საკუთრებაში გადაცემის დაუშვებლობის შესახებ. სააპელაციო პალატა აგრეთვე არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას განსახილველ საკითხთან მიმართებით მინისტრთა კაბინეტის 05.08.1994 წ. #107 დადგენილების გამოყენებასთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ ნ. ბ-მის კანონიერი მოსარგებლეობის გათვალისწინებით, სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის საკითხის გადაწყვეტისას, გამოყენებული უნდა ყოფილიყო საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007 წ. #73 ბრძანებულება და "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლის დებულებები.

სააპელაციო სასამართლომ სუაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლზე დაყრდნობით, მიიჩნია, რომ ქუთაისის მერიის მიერ 07.12.2007 წ. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას არ იქნა გამოკვლეული და გათვალისწინებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, ის, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა კანონიერ მოსარგებლეს სადავო ფართზე. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი ეწინააღმდეგებოდა კანონს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 17.06.2008 წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქ. ქუთაისის მერიის მიერ, რომელმაც გადაწყვეტილების გაუქმება და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 14.03.2008 წ. გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოყენებული უნდა ყოფილიყო არა საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.2007 წ. #73 ბრძანებულება, არამედ "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.1992 წ. #107 დადგენილება, ვინაიდან, აღნიშნული ბინა მოსარჩელეს #019710 ორდერით გადაეცა სამსახურებრივი დანიშნულებით, აღნიშნული დადგენილება საქართველოს პრეზიდენტის #73 ბრძანებულებისაგან განსხვავებით, უფრო კონკრეტულად არეგულირებს ბინების პრივატიზაციის წესს. გადაწყვეტილება არ შეიცავს სათანადო დასაბუთებას საქართველოს პრეზიდენტის #73 ბრძანებულებისათვის უპირატესი ძალის მინიჭებასთან დაკავშირებით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის სრული დაცვით. მართალია, ნ. ბ-მე თვითმმართველობის ორგანოს აქტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს სადავო ფართით, მაგრამ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" კანონის 65<sup>2</sup> მუხლიდან გამომდინარე, მხოლოდ მოსარგებლობა არ არის საკმარისი მერიის მიერ კანონიერ მოსარგებლებზე არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისათვის. ზემოთ ხსენებული მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესში არაფერია ნათქვამი სამსახურებრივი დანიშნულების ბინებზე, სწორედ ამიტომ არარის, კასატორის აზრით, გაუქმებული მინისტრთა კაბინეტის #107 დადგენილება, რომელიც რიგ საკითხებს უფრო კონკრეტულად აწესრიგებს.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარემ - ნ. კ-მემ საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნო და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და დავას არ იწვევს, რომ ქ. ქუთაისის მერის 04.08.98წ. #444 ბრძანების მე-6 მუხლით მუსიკალური საზოგადოების გამგეობას ... ქ. #25-ში უსასყიდლოდ, უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა 44,93 კვ.მ, სადაც მოწყობილი იყო გამგეობის ოფისი. აღნიშნული ფართობის საცხოვრებლად გადაცემის შესახებ ქ. ქუთაისის მერიას თხოვნით მიმართა პედაგოგმა, კომპოზიტორმა, მუსიკალური საზოგადოების გამგეობის თავმჯდომარემ ნ. ბ-მემ, რომელსაც არ გააჩნდა საცხოვრებელი ფართობი. ქ. ქუთაისის მერიის 07.10.02წ. #448 განკარგულებით, ქალაქის წინაშე განმცხადებლის დამსახურების გათვალისწინებით, შეტანილი იქნა ცვლილება ქ. ქუთაისის მერის 04.08.1998წ. #444 ბრძანების მე-6 მუხლში და ... ქ. #25-ში 44,93 კვ.მ ჩაირიცხა საბინაო ფონდში, განმცხადებელს გაუფორმდა ... ქ. #25-ში საცხოვრებელი 23,35 კვ.მ და საერთო 44,93 კვ.მ ერთობლივანი ბინა #1, სამსახურებრივი სარგებლობისათვის. აღნიშნული განკარგულება ძალაშია და არ გაუქმებულა. 07.10.02წ. #448 განკარგულების საფუძველზე 25.10.02წ. მოსრჩელის სახელზე გაიცა #019710 ორდერი. მოსარჩელეს ქუთაისის მერიის 07.12.07წ. #ბ-1073/ბ-2276/01-3493 აქტით, მინისტრთა კაბინეტის 05.08.94წ. #107 დადგენილების საფუძველზე, უარი ეთქვა სარგებლობაში არსებული ბინის პრივატიზაციაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა კანონმდებლობის საფუძველზე უნდა ხორციელდებოდეს, აქტში უნდა მიეთითოს იმ ნორმატიულ აქტზე, რომლის შესასრულებლადაც გამოიცემა იგი. ამ თვალსაზრისით, სადავო აქტი არ პასუხობს სზაკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნებს, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე აქტი, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა აქტი. სამსახურებრივი დანიშნულების ბინის პრივატიზაციის გამომრიცხავ საფუძველად 07.12.07წ. #ბ-1073/ბ-2276/01-3493 აქტში მითითებულია მინისტრთა კაბინეტის 05.08.94წ. #107 დადგენილება მაშინ, როდესაც 05.08.94წ. #520 დადგენილებით არ რეგულირდება ხსენებული საკითხი (სხვა საკითხებთან ერთად, დადგენილებით გაუქმდა ბინების პრივატიზაციისათვის ოჯახის სრულწლოვანი წევრების თანხმობის აუცილებლობა), ამგვარი დებულება შეიცავს არა 05.08.94წ. #520-ს, არამედ - 01.02.92წ. #107 დადგენილება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელმა ორგანომმა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უნდა განახორციელოს კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამავე კანონის 67-ე მუხლის 1<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად, 2007 წლის 1 მარტამდე საქართველოს პრეზიდენტს ბრძანებულებით უნდა უზრუნველყო "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გა-

დაცემის წესის” დამტკიცება. აღნიშნული წესი დამტკიცდა საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით, ამავე ბრძანებულებით დამტკიცდა საკუთრების უფლების ფორმა. “სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ” კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საბინაო ფონდის პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-4<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად, ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობების (ინდივიდუალური შენობა-ნაგებობების მათზე მიმაგრებული მიწის ან/და მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობების ბინები) საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევაში. ამდენად, 29.01.07წ. ბრძანებულებით ახლებურად მოწესრიგდა კანონიერი მოსარგებლეებისათვის ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი. კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 01.02.92წ. #107 დადგენილებით ბინების პრივატიზების რიგი საკითხები უფრო დეტალურად არის მოწესრიგებული, აკრძალულია სამსახურებრივი ბინების პრივატიზება, არ წარმოადგენს სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება, “ნორმატიული აქტების შესახებ” კანონის მე-19 მუხლის თანახმად იერარქიით ზემდგომი ნორმატიული აქტია, რაც 25-ე მუხლის მიხედვით, ბრძანებულებისათვის უპირატესი მოქმედების მინიჭების საფუძველს წარმოადგენს. ამასთან, სადავო ბინა არ განეკუთვნება იმ ქონებათა რიცხვს, რომელიც “სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ” კანონის მე-4 მუხლის მიხედვით არ ექვემდებარება პრივატიზებას. საქმის მასალებით არ დასტურდება სამსახურებრივი ბინის სტატუსი, სადავო სამართალურთიერთობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.1992წ. #107 დადგენილების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა ითვალისწინებდა იმჟამად მოქმედი საბინაო კოდექსით განსაზღვრული სამსახურებრივი დანიშნულების საცხოვრებელ სადგომს, რომელსაც ერთობლიობაში შემდეგ პირობებს უნდა ეპასუხა: სადგომი მუშაკის ჩასახლებამდე უნდა გაფორმებულიყო სამსახურებრივად; პირი, რომელსაც გადაეცემოდა ბინა, იმ კატეგორიის მუშაკთა ნუსხაში უნდა ყოფილიყო, რომელთაც მიეცემოდა სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა; ბინა მუშაკს მიეცემოდა სპეციალური ორდერით, შრომით ურთიერთობასთან დაკავშირებით. განსახილველ შემთხვევაში სადავო ფართი არ პასუხობს ხსენებულ პირობებს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო ფართი მერიის 04.08.1998წ. #444 ბრძანებით უსასყიდლოდ უზურფრუქტის ფორმით გადაცემული ჰქონდა მუსიკალური საზოგადოების გამგეობას, ქ. ქუთაისის მერიის 07.10.02წ. #448 განკარგულებით შესაძლებლად იქნა მიჩნეული ფართის საბინაო ფონდში ჩარიცხვა მოსარჩელის მიერ დასმული მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, 25.10.02წ. გაიცა ორდერი სამსახურებრივი სარგებლობისათვის ბინის გადაცემის თაობაზე. ამდენად, მოსარჩელისათვის სარგებლობისათვის ბინის გადაცემამდე ბინას სამსახურებრივი დანიშნულების სტატუსი არ გააჩნდა. ამასთან, მოსარჩელე არ იმყოფებოდა მოპასუხესთან სამსახურებრივ ურთიერთობაში მაშინ, როდესაც აღნიშნული სამსახურებრივი საცხოვრებელი სადგომის გაცემის საფუძველია. სადავო ფართის საცხოვრებელ ფონდში ჩარიცხვა განაპირობებს სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის გამოყენებას, რომლის 1-ლი მუხლის თანახმად, იგი არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესს და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებს და მათ უფლებამოსილებებს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ არსებობს ფართის პრივატიზებისათვის საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული პირობები (ფართით კანონიერი სარგებლობა და ფართის ფლობა). დაუსაბუთებელია კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ბრძანებულება არ ეხება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინებს, 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის 1.3 მუხლი (საქართველოს პრეზიდენტის 19.10.09წ. #722 ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილებების რედაქციით) უთითებს კონკრეტული უწყებების სამსახურებრივი დანიშნულების არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის სპეციალური წინაპირობების რეგულირებას შესაბამისი ნორმატიული აქტით დადგენილი წესით (აღნიშნულის შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.08წ. #219, 28.06.06წ. #397 ბრძანებულებებით დამტკიცებულია

თავდაცვის სამინისტროს, შსს სასაზღვრო პოლიციის სამსახურებრივი დანიშნულების ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი), მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის გამოყენების გამომრიცხავი გარემოებები (წესის 1-ლი მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობდა მოსარჩელისათვის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 01.02.1992წ. #107 დადგენილების მე-3 პუნქტზე მითითებით კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის პრივატიზებაზე უარის თქმის საფუძველი, ქუთაისის მერიის 07.12.07წ. #2-1073/ბ-227/013493 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ ემყარება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, აქტის გამოცემისას არ იქნა გამოკვლეული და გათვალისწინებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში დაცული ქორწინების მოწმობის, აგრეთვე პირადობის მოწმობის (#დ 1162014) თანახმად, მოსარჩელე ნ. ბ-ძეს ქორწინების შემდეგ მიენიჭა გვარი კ-ძე. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ამ გარემოების დადგენილად ცნობის მიუხედავად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით დაკმაყოფილდა ნ. ბ-ძის მოთხოვნა და მერიას დაევალა ნ. ბ-ძის და არა ნ. კ-ძის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არ შეესაბამება სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ გარემოებებს, რის გამო საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებით უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნება ცნობილი სადავო აქტი და მერიას დაევალება ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება.

"სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" კანონის მე-5 მუხლის "უ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე და 411-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქ. ქუთაისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 17.06.08წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

2. ნ. კ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს. ბათილად იქნეს ცნობილი ქუთაისის მერიის 07.12.07წ. #ბ-1073/ბ-2276/01-3493 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ქ. ქუთაისის მერიას დაევალოს გამოსცეს ნ. კ-ძის სარგებლობაში არსებული ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა ბინაზე, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. #25-ში;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **4. იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება**

### **განჩინება**

#ბს-5-5(კ-09)

22 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**ნ. სხირტლაძე,**

**პ. სილაგაძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალდებულება;

### აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ხ-ძემ, ა. ს-უამ, ე. ჭ-შვილმა, მ. რ-ძემ და ქ. ფ-შვილმა 2005 წლის დეკემბერში სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიმართ და მოითხოვეს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2005 წლის 9 დეკემბრის #კოლ-885, 6-847 გადაწყვეტილების (წერილის) ბათილად ცნობა, ასევე, თითოეულ მოსარჩელეზე მათი წილების შესაბამის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის დავალდებულება მოპასუხისათვის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით მოსარჩელების - მ. ხ-ძის, ა. ს-უას, ე. ჭ-შვილის, მ. რ-ძის და ქ. ფ-შვილის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა; მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მოპასუხის - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ 2005 წლის 9 დეკემბერს გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - #კოლ-885, 6-847 გადაწყვეტილების (წერილის) ბათილად ცნობაზე; მოსარჩელებს ასევე უარი ეთქვათ მოპასუხის - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს დავალდებულებაზე, გასცეს თითოეულ მოსარჩელეზე მათი წილების შესაბამის უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი გარემოებები: 1999 წლის 30 აპრილს მოქალაქეებს ა. ს-უას, მ. ხ-ძეს, ე. ჭ-შვილს, ლ. მ-შვილს, დ. ა-შვილს, ნ. მ-შვილსა და ქ. ფ-შვილს შორის დაიდო ხელშეკრულება იმის თაობაზე, რათა მათ ერთობლივად მიეღოთ მონაწილეობა დაბა წყნეთში, ... ქ. #20-ში მდებარე 543 კვ.მ-ის და მასზე დამაგრებული 2496 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზებაში. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ობიექტის პრივატიზების შემთხვევაში წილები განაწილდებოდა შემდეგნაირად: ა. ს-უა - 12,19%, მ. ხ-ძე - 14,43%, ე. ჭ-შვილი - 14,20%, ლ. მ-შვილი - 9,87%, დ. ა-შვილი - 9,53%, ნ. მ-შვილი - 24,26%, ქ. ფ-შვილი - 15,57%. ობიექტის ღირებულების გადახდა მოხდებოდა თითოეულის მიერ ქონებაში მისი წილის პროპორციულად. ამავე ხელშეკრულებით ჯგუფის წარმომადგენლად დაინიშნა მ. ხ-ძე. ზემოაღნიშნული ფიზიკური პირების ჯგუფის წარმომადგენელს მ. ხ-ძესა და მოპასუხეს - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს შორის 1999 წლის 31 მაისს დაიდო იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება, დაბა წყნეთში, ... ქ. #20-ში მდებარე ორი სააგარაკო სახლის (მთლიანი ფართი - 542,64 კვ.მ) და მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის - 2490 კვ.მ. ფართის თაობაზე. ქონების საერთო ღირებულება შეადგენდა 24223,18 აშშ დოლარს, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 1999 წლის 31 მაისიდან 2004 წლის 31 მაისამდე. საიჯარო ქირის ოდენობამ შეადგინა ქონების გამოსასყიდი ფასის - 24230 აშშ დოლარის 10% - 2430 აშშ დოლარი, რომელიც მოიჯარეს მეიჯარისათვის უნდა გადაეხადა წელიწადში ორჯერ, ექვს თვეში ერთხელ თანაბარწილად; მოიჯარე ვალდებული იყო საიჯარო ქონების საპრივატიზაციო ღირებულების 51% დაეფარა ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი წლის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხა ეხადა ყოველწლიურად ქონების დარჩენილი ღირებულების თანაბარი ოდენობით; ამავე ხელშეკრულებით მოიჯარეს მიენიჭა უფლება, მთლიანად ან ნაწილობრივ გამოესყიდა იჯარით აღებული ქონება, მათ შორის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლამდე. იჯარით გაცემული ქონება კი სრულ გამოსყიდვამდე მეიჯარის საკუთრებაში რჩებოდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ ლ. მ-შვილმა ერთობლივ საქმიანობაში თავისი კუთვნილი წილი 9,87 % (2390, 82 აშშ დოლარის ღირებულებით) დაუთმო მ. რ-ძეს; ხოლო ნ. მ-შვილმა 2001 წლის მაისში სრულად გამოსყიდა თავისი წილი საპრივატიზაციო ქონებიდან, რის გამოც ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველომ 2001 წლის 22 მაისს ნ. მ-შვილს საკუთრების უფლების დასადასტურებლად მისცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #23/793-ი დაბა წყნეთში, ... ქ. #20-ში მდებარე ორი სააგარაკო სახლის (საერთო ფართით 542,64 კვ.მ) ნაწილზე - 24,26%-ზე. სასამართლომ მიუთითა, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე დ. ა-შვილი გარდაცვლილია. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის სექტემბერ-ოქტომბერში მოსარჩელებმა მ. ხ-ძემ, ა. ს-უამ, ე. ჭ-შვილმა, მ. რ-ძემ და ქ. ფ-შვილმა სრულად გადაიხადეს მათი წილების შესაბამისი საიჯარო ქირა და ქონების გამოსყიდვისათვის საჭირო გადასახადი. აწ გარდაცვლილ დ. ა-შვილის მიერ, კუთვნილი წილის 9,53% შესაბამისი ქირა და ქონების გამოსყიდვის საფასური, სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის გადახდილი არ იყო; სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხემ 2005 წლის 9 დეკემბრის #კოლ-885,6-847 წერილით უარი განუცხადა მოსარჩელებს მათ მიერ გამოსყიდული ქონების გამო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე იმ მოტივით, რომ დაირღვა 1999 წლის 31 მაისის ხელშეკრულების მე-5.4 მუხლის პირობა, რადგან იმ დროისათვის საიჯარო ქონება მოიჯარეებს სრულად არ ჰქონდათ გამოსყიდული და გასული იყო ხელშეკრულების

მოქმედების ვადა. სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით ჩათვალა, რომ მოსარჩელეთა მიერ არ იქნა დაცული ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით დადგენილი პირობა, ანუ მათ მიერ სრულად არ იქნა გამოსყიდული უძრავი ქონება, მდებარე დაბა წყნეთში, ... ქ. #2-ში, რაც სასამართლოს მოსაზრებით სარჩელზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს. ამასთან სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 930-ე, 937-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და 474-ე მუხლზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ხ-ძემ, ა. ს-უამ, ე. ჭ-შვილმა, მ. რ-ძემ და ქ. ფ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მ. ხ-ძის, ა. ს-უას, ე. ჭ-შვილის, მ. რ-ძის და ქ. ფ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ხ-ძის, ა. ს-უას, ე. ჭ-შვილის, მ. რ-ძის და ქ. ფ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს დაევალა მ. ხ-ძის, ა. ს-უას, ე. ჭ-შვილის, მ. რ-ძის და ქ. ფ-შვილის სახელზე გასცეს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო პალატაში საქმის განხილვისას წარმოდგენილი ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წერილით დადგინდა ჩათვალა, რომ 2007 წლის 19 მარტის მდგომარეობით სრულად არის გადახდილი საპრივატიზაციო ღირებულება და საიჯარო ქირა. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და ამავე კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა ჩათვალა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვის შემდეგ, აპელანტები სარგებლობდნენ სადავო ქონებით და მოპასუხეს ქონების მართვის სამმართველოს, აღნიშნულის თაობაზე პრეტენზია არ განუცხადებია. შესაბამისად პალატამ მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის ხელშეკრულება განახლდა განუსაზღვრელი ვადით. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როცა ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით.

აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტებს წარმოშობილი აქვთ ხელშეკრულების 5.5 პუნქტით განსაზღვრული საკუთრების უფლება საიჯარო ქონებაზე.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ და მოითხოვა სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებას საფუძველად დაუდო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც აწესრიგებს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის გასვლის სამართლებრივ შედეგს. კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე დაყრდნობით არასწორად მიიჩნია, რომ 1999 წლის 31 მაისის იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ვადის ამოწურვის შემდგომ განახლდა განუსაზღვრელი ვადით და მოსარჩელეთა მიერ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდგომ საპრივატიზებო და საიჯარო თანხების დაფარვა სასამართლომ არასწორად ჩათვალა ვალდებულების ჯეროვან შესრულებად. კასატორი თვლის, რომ სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზება წესრიგდება საჯარო სამართლის ნორმებით, მისი აზრით, იჯარა-გამოსყიდვა წარმოადგენს პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას და არა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ იჯარის ფორმას. კასატორი თვლის, რომ იჯარა-გამოსყიდვაზე ვერ გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლი. კასატორი თვლის, რომ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება, რომელიც მხარეებს შორის გაფორმდა 1999 წლის 31 მაისს, ცალსახად განსაზღვრავს, რომ ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება, თუ გავიდა იჯარის ვადა (მუხლი 6.3) კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლი და შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ ქონების ღირებულება მოსარჩელეთა მხრიდან დაფარულ იქნა 2005 წლის ოქტომბერში, მაშინ როდესაც ხელშეკრულების ვადა ამოიწურა 2004 წლის 31 მაისს.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამარ-



თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება მ. ხ-ძის, ა. ს-უას, ე. ჭ-შვილის, მ. რ-ძის და ქ. ფ-შვილის სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ფიზიკური პირების - ა. ს-უას, მ. ხ-ძის, ე. ჭ-შვილის, ლ. მ-შვილის, დ. ა-შვილის, ნ. მ-შვილისა და ქ. ფ-შვილის ჯგუფის წარმომადგენელს მ. ხ-ძესა და მოპასუხეს - ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს შორის 1999 წლის 31 მაისს დაიდო იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება - დაბა წყნეთში, ... ქ. #20-ში მდებარე ორი სააგარაკო სახლის (მთლიანი ფართი - 542,64 კვ.მ) და მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის - 2490 კვ.მ-ის თაობაზე. ქონების საერთო ღირებულება განისაზღვრა 24223,18 აშშ დოლარით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 1999 წლის 31 მაისიდან 2004 წლის 31 მაისამდე. საიჯარო ქირის ოდენობამ შეადგინა ქონების გამოსასყიდი ფასის - 24230 აშშ დოლარის 10% - 2430 აშშ დოლარი, რომელიც მოიჯარეს მეიჯარისათვის უნდა გადაეხადა წელიწადში ორჯერ, ექვს თვეში ერთხელ თანაბარწილად; მოიჯარე ვალდებული იყო, საიჯარო ქონების საპრივატიზაციო ღირებულების 51% დაეფარა ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი წლის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხა ეხადა ყოველწლიურად ქონების დარჩენილი ღირებულების თანაბარი ოდენობით; ამავე ხელშეკრულებით მოიჯარეს მიენიჭა უფლება, მთლიანად ან ნაწილობრივ გამოეყიდა იჯარით აღებული ქონება, მათ შორის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლამდე. ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ - ნ. მ-შვილმა 2001 წლის მაისში სრულად გამოეყიდა თავისი წილი საპრივატიზაციო ქონებიდან, რის საფუძველზეც ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველომ, 2001 წლის 22 მაისს, ნ. მ-შვილის სახელზე გასცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #23/793-ი დაბა წყნეთში, ... ქ. #20-ში მდებარე ორი სააგარაკო სახლის (საერთო ფართით 542,64 კვ.მ) ნაწილზე - 24,26%-ზე.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2005 წლის 9 დეკემბრის #კოლ-885,6-847 წერილით ა. ს-უას, მ. რ-ძეს, მ. ხ-ძეს, ე. ჭ-შვილის და ქ. ფ-შვილს უარი ეთქვათ მათ წილ გამოსყიდულ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემაზე იმ მოტივით, რომ მოიჯარის მიერ სრულად არ არის გამოსყიდული საიჯარო ქონება და ამასთან გასულია იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოცემული დავის მოსაწესრიგებლად გამოყენებული უნდა იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მეორე ნაწილი და 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული ნორმები არეგულირებს კერძო ხასიათის იჯარის სახელშეკრულებო სამართლებრივ ურთიერთობას; მოცემულ შემთხვევაში კი მხარეთა შორის 1999 წლის 31 მაისს გაფორმდა საჯარო სამართლებრივი ხასიათის იჯარა გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება, რომლის დადების წესი, მხარეთა უფლება-მოვალეობები და ასეთი ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები იმპერატიულად არის განსაზღვრული სპეციალური ნორმატიული აქტებით, კერძოდ: "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების" შესახებ კანონით, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 8 სექტემბრის #1-3/548 ბრძანებით დამტკიცებული "სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" დებულებით, საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 17 ნოემბრის #671 ბრძანებულებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა იმის შესახებ, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის დარღვევით მიღებულად უნდა ჩაითვალოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

## და ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება მ. ხ-ძის, ა. ს-უას, ე. ჭ-შვილის, მ. რ-ძის, ქ. ფ-შვილის სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 5. ტექადრიცხვის სამსახურის ჩანაწერის გაუქმება

### განჩინება

#ბს-406-391-(კ-09) 19 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

**სარჩელის საგანი:** ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში არსებული ჩანაწერის გაუქმება და ქმედების განხორციელების დავალება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 29 ოქტომბერს პ. გ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მისთვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 18 ოქტომბრის #1952 წერილით ცნობილი გახდა, რომ ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალებით ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინა ირიცხებოდა საქართველოს საზღვაო კომერციული ბანკის სახელზე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების თანახმად, აღნიშნული ბინა წარმოადგენდა მის საკუთრებას და იგი ამ ბინით სარგებლობდა. საზღვაო ბანკის წინაშე მას არანაირი ვალდებულება არ გააჩნდა და მისთვის წლების განმავლობაში არ იყო ცნობილი მისი ბინის საზღვაო ბანკის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2007 წლის 5 სექტემბრის #22/02-0397 წერილით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ სადავო ბინა ირიცხებოდა საქართველოს საზღვაო სააქციო კომერციული ბანკის სახელზე 1995 წლის 19 ოქტომბრის #2-950 ნოტარიული ხელშეკრულების საფუძველზე. მოითხოვა რა აღნიშნული ნოტარიული ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრმა იმავე წლის 28 სექტემბერს გაცემული #22/02-1259 წერილით აცნობა, რომ ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივში ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინაზე პ. გ-ას სახელზე გაცემული ნოტარიული ხელშეკრულება არ მოიპოვებოდა. აღნიშნული გარემოება, მოსარჩელემ მიუთითა ყოფილი ტექადრიცხვის მასალებში არსებული ჩანაწერის გაუქმების საფუძველად, რაზეც საჯარო რეესტრმა 2007 წლის 18 ოქტომბრის წერილით უარი თქვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში არსებული ჩანაწერის გაუქმება, რომლითაც ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინა ირიცხებოდა "საქართველოს საზღვაო სააქციო კომერციულ ბანკზე" და საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა, რომლითაც ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინა საკუთრების უფლებით აღირიცხებოდა მოსარჩელის სახელზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად ჩაება სს "საქართველოს საზღვაო ბანკი".

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებით პ. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა პ. გ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით პ. გ-ას სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც პ. გ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ყოფილი ბათუმის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში არსებული ჩანაწერი, რომლითაც ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებით ქ. ბათუმში, დავით ... ქ. #15-ში მდებარე ბინა #52 აღრიცხა "საქართველოს საზღვაო სააქციო კომერციული ბანკის" საკუთრებად; პ. გ-ას სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე დადგინოდა მიიჩნია, რომ სადავო ბინის საზღვაო ბანკის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი იყო არა 1995 წლის 19 ოქტომბრის #2-950 ნოტარიული ხელშეკრულება, როგორც ეს რეგისტრაციის საფუძველად იყო მითითებული, არამედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ასლი საქმეზე #2-950.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული გადაწყვეტილება არ შეიძლება დასაფუძვლად დასდებოდა სადავო ბინის საზღვაო ბანკის სახელზე რეგისტრაციას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში სადავო ბინაზე საზღვაო ბანკის საკუთრება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე იქნა რეგისტრირებული, ვინაიდან რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სს "საქართველოს საზღვაო ბანკზე" საკუთრების უფლების გადასვლა არ დასტურდებოდა, კერძოდ, გადაწყვეტილებით დადგინდა არა ბინის საკუთრებაში გადასვლა, არამედ - ბინიდან მოპასუხეების გამოსახლება და ბინის გადაცემა კრედიტორისათვის მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების აღსრულების ფაქტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურსათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციის დავალების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო რეგისტრაციას აწარმოებდა ტერიტორიული ორგანოების - სარეგისტრაციო სამსახურების მეშვეობით, ხოლო კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში უშუალოდ. იმავე ინსტრუქციის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით რეგისტრაცია წარმოებდა კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ პ. გ-ას უარი ეთქვა ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ჩანაწერებით ბინა სს "საქართველოს საზღვაო ბანკზე" იყო აღრიცხული.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სავსებით წესით გაასაჩივრა სს "საქართველოს საზღვაო ბანკმა", რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უსაფუძველოა და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან სადავო ბინა ბანკის სახელზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული იქნა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ე.ი. მას შემდეგ, რაც პ. გ-ას მიერ ვალი არ იქნა დაფარული და ბანკმა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მიმართა სასამართლოს, რათა საცხოვრებელი ბინა ბანკს გადასცემოდა მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. ბათუმის საქალაქო სასამართლომ 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო, რომ პ. გ-ა სარჩელს ცნობდა და აცხადებდა, რომ მან სესხის გატანის დროს დააგირავა მასზე რიცხული სამოთახიანი ბინა საერთო ფართობით - 69,66 კვ.მეტრი. მოვალემ თანხმობა განაცხადა და მინდობილობა მისცა ბანკს, რომ ბანკს განეკარგა მისი ქონება. ხსენებული სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ, ვინაიდან დავალიანება არ იქნა დაფარული, ხოლო ქონება რეალიზებული - სადავო საცხოვრებელი სახლი აღრიცხა ბანკის საკუთრებად ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციით კი ბანკი გახდა ამ ქონების მესაკუთრე, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყა-

ლიბებამდე, ამ სამსახურისათვის დაკისრებულ ფუნქციებს ახორციელებდა ტექადრიცხვის სამსახური.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სადავო ჩანაწერის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე გაუქმებას და აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ კანონის ძალაში შესვლამდე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტებზე არ ვრცელდებოდა ხსენებული კოდექსის მოქმედება. ამასთან, პ. გ-ასათვის სადავო ბინის რეგისტრაციის ფაქტი 1995 წლიდანვე იყო ცნობილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 21 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს "საქართველოს საზღვაო ბანკის" ლიკვიდატორის - ბ. პ-ძის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინებით სს "საქართველოს საზღვაო ბანკის" ლიკვიდატორის - ბაჩუკი პაპიძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" 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 საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ვინაიდან კასატორს არ წამოუყენებია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 5 სექტემბრის წერილის თანახმად, ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მასალებით ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინა ირიცხება საქართველოს საზღვაო სააქციო კომერციული ბანკის სახელზე. რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 1995 წლის 19 ოქტომბრის #2-950 ნოტარიული ხელშეკრულება. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელემ - პ. გ-ამ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 1995 წლის 19 ოქტომბრის #2-950 ნოტარიული ხელშეკრულება. აღნიშნული განცხადების პასუხად სარეგისტრაციო სამსახურმა მიუთითა, რომ დასახელებული ხელშეკრულება ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში არ მოიპოვებოდა. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ასლი საქმეზე #2-950. აღნიშნული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დააკმაყოფილა საქართველოს სააქციო კომერციული ბანკის სარჩელი და გადაწყვეტილებით განისაზღვრა პ. გ-ასა და ნ. ჩ-ნის შვილებთან ერთად გამოსახლება ქ. ბათუმში, დავით ... ქ. #15-ში მდებარე #52 სამოთახიანი ბინიდან და ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება საზღვაო ბანკისათვის მისი რეალიზაციისა და ბანკის ვალის - 2733 აშშ დოლარის დაფარვის მიზნით. საქმეში ასევე წარმოდგენილია საქართველოს საზღვაო ბანკის გამგეობის თავმჯდომარის მიმართვა ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციისადმი, რომლითაც მიმართვის ავტორი სთხოვს ადრესატს, ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინა გაატაროს საზღვაო ბანკის სახელზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას, რომ სადავო ბინის საზღვაო ბანკის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი იყო არა 1995 წლის 19 ოქტომბრის #2-950 ნოტარიული ხელშეკრულება, როგორც ეს რეგისტრაციის საფუძველად არის მითითებული, არამედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ასლი საქმეზე #2-950.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და არც მხარები ხდიან სადავოდ იმ გარემოებას, რომ პ. გ-ა სადავო ბინიდან არ გამოსახლებულა და დღემდე განაგრძობს ცხოვრებას ხსენებულ ბინაში.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში სადავო ბინაზე საზღვაო ბანკის საკუთრება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე იქნა რეგისტრირებული, ვინაიდან რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სს "საქართველოს საზღვაო ბანკზე" საკუთრების უფლების გადასვლა არ დასტურდება, კერძოდ, გადაწყვეტილებით

დადგინდა ბინიდან მოპასუხეების გამოსახლება და ბინის გადაცემა კრედიტორისათვის მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით და არა ბინის საკუთრებაში გადასვლა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება კრედიტორისათვის სადავო ბინის საკუთრებაში გადაცემას არ გულისხმობს. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1995 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების აღსრულების ფაქტი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოხსენებული გადაწყვეტილება არ შეიძლება საფუძვლად დადებოდა სადავო ბინის საზღვაო ბანკის სახელზე რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასარჩელო მოთხოვნას - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე #52 ბინის მის სახელზე რეგისტრაციის დავალების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო ხსენებულ ნაწილში იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო რეგისტრაციას აწარმოებს ტერიტორიული ორგანოების - სარეგისტრაციო სამსახურების მეშვეობით, ხოლო კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში უშუალოდ. მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით რეგისტრაცია წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამატარებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა პ. გ-ას ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი განუცხადა იმ საფუძველით, რომ ტექნიკენტრიზაციის ჩანაწერებით სადავო ბინა სს "საქართველოს საზღვაო ბანკზე" იყო აღრიცხული.

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 გადაწყვეტილება, 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 სს "საქართველოს საზღვაო ბანკის" ლიკვიდატორის ბ. პ-მის საკასაციო საჩივრის 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 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. სს "საქართველოს საზღვაო ბანკის" ლიკვიდატორის ბაჩუკი პაპიძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **6. ბინის დესტინატორად ცნობის პრობები**

### **განჩინება**

#ბს-939-899(კ-09)

17 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 21 დეკემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქ. მ-შვილმა მოპასუხე ქ. თბილისის საქალაქო საბინაო კომისიის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ არის 2002 წლის 22 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაზარალებული, რომლის დროსაც მძიმედ დაზიანდა მისი საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში და მიენიჭა მე-3 კატეგორიის დაზიანება, რის გამოც "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის" გამგეობამ 2002 წლის 3 დეკემბრის სხდომაზე (ოქმი #20) მიიღო გადაწყვეტილება მოსარჩელისათვის ... ხევის, მე-3 კორპუსის ბინა #12-ში მდებარე ბინის შექმნისა და გადაცემის შესახებ. ბინის გადაცემის შემდეგ ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილების შესაბამისად, მიმართა ზემოაღნიშნულ ფონდს და მოითხოვა ამ ბინაზე "დესტინატურად" ცნობა და საკუთების უფლების გადმოცემა. 2004 წლის 6 ოქტომბერს "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის" გამგეობის სხდომაზე #40 ოქმით უარი ეთქვა აღნიშნულ მოთხოვნაზე იმ საფუძველზე, რომ მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი აღემატება დადგენილ ნორმებს. მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე 2005 წლის 17 თებერვალს "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის" გამგეობის მიერ სარჩელი აღიძრა გლდანი-ნაძალადევის რაიონულ სასამართლოში ქ. მ-შვილის ბინიდან გამოსახლების მოთხოვნით.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 15 თებერვალს ქ. თბილისის კანონიერების დაცვის გენერალურმა ინსპექციამ დაიწყო "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის" მიერ მიწისძვრის შედეგად დაზარალებულ ოჯახებზე ბინების განაწილების კანონიერების შემოწმება, რომელიც დასრულდა 2007 წლის 30 მარტს. აღნიშნული საქმიანობის შემოწმების საფუძველზე შედგენილ იქნა #01-03/105 აქტი, რომლის შესაბამისადაც განისაზღვრა, ფონდის გამგეობის მიერ 2003 წლის 17 დეკემბერს მიღებული #8 სხდომის ოქმით დადგენილი მიწისძვრის შედეგად დაზარალებულ მოქალაქეებზე (ოჯახებზე) სულადობის მიხედვით ოთახების განაწილება სანიტარული ნორმების თანახმად, მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს.

მოსარჩელის მითითებით, 2002 წლის 4 ივლისის #11.03.201 დადგენილება, რომლის შესასრულებლადაც მიღებულ იქნა მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის გამგეობის 2003 წლის 17 დეკემბრის #8 ოქმი უკვე ძალადაკარგული იყო, ვინაიდან ოქმის მიღების მომენტისთვის ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილებით უკვე დამტკიცებული იყო "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო, დროებითი თავშესაფრის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესი", რომლის შესაბამისადაც, დადგენილების ძალაში შესვლისთანავე ძალადაკარგულად ჩაითვა ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 4 ივლისის #11.03.2001 დადგენილებით დამტკიცებული, "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მიწისძვრის შედეგად დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებულ (საცხოვრებლად სახიფათო) სახლებში მცხოვრები მოსახლეობის დახმარების წესი", "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდში" შესული თანხების მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ გამოყენების წესი"; "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის რაიონული კომისიის დებულება", "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის რეგლამენტი". ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, გაურკვეველია, თუ რა სამართლებრივი შეფასება უდევს საფუძველად #8 ოქმის მიღებას.

ამასთან, ფონდის გამგეობის მიერ ოქმის მიღებისას დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, ვინაიდან იგი, როგორც დაინტერესებული პირი, არ მოუწვევიათ და არ მიუციათ მისთვის აზრის გამოთქმის საშუალება, რის გამოც არ მომხდარა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევა, რასაც მოჰყვა მოსარჩელის უფლებების დარღვევა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ძალაში შესვლის მომენტიდან "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის" 2003 წლის 17 დეკემბრის #8 სხდომის ოქმის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას, კერძოდ, მე-2 საკითხად განხილულ-ფონდის მიერ გაცემულ ბინებში სანიტარული ნორმების დაცვის შესახებ - მიღებული დადგენილებების ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 14 აპრილის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ. თბილისის მთავრობა. ამავე სასამართლოს 2008 წლის 31 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით დაზუსტდა მოპასუხის ვინაობა და საქმეში მოპასუხედ ნაცვლად ქ. თბილისის საქალაქო საბინაო კომისიისა, მიეთითა 2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრების შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ქ. მ-შვილის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ 2003 წლის 5 ივნისს ქ. თბილისის მთავრობის #08.28.176 დადგენილებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 4 ივლისის #11.03.201 დადგენილებით დამტკიცებული "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებულ (საცხოვრებლად სახიფათო) სახლებში მცხოვრები მოსახლეობის დახმარების წესი", "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდში" შესული თანხების მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ გამოყენების წესი", "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის რაიონული კომისიის დებულება" და "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის რეგლამენტი", ანუ არა მთლიანად დადგენილება, არამედ - ამ დადგენილებით დამტკიცებული მთელი რიგი დებულებები. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის გამგეობის სადავო #8 ოქმი მიღებულ იქნა არა ქალაქ თბილისის მთავრობის 2002 წლის 4 ივლისის #11.03.201 დადგენილების საფუძველზე, არამედ მოწონებული იქნა და დაწესდა ზემოხსენებულ დადგენილებაში ნაგულისხმევი კარგად აპრობირებული ძველი სანიტარული ნორმები. სასამართლომ ასევე ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ 2003 წლის 5 ივნისს ქ. თბილისის მთავრობის #08.28.176 დადგენილებით დამტკიცებული, 2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შეძენილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესით, არ იქნა დადგენილი ისეთი შინაარსის ნორმები, რომლებიც გამორიცხავდნენ ქ. თბილისის მთავრობის 2002 წლის 4 ივლისის #11.03.201 დადგენილებით დამტკიცებული 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებულ (საცხოვრებლად სახიფათო) სახლებში მცხოვრები მოსახლეობის დახმარების წესის მე-8 პუნქტის გამოყენების შესაძლებლობას, რომლის თანახმადაც, თავშესაფრის სახით გადასაცემი ბინის პარამეტრები განისაზღვრება დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებულ საცხოვრებელ სახლში მოსახლის მიერ დაკავებული ფართიდან გამომდინარე, მაგრამ არაუმეტეს თავშესაფრის მიღების უფლების მქონე მოსახლისათვის (ოჯახისათვის) სანიტარული ნორმებით კუთვნილი საცხოვრებელი ბინისა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. მ-შვილმა.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრების შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდი", იმ პირობებში, როდესაც გაუქმებული იყო ქ. თბილისის მთავრობის #11.03.201 დადგენილება და მოქმედებდა ქ. თბილისის მთავრობის #08.28.176 დადგენილება, უფლებამოსილი არ იყო, ფონდის 2003 წლის 17 დეკემბერს გამართულ გამგეობის სხდომაზე დღის წესრიგში II საკითხად განსახილველად შეეტანა საკითხი "ფონდის მიერ გაცემულ ბინებში სანიტარული ნორმების დაცვის შესახებ" და მიეღო გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილების შედეგად ფონდის ხელმძღვანელობის მიერ მიღებული სანიტარული ნორმების არეალი გავრცელდა ერთი წლით ადრე თავშესაფრით დაკმაყოფილებულ დაზარალებულებზეც, მათ შორის, ქ. მ-შვილზეც. აპელანტის მოსაზრებით, ფონდის მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ნორმატიული აქტების შესახებ კანონის 47-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნა, კერძოდ, "ნორმატიულ აქტს, რომელიც ადგენს ან ამძიმებს პასუხისმგებლობას, უკუძალა არა აქვს". ფონდმა ამ ნორმის საპირისპიროდ იმ აქტს მიანიჭა უკუქცევითი ძალა, რომელიც მიღებულ იქნა სადავო ოქმის მიღებამდე ერთი წლით ადრე და რაც რეალურად აუარესებს და ამძიმებს ქ. მ-შვილისა და სხვათა მდგომარეობას.

აპელანტის განმარტებით, ფონდის #8 ოქმის დადგენილებით ნაწილს საფუძვლად არ უდევს არც ერთი მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტი და მთავრობის მოქმედი დადგენილება. ასევე ფონ-

დის გამგეობის მიერ ოქმის მიღებისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, ვინაიდან იგი როგორც დაინტერესებული პირი არ მოუწვევიათ და არ მიუციათ მისთვის აზრის გამოთქმის საშუალება, რის გამოც არ მომხდარა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევა. ამასთან, "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის" გამგეობის 2003 წლის 3 დეკემბრის #20 ოქმით განისაზღვრა დაზარალებულ ქ. მ-შვილისათვის ... მე-3 კორპუსის, I სად. IV სართ. ბინა #12 ოროთახიანი ბინის შეძენა. აღნიშნული ოქმი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან იგი ქ. მ-შვილს ანიჭებს გარკვეულ უფლებებსა და სარგებელს. ასევე ამ ოქმის მიმართ მას გააჩნია კანონიერი ნდობა, რადგან იგი წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 მაისის განჩინებით ქ. მ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის" გამგეობის 2004 წლის 6 ოქტომბრის #40 ოქმით ქ. მ-შვილს (ერთ სულს) უარი ეთქვა ... მე-3 კორპ., ოროთახიანი #12 ბინის დესტინატურობაზე და შეეთავაზა გამოთავისუფლებული ერთოთახიანი ბინა. შეთავაზებულ ერთოთახიან ბინაში გადასვლის თანხმობის შემთხვევაში, იგი ცნობილი იქნებოდა ამ ბინის დესტინატურად. პალატის განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანი არა აღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერება, მაგრამ საყურადღებოა, რომ კომისიის გადაწყვეტილება ქ. მ-შვილის მიერ გასაჩივრებული იქნა სასამართლოში. ამასთან, გადაწყვეტილების მიხედვით, ქ. მ-შვილს დესტინატურობაზე უარი ეთქვა იმ მიზეზით, რომ მისთვის, დროებით, თავშესაფრის სახით ბინის გამოყოფაზე არ არსებობდა ოფიციალური დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საყურადღებოა, რომ ქ.თბილისის მთავრობის #08.28.176 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2002 წლის 4 ივლისის #11.03.201 დადგენილებით დამტკიცებული "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დანგრეული ან დანგრევას დაქვემდებარებული (საცხოვრებლად სახიფათო) სახლებში მცხოვრები მოსახლეობის დახმარების წესი" და ამავე დადგენილებით დამტკიცებული სხვა დებულებები. ამდენად, დროებით გადაცემული ბინების მიწისძვრის შედეგად დაზარალებულ მოქალაქეთა საკუთრებაში გადაცემის საკითხი უნდა გადაწყდეს #08.28.176 დადგენილებით დამტკიცებული "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფრის სახით შეძენილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დანგრეულ ან დანგრევას დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სახლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესის" შესაბამისად. ამასთან, სადაო ცვლილები მიღებული არ ყოფილა მითითებული ძალადაკარგული აქტის საფუძველზე. კომისიამ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, სახელმძღვანელოდ გამოიყენა მხოლოდ ამავე აქტით განსაზღვრული სანიტარული ნორმები, რაც თავის მხრივ არ მოდის წინააღმდეგობაში ქ.თბილისის მთავრობის #08.28.176 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მოთხოვნებთან.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი, იმის თაობაზე, რომ კომისიის აქტი, რომლითაც ცვლილება შევიდა საცხოვრებელი ბინების საკუთრებაში გადაცემის წესში, ეწინააღმდეგება "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის 47.2 მუხლს. ვინაიდან გადაწყვეტილება არ ეხება უკვე საკუთრებაში გადაცემულ ბინებს, ანუ დასრულებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს. გადაწყვეტილებით განისაზღვრა ბინების საკუთრებაში გადაცემის წესი და შესაბამისად იგი ვრცელდება მხოლოდ ამავე ცვლილებების შემდეგ წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. მ-შვილმა.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 მაისის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების სრულად დაკმაყოფილებას.

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



### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: კასატორი - ქ. მ-შვილი წარმოადგენს 2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაზარალებულ პირს, რა დროსაც მძიმედ დაზიანდა მისი საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #6-ში და მიენიჭა მე-3 კატეგორიის დაზიანების ხარისხი, რის გამოც 2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის გამგეობამ 2002 წლის 3 დეკემბრის სხდომაზე (ოქმი #20) მიიღო გადაწყვეტილება კასატორისათვის ... მე-3 კორპუსში მდებარე #12 ბინის შეძენისა და გადაცემის შესახებ.

კასატორი სასარჩელო განცხადების საფუძველზე სადავოდ ხდის "მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის გამგეობის" 2003 წლის 17 დეკემბრის #8 სხდომის ოქმს იმ ნაწილში, რომლითაც განისაზღვრა საკუთრებაში გადასაცემი ბინების ნორმები, კერძოდ, ერთ ან ორ სულზე დადგინდა 1-ოთახიანი ბინის, ორ ან სამ სულზე - არაუმეტეს ორი ოთახის, ოთხ და მეტ სულზე სამი ოთახის, ხოლო ხუთ და მეტ სულზე ოთხ-ხუთ ოთახიანი ბინის გაცემის შესაძლებლობა. ამავე ოქმით განისაზღვრა, რომ მოქალაქეებს, რომლებიც უკვე ცხოვრობენ ამ ნორმით გათვალისწინებულ, შედარებით მცირე ბინებში, უნარჩუნდებთ იგივე მდგომარეობა, ხოლო მოქალაქეებს, რომლებიც ცხოვრობენ მთავრობის დადგენილების დარღვევით გაცემულ ბინებში, რომელიც ზემო მოყვანილ ნორმებს აღემატება, მიეცემათ წინანდადება - გაათავისუფლონ აღნიშნული ბინები. ამ პირებს შეეთავაზებათ სულადობის შესაფერისი ბინები სხვა მისამართზე და მათი მხრიდან უარის თქმის შემთხვევაში, აღიძრება სარჩელი სასამართლოში ბინებიდან გამოსახლების თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული ოქმის შინაარსისა და სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციის გაცნობის შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ქ. მ-შვილს არსებითად სწორად უთხრა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდი არ მიეკუთვნება ნორმატიული აქტის გამოცემის უფლების მქონე ორგანოს, ოქმი არ პასუხობს ნორმატიული აქტისათვისათვის წაყენებულ არცერთ მოთხოვნებს, რის გამოც საკასაციო სასამართლო ცალსახად გამორიცხავს სადავო აქტის ნორმატიულ აქტად განხილვის შესაძლებლობას და საჭიროდ არ მიიჩნევს სასამართლო მსჯელობა წარიმართოს ამ მიმართულებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსზე დაყრდნობით განმარტავს შემდეგს: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მოიაზრება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული ყველა ის დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი. ამასთან, შესაბამისი შედეგი უნდა დადგეს არა სხვა რაიმე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით, არამედ - უშუალოდ ამ აქტით - სხვა აქტის გამოცემის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ოქმი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოდ შეიცავს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის მახასიათებელ რიგ ელემენტებს, თუმცა აქვე საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აღნიშნული აქტი არეგულირებს ფონდის შიდა-ორგანიზაციულ საკითხებს და დამოუკიდებლად კასატორთან მიმართებაში ვერ წარმოშობს რაიმე სახის სამართლებრივ შედეგს, არ ზღუდავს კასატორის კანონიერ უფლებას. ამავე მოსაზრებიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოტივაციას ზემოაღნიშნული სადავო აქტის საფუძველზე მისი სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესების თაობაზე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ადასტურებს კასატორის ინტერესის არსებობის ფაქტს ოქმის სადავო

ნაწილთან მიმართებაში და თვლის, რომ აღნიშნულიდან გამომდინარე არ არსებობს ქ. მ-შვილის სარჩელის დაუშვებლად ცნობის საფუძველი და ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მართებულად იმსჯელეს აქტის კანონიერებაზე არსებითად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ოქმის მიღების თარიღისათვის მოქმედებდა ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 5 ივნისის #08.28.176 დადგენილება, რომლის მე-2 ნაწილით განისაზღვრა, რომ 2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო სპეციალური ფონდის საქმიანობა, ფონდის სალიკვიდაციო პროცესის დასრულებამდე წარმართებოდა "2002 წლის 25 აპრილს ქ. თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციოდ, დროებითი თავშესაფარის სახით შექმნილი ბინების, მიწისძვრის შედეგად დაზარეულ ან დაზარეულს დაქვემდებარებული საცხოვრებელი სხლების მქონე მოსახლეობისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესის" შესაბამისად.

ზემოაღნიშნული დადგენილება წარმოადგენს ნორმატიულ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, რომლის შესრულებაც სავალდებულოა ფონდისათვის და საკითხის გადაწყვეტისას ფონდი ვალდებულია, იხელმძღვანელოს მითითებული წესებით. საცხოვრებელი სახლის გადაცემის თაობაზე მის მიერ მიღებული დადებითი თუ უარყოფითი გადაწყვეტილება უნდა გამომდინარეობდეს და ეფუძნებოდეს მხოლოდ და მხოლოდ ზემოაღნიშნული წესების მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს ოქმის ბათილობაზე იმ არგუმენტაციაზე დაყრდნობით, რომ ქ. მ-შვილს "დესტინატორად" ცნობაზე უარი ეთქვა მის მიერ დაკავებული ფართის სადავო ოქმით დადგენილ ნორმებთან შეუსაბამობის მოტივით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, ქ. მ-შვილისათვის "დესტინატორად" ცნობაზე უარის თქმის თაობაზე მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის გამგეობის დადგენილება ცალსახად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, რომელიც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მხარის უფლებასა და ინტერესს. იმ შემთხვევაში, თუ ეს უკანასკნელი იქნებოდა დავის საგანი, აქტის კანონიერების შემოწმების პროცესში სასამართლოს მსჯელობის და შეფასების საგანი გახდებოდა "დესტინატორად" ცნობაზე უარის თქმის საფუძველი, რომლის კანონშესაბამისობის საკითხიც გადაწყდებოდა მხოლოდ ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

ამავე კოდექსის 248-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

ვინაიდან განსახილველი დავის საგანს არ წარმოადგენს ქ. მ-შვილისათვის "დესტინატორად" ცნობაზე უარის თქმის თაობაზე მიწისძვრის შედეგების სალიკვიდაციო ფონდის გამგეობის დადგენილება, სასამართლო მოკლებულია პროცესუალურ შესაძლებლობას იმსჯელოს აღნიშნულის კანონიერებაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. მ-შვილს არსებითად სწორად ეთქვა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

### **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. ქ. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 08 მაისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 7. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობიდან გამოყვანის აქტის ბათილად ცნობის ხან- დაზმულობის ვადა

### განჩინება

#ბს-568-539(კ-09)

8 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ა. წ-ძემ 2007 წლის 13 სექტემბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სა-  
სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის  
გამგეობის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექ-  
ტემბრის #168-11 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, კერძოდ, მისი ინდივიდუა-  
ლური ბინათმშენებლობიდან გამოყვანისა და საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვის რიგში  
აღდგენის ნაწილში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 30 ოქ-  
ტომბრის მოსამზადებელ სხდომაზე საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის  
მე-16 მუხლის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაება ქ. თბილისის მერია.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ თბილისის სამგორის სახალხო დეპუ-  
ტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1991 წლის 27 მარტის #06.163 გადაწყვეტილებით ა.  
წ-ძეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო მდინარე მტკვარსა და გარდაზნის გზატ-  
კეცილს შორის თბილისის საავიაციო საწარმოო გაერთიანების მუშა-მოსამსახურეებისათვის ამ მიზ-  
ნით გამოყოფილ მიწის ფართობზე #12 ნაკვეთი.

ა. წ-ძემ 1991 წლის 14 ნოემბერს შეუკვეთა ექვსოთახიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი  
ბინის პროექტი. მოსარჩელემ დაიწყო საცხოვრებელი ბინის აშენება, თუმცა მძიმე მატერიალური  
მდგომარეობის გამო ვერ შეძლო მისი ბოლომდე მიყვანა.

თბილისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 2007 წლის 12 მარტის #01-18/20 წერილით  
(ამონაწერით) მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ თბილისის სამგორის რაიონის 1995 წლის  
27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ა. წ-ძე გამოყვანილ იქნა ინდივიდუალური  
ბინათმშენებლობიდან და აღდგენილ იქნა საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვაზე ძველი  
თარიღის გათვალისწინებით იმ საფუძველზე, რომ მოსარჩელე თბილისის საავიაციო საწარმოო გა-  
ერთიანების მიერ გათავისუფლდა სამუშაოზე გამოუცხადებლობის გამო.

სასარჩელო განცხადებაში მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მისი მოთხოვნის საფუძველზე, საწარ-  
მოს ადმინისტრაციამ მის შრომის წიგნაკში გააკეთა ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ ა. წ-ძე სამსახუ-  
რიდან გათავისუფლდა საკუთარი განცხადების საფუძველზე 1992 წლის 8 იანვრიდან.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ თბილისის სამგორის რაიონის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11  
გადაწყვეტილება უკანონოა და იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი შემდეგ მოსაზრებათა გა-  
მო: სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ იცნობდა სამუშაოდან დათხოვნის  
გამო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობიდან გამოყვანას, აგრეთვე, საწარმოს ბინის მიღების აღ-  
რიცხვის რიგში აღდგენას, ვინაიდან თბილისის საავიაციო საწარმოო გაერთიანება თავად ეწეოდა  
საუწყებო ბინათმშენებლობას მხოლოდ თავისი მუშა-მოსამსახურეებისათვის.

ა. წ-ძე სასარჩელო განცხადებაში ასევე მიუთითებდა, რომ მან 2007 წლის 12 პრილს განცხა-  
დებით მიმართა ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას, რომელიც არის თბილისის  
სამგორის რაიონის გამგეობის სამართალმემკვიდრე. სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27  
სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილების შესახებ მოსარჩელისათვის ცნობილი არ ყოფილა 2007  
წლის 12 მარტამდე. აღნიშნული განცხადებით ა. წ-ძემ მოპასუხეს სთხოვა 1995 წლის 27 სექ-  
ტემბრის #168-11 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობიდან მისი  
გამოყვანის ნაწილში.

მოპასუხემ - ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობამ 2007 წლის 10 აგვისტოს #წ-3297 წერილით  
არ დააკმაყოფილა ა. წ-ძის საჩივარი; წერილი დასაბუთებულია იმით, რომ მიწის ნაკვეთი, რო-  
მელიც თავის დროზე გამოეყო ა. წ-ძეს, დღეისათვის არ ირიცხება თბილავიამშენის ბალანსზე,

აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თბილისის მიწის ფონდის შემადგენელ ნაწილს და რომ მისი განკარგვა შესაძლებელია დღეს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ა. წ-მე ითხოვდა, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლების შესაბამისად ბათილად ყოფილიყო ცნობილი თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილება ა. წ-მის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობიდან გამოყვანისა და საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვის რიგში აღდგენის ნაწილში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ა. წ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა - ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სამგორის რაიონის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილება ნაწილობრივ ა. წ-მის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის წევრობიდან გამოყვანისა და საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვის რიგში აღდგენის ნაწილში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის კანონიერება უნდა შემოწმებულიყო მატერიალური სამართლის იმ ნორმების მიხედვით, რომლებიც მოქმედებდა აქტის გამოცემის დროს და რომლებიც ადგენდა კონკრეტული შინაარსის უფლებებსა და მოვალეობებს, ამ უკანასკნელთა წარმოშობის, არსებობისა და შეწყვეტის წინაპირობებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან სადავო აქტით - 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილებით გადაწყდა მოსარჩელე ა. წ-მის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის წევრობის (მისი წევრობიდან გამოყვანის) საკითხი, აქტის კანონიერების შესამოწმებლად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს "ქ. თბილისში კოოპერაციული და ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის ორგანიზაციის სერიოზულ ნაკლოვანებათა შესახებ" 1960 წლის 12 ივლისის #504 დადგენილებით დამტკიცებული "საქართველოს სსრ ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის შესახებ" დებულების ნორმები.

ზემოაღნიშნული დებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, ნაკვეთები ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისათვის ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში გამოყოფათ მენაშენებელს იმ საწარმოების და დაწესებულებების მეშვეობით, რომლებშიც ისინი მუშაობენ.

საქალაქო სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ "საქართველოს სსრ ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის შესახებ" დებულების ნორმათა ერთობლივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ აღნიშნული დებულება საერთოდ არ ადგენს წესს იმის თაობაზე, რომ საწარმოდან გარიცხული მუშაკი ასევე გაირიცხოს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის წევრობიდან, რომ ასეთ მუშაკს ჩამოერთვას ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის უკვე გამოყოფილი კონკრეტული მიწის ნაკვეთი მხოლოდ იმ მოტოვით, რომ იგი აღარ არის საწარმოს მუშაკი.

"საქართველოს სსრ ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის შესახებ" დებულების მე-4 პუნქტის, ასევე საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის (1983 წლის რედაქციის) 38-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირებს (ანუ იმ პირებს, რომლებსაც გააჩნდათ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების აშენების სურვილი) და სახელმწიფოს, ანუ მესაკუთრეს შორის ურთიერთობა მყარდებოდა იმ საწარმოების და ორგანიზაციების მეშვეობით, რომლებშიც დასაქმებულები იყვნენ აღნიშნული პირები; შუალედური რგოლი - საწარმოები და დაწესებულებები წარმოადგენდნენ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის პროცესის სწორად, ორგანიზებულად წარმართვის ერთგვარ გარანტიას; სწორედ ასეთი საწარმოებისა და დაწესებულებების მეშვეობით ვლინდებოდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების აშენების მსურველთა ვინაობა, დგინდებოდა მათი რაოდენობა, თითოეული მათგანის პიროვნებასთან დაკავშირებული ისეთი ფაქტობრივი გარემოებანი, რაც აუცილებლად გამოსარკვევი იყო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის პროცესში მათ ჩასართველად.

კონკრეტული პირებისათვის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების ასაშენებლად მიწის ნაკვეთების გამოყოფით (გადაცემით) სახელმწიფო აღწევდა დასახულ მიზანს - ქმნიდა თავისი მოქალაქეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების გარანტიებს, ახორციელებდა მოქალაქეების საცხოვრებელი ბინებით უზრუნველყოფას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში თბილისის სამგორის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1991 წლის 27 მარტის #06.163 გადაწყვეტილებით სწორედ ასეთი მიზანი იყო მიღწეული - ა. წ-მეს დამაგრდა მიწის ნაკვეთი, რათა მას თავად უზრუნველყო თავისთვის საცხოვრებელი სახლის აშენება. მიწის დამაგრების შემდგომ ა. წ-მე იქნებოდა თუ არა საწარმოს მუშაკი, ამ გარემოებას (ანუ

საწარმოს მუშაკად ყოფნა-არყოფნას) გავლენა არ უნდა მოეხდინა ა. წ-ძის უფლებაზე, დაეწყო და გაეგრძელებინა ასეთ ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ სადაო ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება არამარტო "საქართველოს სსრ ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის შესახებ" დებულებას, არამედ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1985 წლის 2 სექტემბრის #577 დადგენილებით დამტკიცებულ "საქართველოს სს რესპუბლიკაში საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მოქალაქეთა აღრიცხვისა და საცხოვრებელი სადგომის მიცემის წესებს".

ამ წესების მე-2 თავის 26-ე პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელთა აღრიცხვიდან მოქალაქეები მოიხსნებიან იმ შემთხვევაში, როცა შეწყვეტილია სამუშაო ადგილას აღრიცხვაზე მყოფი პირის შრომითი ურთიერთობა საწარმოსთან, დაწესებულებასთან, ორგანიზაციასთან.

თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობამ თავისი 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილებით ისე აღადგინა ა. წ-ძე საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვაზე ძველი თარიღის გათვალისწინებით, რომ არ გაითვალისწინა "საქართველოს სს რესპუბლიკაში საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მოქალაქეთა აღრიცხვისა და საცხოვრებელი სადგომის მიცემის წესების" მე-2 თავის 26-ე პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის შინაარსი, რომლის თანახმადაც, ა. წ-ძე აღარ ექვემდებარებოდა საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვაზე აყვანას (აღდგენას) იმ მიზეზით, რომ ა. წ-ძე აღარ იყო საავიაციო გაერთიანების (საწარმოს) მუშაკი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ განმარტა, რომ დავის გადაწყვეტაზე გავლენას ვერ მოახდენდა ის გარემოება, თუ კონკრეტულად რომელი საფუძველი იქნა ა. წ-ძე სამუშაოდან (სავიაციო გაერთიანებიდან) გათავისუფლებული - სამუშაოს გაცდენის, ანუ შრომის დისციპლინის დარღვევის მოტივით, თუ პირადი განცხადების საფუძველზე, რადგან სასამართლომ მიიჩნია, რომ საწარმოსა და მუშაკს შორის შრომითი ურთიერთობის შეწყვეტა (მიუხედავად შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძვლისა) არ იწვევდა ყოფილი მუშაკისათვის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად გადაცემული მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის საფუძველს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილია, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტრესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ განმარტა, რომ სადაო აქტი - თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს "ქ. თბილისში კოოპერაციული და ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის რეორგანიზაციის სერიოზულ ნაკლოვანებათა შესახებ" 1960 წლის 12 ივლისის #504 დადგენილებით დამტკიცებული "საქართველოს სსრ ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის შესახებ" დებულებისა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1985 წლის 2 სექტემბრის #577 დადგენილებით დამტკიცებულ "საქართველოს სს რესპუბლიკაში საბინაო პირობებგასაუმჯობესებელ მოქალაქეთა აღრიცხვისა და საცხოვრებელი სადგომის მიცემის წესების" მოთხოვნებს, რაც აღნიშნული აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის საფუძველია.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომლითაც მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. პელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამართლომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება. კერძოდ, თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის #168-11 გადაწყვეტილება გამოცემულ იქნა 1995 წლის 27 სექტემბერს, ე.ი. - საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე (ეს უკანასკნელი ამოქმედდა 2000 წლის 1 იანვრიდან). აღნიშნული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

სააპელაციო სასამართლომ განჩინების მიღებისას სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ქ. თბილისის მერიაში.

კასატორი - ქ. თბილისის მერია საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ თბილისის სამგორის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის 1991 წლის 27 მარტის #06.163 გადაწყვეტილებით, დამტკიცდა საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის თბილისის საავიაციო საწარმოო გაერთიანების მუშა-მოსამსახურეთათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთებიდან ინდივიდუალური სახლის ასაშენებლად ა. წ-ძეს დაუმაგრდა მიწის ნაკვეთი #12.

თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა საავიაციო გაერთიანების ადმინისტრაციის თხოვნა, ასევე საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება და მოქალაქე ა. წ-ძე გამოყვანილ იქნა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის წევრობიდან და აღდგენილ იქნა საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვაზე ძველი თარიღის გათვალისწინებით.

კასატორის მოსაზრებით, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 8 სექტემბრის #18.48.582 გადაწყვეტილების "ქ. თბილისში ინდივიდუალური მენაშენებისა და ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობების საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის დროებითი დებულებების დამტკიცების შესახებ" წესის მე-10 პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური მენაშენე ვალდებულია სახლის მშენებლობა დაიწყო 2 წლის ვადაში აღმასკომის გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ და მიიყვანოს იგი ექსპლოატაციაში მისაღებ მდგომარეობამდე ხუთი წლის ვადაში. ამავე გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებისა და დამთავრების ვადების არასაპატიო მიზეზით დარღვევის შემთხვევაში მისი ნაკვეთი და დაწყებული მშენებლობა შესაძლებელია გადაეცეს სხვა მენაშენეს სათანადო ანგარიშსწორებით.

კასატორის მითითებით, ა. წ-ძეს ამ გადაწყვეტილების მე-10 პუნქტით დადგენილი წესის თანახმად, 2 წლის ვადაში უნდა დაეწყო მშენებლობა და მიეყვანა სახლი ექსპლოატაციაში მისაღებ მდგომარეობამდე.

კასატორი - ქ. თბილისის მერია საკასაციო საჩივარში ასევე მიუთითებდა, რომ ა. წ-ძის სარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულია. კასატორის მოსაზრება ემყარება შემდეგს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. იმავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. კასატორის მოსაზრებით, ა. წ-ძეს სადავო მიწის ნაკვეთის უფლებრივი მდგომარეობის კონტროლი უნდა განეხორციელებინა 1992 წლის 8 იანვრიდან, რა დროიდანაც იგი გათავისუფლებულ იქნა თბილისის საავიაციო საწარმოს გაერთიანებიდან. მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო, რომ მისთვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა დაკავშირებული იყო სწორედ მის საქმიანობასთან აღნიშნული საწარმოს სისტემაში. ა. წ-ძეს უნდა სცოდნოდა, რომ იმ დღიდან, როცა იგი აღარ ჩაითვლებოდა საწარმოს თანამშრომლად, შეიძლებოდა დამდგარიყო მისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის უფლების ჩამორთმევის საკითხი.

ა. წ-ძემ ადმინისტრაციული საჩივარი სადავო აქტის ბათილობის მოთხოვნით ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას წარუდგინა 2007 წლის 12 აპრილს, ხოლო სარჩელი სასამართლოში წარდგენილია 2007 წლის 13 სექტემბერს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი - ქ. თბილისის მერია მიიჩნევდა, რომ ა. წ-ძემ საკუთარი დარღვეული უფლებისათვის სამართლებრივი პროცედურა წამოიწყო სადავო აქტის გამოცემიდან 12 წლის გასვლის შემდეგ, რაც მიუთითებს მისი მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

კასატორი საკასაციო საჩივარში თავისი მოსაზრების გასამყარებლად უთითებდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 2 აგვისტოს განჩინებაზე (საქმე #ბს 455-44 (კ-05), რაც მისი აზრით, ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით ანალოგიურ მოსაზრებას ადასტურებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 იანვრის განჩი-

ნების გაუქმებას და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 28 მარტის #342 განკარგულებით დამტკიცდა თბილისის საავიაციო საწარმოო გაერთიანების თხოვნა და ამ უკანასკნელს ნება დაერთო მის სარგებლობაში არსებულ ტერიტორიაზე დაეპროექტებინა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის საცხოვრებელი კვარტალი. თბილისის სამგორის სახალხო დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1991 წლის 27 მარტის #06.163 გადაწყვეტილებით პროცესუალურ მოწინააღმდეგეს - ა. წ-მეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის, თბილისის საავიაციო საწარმოო გაერთიანების მუშა-მოსამსახურეთათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთიდან, მდებარე მდ. მტკვარსა და გარდაბნის გზატკეცილს შორის, მთავარი არქიტექტურული დაგეგმარებით სამმართველოს მიერ დამტკიცებული გეგმის შესაბამისად, გამოეყო და დაუმაგრდა #12 მიწის ნაკვეთი.

თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საავიაციო გაერთიანების ადმინისტრაციის თხოვნა, საბინაო საკითხთა კომისიის წინადადება და ა. წ-მე იმ მოტივით, რომ გათავისუფლებულია საწარმოიდან, გამოყვანილ იქნა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის წევრობიდან და აღდგენილ იქნა საბინაო პირობების გაუმჯობესების აღრიცხვაზე, ძველი თარიღის გათვალისწინებით.

კასატორი ქ. თბილისის მერია მართალია სადავოდ ხდის ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ ა. წ-მისათვის თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექტემბრის # 168-11 გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ ცნობილი გახდა 2007 წლის 12 მარტს, მაგრამ აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგოდ ვერ უთითებს და ვერ წარმოადგენს დამატებით და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას, რაც საკასაციო სასამართლოს იმავე საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის საფუძველზე ართმევს პროცესუალურ შესაძლებლობას ეჭვქვეშ დააყენოს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება და უდავოდ მიიჩნევს, რომ ა. წ-მემ სადავო აქტის არსებობის შესახებ გაიგო 2007 წლის 12 მარტს.

საგულისხმოა, რომ საკასაციო სასამართლოს მხრიდან წინამდებარე საქმის დაშვების საფუძველად იქცა კასატორის მითითება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტზე. კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან და აღნიშნულის დასტურად წარმოადგენს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს კონკრეტულ გადაწყვეტილებას.

საკასაციო სასამართლო საქმის მოსმენის შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მითითებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები არსებითად განსხვავდება განსახილველი საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისაგან, რის გამოც დაუშვებელია საქმეთა იდენტურობაზე საუბარი.

ძირითადი მოტივი, რომლის საფუძველზეც კასატორი ქ. თბილისის მერია ითხოვს სარჩელის უარყოფას, წარმოადგენს მოთხოვნის ხანდაზმულობა. რასაც წინამდებარე შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს და აღნიშნულთან მიმართებაში განმარტავს შემდეგს:

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე.

საგულისხმოა, რომ მატერიალური სარჩელის უფლება, განსხვავებით პროცესუალურისაგან, ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ავტომატურად არ ქარწყლდება. ამის შესახებ სასამართლოს უნდა მიუთითოს დაინტერესებულმა მხარემ. აღნიშნული მომდინარეობს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპიდან და თუ ერთ მხარეს ენიჭება დარღვეული უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა, მეორე მხარე უფლებამოსილია, გამოიყენოს ნებისმიერი სამართლებრივი მექანიზმი მოწინააღმდეგე მხარის პოზიციის გასაქარწყლებლად.

სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის შესაბამისად, მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

ამდენად, სასარჩელო განცხადების ვადის დენის დაწყება დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

საქმეში წარმოდგენილი არ არის არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 27 სექტემბრის #168-11 გადაწყვეტილების ა. წ-მისათვის ჩაბარების ფაქტს, მიწა, რომლის დამაგრებაც მოხდა ამ უკანასკნელზე, საკუთრების ან სარგებლობის უფლებით დღემდე არავისზე აღრიცხული არ არის, აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კასატორს არ წარმოუდგენია, არავის არცერთ ეტაპზე ა. წ-მისათვის არ მოუთხოვია მიწის გათავისუფლება, მიწა მასზე განლაგებული სამშენებლო კონსტრუქციებით შენარჩუნებულია იმავე სახით, რა სახის სამუშაოებიც გასწია ა. წ-მემ სახლის მშენებლობისათვის.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმეში დაცული არ არის არცერთი, თუნდაც ირიბი ხასიათის მტკიცებულება, რომელიც სასამართლოს მისცემდა საფუძველს დაედგინა, რომ მხარეს უნდა სცოდნოდა, ანუ მხარეს ჰქონდა იმის ვარაუდის საფუძველი, რომ მისი უფლებები ილახებოდა, ხოლო მან, მხოლოდ თავისი დაუდევრობის გამო, ვერ გაიგო უფლების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო კვლავაც ადასტურებს საკუთარ მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, მაგრამ ამ შემთხვევაში არამც და არამც არ გამორიცხავს სუბიექტურ მომენტს: იცოდა თუ არა დაზარალებულმა ან უნდა სცოდნოდა თუ არა საკუთარი უფლების დარღვევის შესახებ.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ხანდაზმულობის მოტივით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი და მითითებული გარემოებების გამოკვლევისას სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან ადგილი არ აქვს მატერიალური სამართლის ნორმების დარღვევას.

საკასაციო სასამართლო საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს კასატორის მითითებას "ქ. თბილისში ინდივიდუალური მენაშენებისა და ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის დროებითი დებულების დამტკიცების შესახებ" წესების მე-10 პუნქტზე და კასატორის ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ა. წ-მისათვის მიწათსარგებლობის უფლების ჩამორთმევის მოტივი არ ყოფილა საამშენებლო სამუშაოების დაწყებისა და დამთავრების ვადების დარღვევა, რის გამოც სასამართლო არ არის უფლებამოსილი იმსჯელოს და შეაფასოს ის გარემოებები, რაც საფუძველად არ უდევს გასაჩივრებულ აქტს.

აქვე საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას სადავო აქტში მითითებული მოტივით ა. წ-მისათვის მიწათსარგებლობის უფლებით ჩამორთმევის უსაფუძვლობის თაობაზე და ადასტურებს ქვემდგომი სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ნაკვეთები ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისათვის ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დაბებში გამოყოფილია მენაშენებს იმ საწარმოსა და დაწესებულების მეშვეობით, რომელშიც ისინი მუშაობდნენ. ამ შემთხვევაში საწარმოები და დაწესებულებები წარმოადგენდნენ იმ შუალედურ რგოლს, რომლის მეშვეობით ამ საწარმოში დასაქმებულ ფიზიკურ პირსა და სახელმწიფოს (მიწის მესაკუთრეს) შორის მყარდებოდა ურთიერთობა. ინდივიდუალური სახლის მენაშენთა სტატუსი პრინციპულად განსხვავდებოდა იმ პირთა სტატუსისაგან, რომელთაც დაკავებული ჰქონდა სამსახურებრივი დანიშნულების ბინები და ამ უკანასკნელისაგან განსხვავებით, ზემოაღნიშნული პირების სამართლებრივი მდგომარეობა არ იყო დამოკიდებული მათ სამომავლო ვალდებულებაზე, შეენარჩუნებინათ ბინა იმ პირობებში, თუ შრომით ურთიერთობას განაგრძობდნენ იმავე საწარმოში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას არ დარღვეულა მატერიალური თუ პროცესუალური ნორმები და არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების კანონისმიერი საფუძველი.

#### **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. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 ივნისის განჩინება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.