

საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2014, №10

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2014, №10

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2014, №10

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2014, №10

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 298-21-03; www.supremecourt.ge

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და
საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო
სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

1. კომლის ქონებაზე საკუთრება

კომლის ნაპრობა, როგორც საკუთრების უფლების ნარმოვობის საფუძველი

ბანჩინება

№ბს-475-463(კ-13)

20 მაისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელები: ლ. ბ-ა, ალ. ქ-ი, შ. ქ-ი

მოპასუხეები: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრა-
ციო სამსახური; 2. ნ. ა-ა; 3. ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგე-
ობა

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ
სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

სარჩელის საგანი:

1. 1995 წლის №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად
ცნობა;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარე-
გისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 20 ივლისს ნ. ა-ას სა-
ხელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრა-
ციის (უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №...) ბათილად ცნო-
ბა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის მითითებით, 2004 წლის 18 ოქ-
ტომბერს იქორწინა ვ. მ. ქ-ზე, თუმცა ფაქტობრივ ცოლ-ქმრულ
ურთიერთობაში იმყოფებოდნენ 1987 წლიდან. ერთად ცხოვრე-
ბის პერიოდში შეეძინათ სამი შვილი: ალ. ქ-ი, შ. ქ-ი და ლ. ქ-ა.

მასთან ქორწინებამდე ვ. ქ-ი ფაქტობრივ ცოლ-ქმრულ ურ-
თიერთობაში იმყოფებოდა მოპასუხე – ნ. ა-ასთან, რომელთა-

ნაც ჰყავდა 2 შვილი, დღეს მხოლოდ ერთი – ბ. ა-ა ცოცხალი.

ვ. ქ-ი დაიბადა და გაიზარდა საქართველოში, კერძოდ, ახმეტის რაიონის სოფ. თავდაპირველად იგი იყო მამის – მ. ს. ქ-ის კომლის წევრი. ვ. ქ-თან ერთად 1971-1973 წლებში მ. ქ-ის კომლში ირიცხებოდნენ მ. მ. ქ-ი, ნ. ა. ა-ი და ბ. შ. ა-ი. კომლს ერიცხებოდა 1971 წელს მიწა – 0,01 ჰა და 1960 წელს აგებული სახლი. 1973-1975 წლების საკომლო ჩანაწერების თანახმად, მ. ს. ქ-ის კომლში ირიცხებოდნენ მოსარჩელის დედამთილი – ს. ბ. ქ-ი, მეუღლე – ვ. ქ-ი, მული – მ. მ. ქ-ი, მოპასუხე ნ. ა. ა-ა და შვილები – ბ. შ. ა-ი და ა.ნ. გარდაცვლილი ა. ვ. ა-ი. 1973-1975 წლების მონაცემებით კომლს ერიცხებოდა – 0,02 ჰა მიწა, 1975 წელს – 0,15 ჰა (001-ს ხაზი აქვს გადასმული და უწერია 0,15 და 1960 წელს აგებული სახლი. 1976-1978 წლებში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია მ. ს. ქ-ი. მიწერილია, რომ კომლის წევრები გაიყარნენ 1977 წელს და კომლს ერიცხება მიწა 0,01 ჰა და 1960 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი.

1986-2006 წლების მონაცემებით ამ უკანასკნელის კომლს საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, ერიცხებოდა 1969 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი 112 კვ.მ. ოდენობით.

ახმეტის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1976 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, რომ სასამართლოსათვის კომლის ქონებიდან წილის გამოყოფის შესახებ მიუშართავს ს. ხ-ს, ვ. ქ-ს, მ. ქ-ს და ნ. ა-ას, რომელთაც მოუთხოვიათ მ. ს. ქ-ის საკოლმეურნეო კომლის ქონებიდან 6/7 წილის გამოყოფა 5 სრულწლოვანისა და ორი არასრულწლოვანის სასარგებლოდ. აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, მხოლოდ ს. ბ. ხ-ს, ვ. ქ-ს და მ. ქ-ს საკუთრების უფლებით მიეკუთვნათ: 1. სოფ. ... მდებარე მხარეთა ბინის №6 და №7 ოთახები, №8 საზაფხულო სათავსო პირველ სართულზე, ასევე საზაფხულო სათავსო პირველ სართულზე, ასევე სამეურნეო ნაგებობა გომური, №2 და №3 ოთახები და №7 აივანი მეორე სართულზე 5627 მანეთის საერთო ღირებულებით.

2. №1 ოთახი მეორე სართულზე და №11 ავტოფარეხი, 1897 მანეთის საერთო ღირებულების დარჩა მ. ს. ქ-ის საკუთრებაში, მასვე მიეცა უფლება მიემენებინა №1 ოთახისათვის კიბე და დაევალა ამოქმედებინა №3 კარები, №4 ფანჯრის ადგილზე თანდართული ნახაზის თანახმად გამოედო კარები.

მოსარჩელის მითითებით, კომლის გაყოფის შემდეგ ვ. ქ-ის კომლის შემადგენლობის შესახებ ინფორმაცია არ მოიძიება. თელავის არქივის 2012 წლის 31 ივლისის №40 საარქივო ცნობის შესაბამისად, ახმეტის რაიონის სოფ. ... სასოფლო საბჭოს 1986-

1990 წლების საკომლო წიგნებში ვ. მ. ქ-ის კომლი არ მოიძებნა, ხოლო საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩანერილია ვ. მ. ქ-ი და კომლში ირიცხებიან ბ. ვ. ქ-ი და ა. ვ. ქ-ი. საარქივო ცნობის თანახმად, კი კომლს ერიცხება სასარგებლო ფართი 60 კვ.მ. საცხოვრებელი 50 კვ.მ. და მიწის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება, ამავე საკომლო წიგნში შესრულებულია ჩანაწერი, რომ 1992 წლიდან ამონერის გარეშე ცხოვრობენ გროზნოში, რითაც დასტურდება, რომ ნ. ა-ას შვილებთან ერთად ვ. ქ-ის კომლთან ურთიერთობა განწყვეტილი ჰქონდა.

მოპასუხე ნ. ა-ა და ვ. ქ-ი 1985 წლიდან ერთად აღარ ცხოვრობდნენ. შესაბამისად, მოპასუხე და მისი შვილები აღარ ცხოვრობდნენ მის კომლშიც, უფრო მეტიც, ისინი საერთოდ არ იმყოფებოდნენ საქართველოში.

2009 წლის 21 ივნისს ჩეჩნეთში, უკვე როგორც რუსეთის მოქალაქე, გარდაიცვალა მ. ს. ქ-ი. მის ქონებას, კერძოდ, მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლს, მდებარე ახმეტის რაიონის სოფ. ..., ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლა ვ. ქ-ი.

2011 წლის 29 ნოემბერს გარდაიცვალა ვ. ქ-იც, რომელსაც საკომლო ჩანაწერების შესაბამისად, ერიცხებოდა ახმეტის რაიონის, სოფ. ..., მდებარე სასარგებლო ფართი 60 კვ.მ. საცხოვრებელი – 50 კვ.მ, რომელსაც დაეუფლნენ კომლის წევრები ფაქტობრივი ფლობით.

მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის ზაფხულში ნ. ა-ა ჩამოვიდა საქართველოში და თავის სახელზე დაურეგისტრირებია როგორც მ. ქ-ის, ისე ვ. ქ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება, რის თაობაზეც შეიტყვეს მას შემდეგ, რაც მისი ჩეჩნეთში ყოფნისას მის სახლში მცხოვრებ თ. ქ-ს პოლიციიდან მოუვიდა გაფრთხილების ოქმი სახლის გამოთავისუფლების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დასტურდება, რომ ნ. ა-ას სახელზე აღრიცხულია ახმეტის რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №..., №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. 1995 წლით დათარიღებული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, კი არა ნ. ა-ას, არამედ ნ. ქ-ს რეფორმამდე ჰქონია ..., სახლთან ეზო – 1700 კვ.მ. და ... ე.წ. “გრძელი მამულები“ სახნავი – 38,40.

მოსარჩელის განმარტებით, 1995 წლის ნ. ქ-ის სახელზე გაცემული №702 მიღება-ჩაბარების აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოსარჩელები უნდა იქნენ ცნობილი თანამესაკუთრებად. ვინაიდან, 1976-1978 წლებში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩანერილია მ. ს. ქ-ი. მიწერილია, რომ კომ-

ლის წევრები გაიყარნენ 1977 წელს და კომლს ერიცხება მინა 0,01 ჰა და 1960 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი, თუმცა უკვე 1986-2006 წლების მონაცემებით ამ უკანასკნელის კომლს, საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, ერიცხებოდა 1969 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი 112 კვ.მ. ოდენობით, რაც საეჭვო წარმომავლობის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მთლიანად დაირეგისტრირა ნ. ა-მა.

ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, ფაქტია, რომ 1995 წელს ნ. ქ-ის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემისას გამგეობას ან/და კომისიას არ ჰქონდა უფლება გაეცა იგი, რადგან ნ. ქ-ი არ ყოფილა კომლად აღრიცხული და მის სახელზე არანაირი საცხოვრებელი სახლი არ არსებობდა. ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ისე დაარეგისტრირა სადავო უძრავი ქონება ნ. ა-ას სახელზე, რომ არ გამოუკვლევია ერთი და იგივე პიროვნებები იყვნენ თუ არა ნ. ა-ა და ნ. ქ-ი.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილება.

მოპასუხე – ნ. ა-ას შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხემ შესაგებლთ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი 1977 წლის 23 მარტიდან ვ. ქ-თან იმყოფებოდა რეგისტრირებულ ქორწინებაში და არა ფაქტობრივ ურთიერთობაში, როგორც ამას მოსარჩელე მიუთითებს. შესაბამისად, არასწორია მოსარჩელის მითითება, რომ იგი 2004 წლის 18 ოქტომბრიდან იყო რეგისტრირებულ ქორწინებაში ვ. ქ-თან. იგი, მისი მეუღლე და შვილები 1971-73 წლებში, 1973-75 წლებში იყვნენ მ. ქ-ის კომლის წევრები. 1977 წელს მოხდა კომლის გაყოფა და გამოყოფილი ქონებით ცალკე კომლად აღირიცხნენ თვითონ, მისი შვილები და მეუღლე, რომელიც იყო კომლის უფროსი.

მეუღლე – ვ. ქ-ი 1986 წელს წავიდა საქართველოდან ჩეჩნეთში, მიიღო რუსეთის მოქალაქეობა და იქვე გარდაიცვალა 2011 წლის 29 ნოემბერს, 1980 წელს მისი მამამთილი – მ. ქ-ი კომლის გაყრის შემდეგ წავიდა საქართველოდან, გახდა რუსეთის მოქალაქე, იქვე დაოჯახდა და საქართველოში არასდროს დაბრუნებულა და იქვე გარდაიცვალა. დედამთილი ს. ხ-ი გარდაიცვალა 1992 წელს, მისი მული – მ. ქ-ი გათხოვდა და იგი აღარ ირიცხებოდა კომლში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 1995 წელს

ორივე კომლის მოქმ. ნევრი იყო თვითონ და ამიტომ მიწის ნაკვეთებიც მას გამოუყვეს, შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

მოპასუხე – შესაგებელით სარჩელი არ ცნო არც მოწინააღმდეგე მხარემ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურმა და აღნიშნა, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი. ნ. ა-ამ სააგენტოს წარუდგინა რეგისტრაციისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი.

დაზუსტებული სარჩელით მოსარჩელებმა – ლ. ბ-ამ, ალ. ქ-მა, შ. ქ-მა და ლ. ქ-ამ მოპასუხეებად მიუთითეს ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური, ნ. ა-ა და მოითხოვეს ახმეტის რაიონის სოფელ ... გამგეობის 1995 წლის ნ. ქ-ზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტისა და ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 ივლისის ნ. ა-ას სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა და ახმეტის რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: ...) მესაკუთრეებად ცნობა.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ლ. ბ-ას, ალ. ქ-ისა და შ. ქ-ის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო ქონების მესაკუთრეებად ცნობის ნაწილში სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვის მიზნით გამოიყო ცალკე წარმოებად.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ას, ალ. ქ-ის, შ. ქ-ის და ლ. ქ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი 1995 წლის №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული ნ. ა-ა- ქ-ის სახელზე და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 ივლისის ნ. ა-ას სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №.... მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის და საადვოკატო მომსახურების სახით გადახდილი თანხის, სულ 650 ლარის გადახდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ნ. ქ-ს (ა-ა) მიწის რეფორმის შედეგად 1995 წელს №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა მიწის ნაკვეთები, მდე-

ბარე ახმეტის რაიონის სოფელ ... – მიწის რეფორმამდე არსებული სახლთან ეზო 1700 კვ.მ. და ... ე.წ. „გრძელი მამულებში“, სულ – 0,55 ჰა.

2012 წლის 16 ივლისის და 2 აგვისტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თელავის არქივის მიერ გაცემული ცნობებით და მათ მიერ წარმოდგენილი საკომლო წიგნის ჩანაწერის ფურცლების დამოწმებული ასლით მ. ქ-ის კომლის შესახებ დადგენილია, რომ ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებში კომლის უფროსად ჩანერილი იყო მ. ს. ქ-ი (ნ. ა-ას მეუღლის ვ. ქ-ის მამა), რომელიც გარდაიცვალა 2009 წლის 21 ივნისს. კომლში ირიცხებოდნენ ს. ბ. ქ-ი, ვ. ი. მ. ქ-ი, მ. მ. ქ-ი, ნ. ა. ა-ი და ბ. შ. ა-ა. 1973-1975 წლებში კომლის უფროსად ისევე ჩანერილი იყო მ. ს. ქ-ი, ხოლო კომლში ირიცხებოდნენ ს. ბ. ქ-ი, ვ. ი. მ. ქ-ი, მ. მ. ქ-ი, ბ. შ. ა-ა, ნ. ა. ა-ა და ა. ვ. ა-ი. 1976-1978 წლებში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩანერილი იყო მ. ს. ქ-ი. კომლის წევრები გაიყარნენ 1977 წელს. ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლებისა და საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებში კომლის უფროსად ჩანერილი იყო მ. ს. ქ-ი. შესაბამისად, ნ. ა-ა მ. ქ-ის კომლის წევრად ჩანერილი იყო მხოლოდ 1973-1975 წლებში.

2012 წლის 17 ივლისის და 31 ივლისის (№40) სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თელავის არქივის მიერ გაცემული ცნობებით და მათ მიერ წარმოდგენილი საკომლო წიგნის ჩანაწერის ფურცლების დამოწმებული ასლით ვ. ქ-ის კომლის შესახებ დადგენილია, რომ ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების საკომლო წიგნებში ვ. მ. ქ-ის კომლი არ მოიძებნა, ხოლო საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ვ. მ. ქ-ი, კომლში ირიცხებიან ნ. ა. ა-ა, ბ. ვ. ქ-ი და ა. ვ. ქ-ი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ. ა-ა ვ. მ. ქ-ის კომლის წევრს წარმოადგენდა მხოლოდ 1998-2006 წლებში.

2012 წლის 31 ივლისის (№41) სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თელავის არქივის მიერ გაცემული ცნობით სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლებისა და საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნებში ნ. ა. ა-ას (ქ-ის) კომლი არ მოიძებნა.

დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თელავის არქივის მიერ 2012 წლის 16 ივლისს, 17 ივლისს, 31 ივ-

ლის და 2 აგვისტოს გაცემული ცნობები, მათი შინაარსი და იმავე არქივიდან მოსარჩელის მიერ სარჩელზე დართული და სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი საკომლო წიგნის ჩანაწერის ფურცლების დამონმებული ასლები და მათი შინაარსი მ. ს. ქ-ის, ვ. მ. ქ-ისა და ნ. ა-ას (ქ-ის) კომლის შესახებ.

დადგენილია, რომ ნ. ა-ა საქართველოში გაცემული ქორწინების მოწმობით, 1977 წლის 23 მარტიდან ქორწინების რეგისტრაციაში იმყოფებოდა ვ. ქ-თან, რომელიც გარდაიცვალა 2011 წლის 29 ნოემბერს რუსეთის ფედერაციაში. ლ. ბ-ა რუსეთის ფედერაციაში გაცემული ქორწინების მოწმობით ქორწინების რეგისტრაციაში იმყოფებოდა იმავე ვ. ქ-თან 2004 წლის 18 ოქტომბრიდან.

სასამართლოს დასკვნები – რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეების წარმომადგენლების მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით მიწის რეფორმის შედეგად მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადაეცა ნ. ქ-ს, როგორც კომლს, ვინაიდან არც 1995 წელს, როდესაც ნ. ქ-ს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადაეცა მიწის ნაკვეთები და არც 1992 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით, იგი არ წარმოადგენდა დამოუკიდებელ კომლს ან რომელიმე კომლის წევრს. მოპასუხე ნ. ა-ა მ. ქ-ის კომლის წევრად ჩანერილი იყო მხოლოდ 1973-1975 წლებში, ხოლო ვ. მ. ქ-ის კომლის წევრს წარმოადგენდა მხოლოდ 1998-2006 წლებში. რაც შეეხება თვითონ ნ. ქ-ის (ა-ა) კომლს, ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლებისა და საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნებში ნ. ა. ა-ას (ქ-ის) კომლი არ მოიძებნა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა განხორციელდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. შესაბამისად, მიწის რეფორმის განმავლობაში მოპასუხე არ ყოფილა არც რომელიმე კომლის წევრი და არც დამოუკიდებელი კომლის უფროსი. ამდენად, 1995 წელს ნ. ქ-ის სახელზე №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის იურიდიული საფუძ-

ველი არ არსებობდა.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო სანარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის №128 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ლონისძიებათა თაობაზე“, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტი, საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

აპელანტი: ნ. ა-ა

მონინალმდევე მხარეები – ლ. ბ-ა, ალ. ქ-ი, შ. ქ-ი

სარჩელზე მოპასუხეები: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური; ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობა;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ეროვნული არქივის მიერ გაცემული ცნობიდან ირკვევა, რომ როდესაც კომლის წევრები გაეყარნენ 1977 წელს, აღნიშნულ საცხოვრებელ ბინაში წარმოიშვა ორი კომლი, მ. ს. ქ-ის (საცხოვრებელი სახლიდან j ნილის უფლებით) და ს. ბ. ქ-ის (ხ-ის) კომლი საცხოვრებელი ბინიდან s ნილით შვილებთან ერთად. ნ. ა-ა სწორედ დედამთილის კომლის წევრად ირიცხებოდა.

კომლის გაყოფის შემდეგ მ. ს. ქ-ი საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში, ჩეჩნეთში, სადაც ცხოვრობდა სიცოცხლის ბოლომდე (2009 წლამდე).

ვ. მ. ქ-ი 1987 წლიდან საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში, ჩეჩნეთში, სადაც გარდაიცვალა 2011 წელს.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად გამოიკ-

ვლია და შეაფასა ის გარემოება, რომ 1999-2005 წლებში ვ. ქ-ი ჩანერილია კომლის უფროსად. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულ პერიოდს 1992 წელს ჩატარებულ მინის რეფორმასა და შესაბამისად 1995 წელს გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტთან იურიდიულად არსებითი კავშირი არ აქვს, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ვ. ქ-ი უკვე დიდი ხნის წასულია საქართველოდან, მას არც საქართველოს მოქალაქის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია, რაც დასტურდება საქმეში არსებული ცნობით, რომ ვ. მ. ქ-ი საქართველოში ლტოლვილის სტატუსის მქონე პირად სამინისტროში არსებული ბაზის მიხედვით რეგისტრირებულია 1999-2005 წლებში. საქართველოს კანონით „ლტოლვილთა შესახებ“ ლტოლვილად ითვლება საქართველოს ტერიტორიაზე შემოსული საქართველოს მოქალაქეობის არმქონე პირი. შესაბამისად, ირკვევა, რომ ვ. ქ-ი მინის რეფორმის პერიოდში საქართველოში არ ცხოვრობდა, და არც საქართველოს მოქალაქე იყო.

აპელანტის მოსაზრებით, იმ ქონებას, რაზეც მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცა ნ. ა-ას (ქ-ის) სახელზე და რომელიც შემდგომ მან დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, სწორედ საცხოვრებელი სახლის კომლის ნევრია, რასაც ადასტურებს საარქივო ცნობა სოფ. ... სასოფლო საბჭოს 1988-1990 და 1991-1997 წლების საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, სადაც კომლის უფროსად ჩანერილია ს. ბ. ხ-ი (ქ-ი) და მის კომლში ირიცხება ნ. ა-ა. შესაბამისად, აპელანტის განმარტებით, არსებობდა იურიდიული საფუძველი ნ. ა-ის (ქ-ი) სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემისა.

აპელანტის მტკიცებით, იგი სადავო მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემისას, ცხოვრობდა საქართველოში, სოფ. ... დედამთილის ოჯახში. თელავის არქივში დაცული, ახმეტის რაიონის ... (...) საბჭოთა მეურნეობის 1988-1992 წლების დოკუმენტებით დასტურდება, რომ ნ. ა-ა მუშაობდა ... საბჭოთა მეურნეობაში ძიძად 1988 წლის იანვრიდან 1992 წლის დეკემბრის ჩათვლით. გარდა ამისა აღნიშნულ საცხოვრებელ ბინაში კომლის ერთადერთი ნევრი ნ. ა-ა თავისი არასრულწლოვან შვილებთან ერთად. დედამთილი ს. ქ-ი გარდაცვლილია, ვ. ქ-ი (ასევე მ. ქ-ი) დიდი ხნის გადასულები არიან რუსეთის ფედერაციაში საცხოვრებლად და საქართველოსთან არაფერი აკავშირებთ.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიკვლია და არ გაიზიარა საქმეზე მტკიცებულებად დართული ... საკრებულოს მიერ 1993 წლის აპრილში შედგენილი უტყუარი დოკუმენტი, მტკიცებულება, კერძოდ, იმ პირების სია, ვისზეც გავრცელ-

და მიწის რეფორმა. სიაში დაფიქსირებულია ასევე ნ. ა. ა-ა (ქ-ი) აღნიშნული დოკუმენტის სინამდვილე დასტურდება ბეჭდით და შესაბამისი თანამდებობის პირების ხელმოწერით.

ნ. ა-ა (ქ-ი) ჩანერილი იყო დედამთილის ს. ბ. ხ-ის (ქ-ის) კომ-
ლში 1991-1997 საკომლო წიგნების ჩანაწერის მიხედვით.

აპელანტის მოსაზრებით, საქმე აღძრულია არასათანადო მოსარჩევეების მიერ, შესაბამისად, იგი დაუშვებელია და არ უნდა იქნეს განხილული, ვინაიდან სადავო ქონებაზე მოსარჩე-
ვების არანაირი უფლება არ არის დადგენილი, მათ არც კონ-
კრეტულ ქონებაზე მემკვიდრეობა და არც ზოგადი მემკვიდ-
რეობა არ აქვთ მიღებული. უფრო მეტიც, მათ აქვთ დაკარგული
აღნიშნულ ქონებაზე მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან მიღება-
ჩაბარების აქტი, რომელიც გაცემულია ნ. ქ-ის (ა-ას) სახელზე,
თავის სიცოცხლეშივე სადავო უნდა გაეხადა ვ. ქ-ს, თუ მას ამის
სურვილი ექნებოდა და არა მოსარჩევეებს, რაც კონკრეტულ
შემთხვევაში არ მომხდარა.

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინის-
ტრაციული კოდექსი არ ვრცელდება 1995 წელს გაცემულ მი-
ღება-ჩაბარების აქტზე, რადგან იგი მოქმედებს 2000 წლიდან
და არ მოქმედებდა მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემის პერი-
ოდში.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება /სარეზოლუციო ნაწილი/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით სა-
აპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თელავის რაიონული სა-
სამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეც-
ვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. ბ-
ას, ალ. ქ-ის, შ. ქ-ისა და ლ. ქ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების არ გაზიარე-
ბის თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, კონკრეტულ შემ-
თხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს 1995 წლის №07-08-702
მიღება-ჩაბარების აქტისა (გაცემული ნ. ა-ა-ქ-ის სახელზე) და
მის საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012
წლის 20 ივლისს (ნ. ა-ას სახელზე განხორციელებული საკუთ-
რების უფლების) რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდით №...) ბა-
თილად ცნობა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-
ნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბ-

ლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მინის ნაკვეთების გაცემა განხორციელდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

„საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მინის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის № 503 დადგენილებით განისაზღვა, რომ მინის რეფორმის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ 1992-1993 წლებში მიღებულ დადგენილებათა შესაბამისად რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის მინის ნაკვეთების სარგებლობაში გადაცემის დამატურებელი საბუთების გაცემის უზრუნველსაყოფად საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა დაადგინა, რომ მინის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მინათსარგებლობის უფლების დამატურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964წ) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 22.09.92 წლის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.1993 წლის №29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცვალა და მან არსებობა შეწყვიტა, შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრება იყო, აღარ წარმოადგენდა კომლს და განიხილებოდა

იმ პირთა საერთო საკუთრებად თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, რომ მინის რეფორმის განმაჯობაში მოპასუხე არ ყოფილა რომელიმე კომლის წევრი, რომლის თანახმადაც 1995 წელს ნ. ქ-ის სახელზე №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის იურიდიული საფუძველი არ არსებობდა და მიუთითა საქმეში წარმოდგენილი ... სასოფლო საბჭოს 1988-1990 და 1991-1997 წლების საკომლო ჩანაწერებზე, რომელთა მიხედვითაც დასტურდება, რომ კომლის ქონებაზე, რაზეც მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცა ნ. ა-ას (ქ-ის) სახელზე და რომელიც შემდგომ მან დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, კომლის უფროსად ჩანერილი იყო ს. ბ. ხ-ი (ქ-ი) და მის კომლში ირიცხებოდა, ვ. მ. ქ-ი, ნ. ა. ა-ა, ბ. ვ. ა-ი, ა ვ. ა-ი. შესაბამისად, ვინაიდან 1992 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით ნ. ა-ა წარმოადგენდა ს. ბ. ხ-ის (ქ-ი) კომლის წევრს, ამდენად, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, 1995 წელს არსებობდა ნ. ა-ას (ქ-ის) სახელზე, სადავო მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის იურიდიული საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტები იმის თაობაზე, რომ სადავო კომლის ქონება წარმოადგენდა ვ. მ. ქ-ის კომლის ქონებას და გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტით შეილახა მოსარჩელების, როგორც ვ. მ. ქ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეების კანონიერი ინტერესები. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალების თანახმად არ დასტურდება ის გარემოება, რომ 1992 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით სადავო კომლის ქონება წარმოადგენდა ვ. მ. ქ-ის კომლის ქონებას და სადავო მიღება-ჩაბარების აქტით, შეილახა მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელებმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, ვერ უზრუნველყვეს მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში იმ უტყუარი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომ-

ლითაც დადასტურდებოდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული გარიგებით მოსარჩელეთა, როგორც ვ. მ. ქ-ის პირველი რეგის მემკვიდრეთა კანონიერი ინტერესების შელახვის ფაქტი, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და გაზიარებული ვერ იქნება.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებაზე, რომლის თანახმადაც მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის სავალდებულოდ მიიჩნევა ერთ-ერთი ქვემოაღნიშნული დოკუმენტის არსებობას: მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ამ აქტის არარსებობის შემთხვევაში, სოფლის, დაბის, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის, დაბის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწის განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გეგმასთან ერთად. ხოლო ზემოაღნიშნული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმ. საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწის განაწილების სია, რომელსაც თან ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამდენად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს იმ სახის დოკუმენტს, რომელიც მხარეს ანიჭებს შესაძლებლობას პირმა კანონმდებლობის საფუძველზეც მოითხოვოს უფლების რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 ივლისს ახმეტის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №... ნ. ა-ას (ქ-ი) სახელზე, რომელსაც საფუძვლად დაედო 1995 წელს ნ. ქ-ის სახელზე გაცემული №07-08-702 მიღება-ჩაბარების აქტი, გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მისი ბათილად ცნობის საფუძველები.

კასატორები: ლ. ბ-ა, ალ. ქ-ი, შ. ქ-ი, ლ. ქ-ი

მონინააღმდეგე მხარეები: საქართველოს იუსტიციის სა-

მინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური, ნ. ა-ა, ახმეტის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

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

მატერიალური: კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სამართლომ საერთოდ არ შეაფასა და გვერდი აუარა იმ გარემოებას, რომ არსებობდა ახმეტის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1976 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც კომლის ქონება განაწილდა ორად გაყრილ კომლს შორის, კერძოდ, მ. ქ-ისა და ს. ქ-ის კომლებს შორის. აღნიშნული გადაწყვეტილების თანახმად, კი კომლის ქონების გაყოფის და მის თანამესაკუთრებად ცნობის მოთხოვნისას მოსარჩელეთა შორის იყო ნ. ა-ა, რომლის მოთხოვნაც არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ როდესაც გახდა კომლის წევრი, კომლი აღარ წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კატეგორიას და შესაბამისად, არ ჰქონდა ქონებრივი უფლება საკოლმეურნეო კომლის მიერ შექმნილ ქონებაზე. ამდენად, იმ ქონებაზე, რაც შემდგომ შევიდა სადავო მიღება-ჩაბარების აქტში, ნ. ა-ას მიღების უფლება არ ჰქონდა, ვინაიდან, იგი ეკუთვნოდა მხოლოდ მ. ქ-ის კომლს, რომელიც ერთი წევრისგან შედგებოდა და ს. ქ-ის კომლის მხოლოდ იმ წევრებს, რომლებიც ყოფილი საკოლმეურნეო კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელთა შორისაც იყო მამკვიდრებელი ვ. ქ-ი და რომელიც დედის გარდაცვალების შემდეგ გახდა კომლის უფროსი.

კასატორის მტკიცებით, სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა და გვერდი აუარა იმ გარემოებას, რომ ახმეტის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1976 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე კომლის გაყოფის შედეგად ქონება აღირიცხა საკომლო დავთრებში, საიდანაც ს. და ვ. ქ-ების კომლს ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი 60 კვ.მ. მიწის ფართობის გარეშე,

იმ დროს, როდესაც მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ნ. ა-მა დაირეგისტრირა თითქმის 200 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, რაშიც შედიოდა მ. ქ-ის კომლის ქონებაც.

საკრებულო არ იყო უფლებამოსილი სადავო მიღება-ჩაბარების აქტით ნ. ა-ასთვის გადაეცა ორი კომლის ქონება, მიღება-ჩაბარების აქტით, მოხდა ორი კომლის თვითნებური შეერთება, რითაც არა მარტო კასატორებს მოესპოთ მამის – ვ. ქ-ის დანაშთ ქონებაზე საერთაშორისო ნორმებით რეგლამენტირებული მემკვიდრეობის უფლება, არამედ სრულიად უსაფუძვლოდ უგულვებლყო მ. ქ-ის საკუთრების უფლება და შესაბამისად, ვ. ქ-ის სამკვიდროს მიღების უფლება მამის დანაშთ ქონებაზე. ფაქტობრივად, სააპელაციო სასამართლომ გაურკვეველი და უცნობი ნორმების საფუძველზე პირს, რომელსაც ახმეტის რაიონის სასამართლოს მიერ უარი ეთქვა კომლის ქონების თანამესაკუთრედ ცნობაზე, ორი კომლის ქონების მესაკუთრედ აღიარა ისე, რომ ვ. ქ-ს, რომ არაფერი ეთქვათ კომლის წევრობასა და უფროსობაზე, გარეშე პირის – ნ. ქ-ის სასარგებლოდ წაართვა მშობლების დანაშთი ქონების მემკვიდრეობით მიღების უფლება, რაც შემდგომ მის კანონით მემკვიდრეებს უნდა რგებოდათ.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რომ მიუხედავად დედის სიცოცხლეში ვ. ქ-ის კომლის წევრობისა, ხოლო დედის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად აღრიცხვისა, ვ. ქ-ს ქონება არ ჰქონია და ორი კომლის ქონების მესაკუთრე ნ. ა-ა ყოფილა, რადგან ფაქტია, სადავო მიღება-ჩაბარების აქტი და მის საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ასახული ქონება ბევრად აღემატება ს. ქ-ის კომლის ქონებას. სასამართლოს არ გაურკვევია, მინის რეფორმამდე, რის საფუძველზე წარმოეშვა ორი კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება ნ. ა-ას. სასამართლომ არ შეაფასა საქმეზე დართული სადავო მიღება-ჩაბარების აქტები, რომლებიც განსხვავდებოდნენ ფორმით, შინაარსით, ხელისმონერებით, ნორმით, ასევე ის ფაქტი, რომ არ ჰქონდა თარიღი.

სასამართლომ არ შეაფასა ... ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2012 წლის 13 სექტემბერს გაცემული მიმართვა №385 თელავის რაიონული სასამართლოსადმი, რომლის თანახმადაც არ გააჩნდათ ნ. ქ-ის სახელზე გაცემული მინის მიღება-ჩაბარების აქტის დამოწმებული ეგზემპლარი, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს მის საეჭვო წარმომავლობას, ასევე, არ შეაფასა მიღება-ჩაბარების აქტის სპეციფიურობა, რომლის თანახმადაც იგი

შედგებოდა ორი – რეფორმამდელი და რეფორმის შემდგომი ქონებისგან. ამიტომ, თუ პირველი ინსტანციის სასამართლომ თავისდაუნებურად შეცდომა დაუშვა და ნ. ა-ამ ვერ წარმოადგინა კომლის წევრობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, მეორე ინსტანცია ვალდებული იყო, შეეფასებინა და ემსჯელა რა ქონება გააჩნდა ნ. ა-ას მიწის რეფორმამდე და რა – მის შემდეგ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის მოსაზრებით, ნ. ა-ას მხოლოდ რეფორმის შემდეგ მიღებული ქონების 1/6 წილზე გააჩნია საკუთრების უფლება და არა სრულად, რადგან იგი ეკუთვნოდა კომლის ყველა წევრს: ს., ვ., მ. ქ-ებს, ბ., ნ. და ა. ა-ებს. დედის – ს. ქ-ის გარდაცვალების შემდეგ დედის კუთვნილი წილი რეფორმის შედეგად მიღებულ ქონებაზე ეკუთვნოდა ვ. ქ-ს, როგორც მის პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს, ხოლო ვ. და ნ. ქ-ების საერთო შვილის ა. გარდაცვალების შემდეგ რეფორმის შედეგად მიღებული ქონების 1/6 წილიდან (ანუ მთელი ქონების 1/12-1/12) ეკუთვნოდა ნ. და ვ., ხოლო ვ. გარდაცვალების შემდეგ მის მემკვიდრეებს, ვინც სანოტარო წესით ან ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს სამკვიდრო, რაც არამც თუ შეფასების, არამედ მსჯელობის საგნადაც არ გაუხდია სასამართლოს.

სასამართლოს ასევე არ უმსჯელია საქართველოს მოქალაქეობის კანონზე, რაც მიღებულ იქნა 1993 წლის 25 მარტს და რაც ადასტურებს, რომ მიწის რეფორმის ჩატარების პერიოდისათვის, ვ. ქ-ი, სადაც არ უნდა ყოფილიყო საცხოვრებლად, დროებით თუ მუდმივად, საქართველოს მოქალაქეს წარმოადგენს მიწის რეფორმის განხორციელებისას, ისევე როგორც მამამისი, შემდგომ მისი ლტოლვილის სტატუსობის მიუხედავად.

კასატორებმა არ გაიზიარეს სასამართლოს ის არგუმენტი, რომ ვ. ქ-ს სადავოდ არ გაუხდია მიღება-ჩაბარების აქტი, ვინაიდან ვ. ქ-მა მის შესახებ არაფერი იცოდა.

კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მითითება, არასათანადო მოსარჩევეებთან მიმართებაში და მიუთითა, რომ მისი მარწმუნებლები სათანადო მოსარჩევეები არიან, ვინაიდან სადავო მიღება-ჩაბარების აქტით შელახულია მათი უფლება, როგორც ვ. ქ-ის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეების და უფლებამონაცვლეების, რადგან საერთო სამკვიდრო წესით ლ. ბ-ას მეუღლეს და ალ. ქ-ის, შ. ქ-ის, ლ. ქ-ას ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ჰქონდათ მამის – ვ. ქ-ის დანაშთი სამკვიდრო, ხოლო ამ უკანასკნელებს ასევე ფაქტობრივი ფლობით აქვთ მიღებული ასევე მამის მ. ქ-ის დანაშთი სამკვიდრო, რაზედაც წინამდებარე სარჩელიდან გამოყოფილი სა-

მოქალაქო დავით გაცხადებული აქვთ პრეტენზიები, თუმცა ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს არასათანადო მოსარჩე-
ლეზე არ უმსჯელია.

სააპელაციო სასამართლომ სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადების შემდეგ განუმარტათ, რომ მოსარჩელებს უნდა ედა-
ვათ მემკვიდრეობაზე სამოქალაქო წესით, რაზედაც კასატო-
რის აზრით, საჯარო რეესტრის მიმართ მოქმედებს უტყუარო-
ბისა და სისრულის პრეზუმფცია, საქართველოს პრეზიდენტის
1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის თა-
ნახმად, კი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე სა-
კუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო დოკუმენ-
ტებს შორის პირველად მითითებულია ე.წ. მიღება-ჩაბარების
აქტი, რაც საფუძვლად დაედო ნ. ა-ას სახელზე უძრავი ნივთის
რეგისტრაციას, რაზედაც განთავსებულია სადავო საცხოვრე-
ბელი სახლი, ამიტომ თუ ბათილად არ იქნა ცნობილი სადავო
უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი – მიღება-ჩა-
ბარების აქტი, ვ. ქ-ის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდ-
რეები, მოსარჩელები ვერ მიიღებენ მამის კუთვნილ დანაშთ
სამკვიდროს, რამაც შედის მ. ქ-ისეული ქონებაც, რაც ფაქტობ-
რივი ფლობით მიიღო მემკვიდრემ, ვ. ქ-მა და არა გარეშე პირმა
ნ. ა-ამ, მით უფრო, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სა-
აპელაციო სასამართლომ უარყო ვ. ქ-ის საკუთრების უფლება
სადავო უძრავ ნივთზე.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძვლებზე კასატორს
მითითებული არ აქვს.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშ-
ვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ად-
მინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნ-
ქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის
საფუძვლის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, რო-
გორც პროცესუალური კასაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკა-
საციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებუ-
ლობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ლ. ბ-
ას, ალ. ქ-ის, შ. ქ-ისა და ლ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკ-
მაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის

26 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილული და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულებელყოფით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 407.2. მუხლის მიხედვით წარმოდგენილია დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სასამართლოს მიერ დადასტურებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსთვის, კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია მოქმ. საპროცესო სამართლის – სსსკ-ის 105.2. მუხლის მოთხოვნა, რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევიან საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვეს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საქმის მასალების მიხედვით: მოსარჩელე ლ. ბ-ა რუსეთის ფედერაციაში გაცემული ქორწინების მოწმობის თანახმად, 2004 წლის 18 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფება ვ. ქ-თან, რომელთაც შეეძინათ შვილები ალ. ქ-ი და შ. ქ-ი.

საქართველოში გაცემული ქორწინების მოწმობით, ნ. ა-ა (მო-

პასუხე) და ვ. ქ-ი 1977 წლის 23 მარტიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

ვ. ქ-ი გარდაიცვალა 2011 წლის 29 ნოემბერს რუსეთის ფედერაციაში.

ახმეტის რაიონის 1995 წლის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №07-08-702 შესაბამისად, ნ. ქ-ს (ა-ა) მიწის რეფორმის შედეგად გადაეცა მიწის ნაკვეთები მდებარე ახმეტის რაიონის სოფელ ... – მიწის რეფორმამდე არსებული სახლთან ეზო 1700 კვ.მ. და ... ე.წ. „გრძელი მამულებში“, სულ 0,55 ჰა.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 20 ივლისს განხორციელებული რეგისტრაციის შესაბამისად, ნ. ა-ას საკუთრებაში ერიცხება ახმეტის რ/ნ-ში სოფ. ..., მდებარე 1707, 00 კვ.მ. დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები: საერთო ფართი №01 – 155,00 კვ.მ. და №2 – 49,5 კვ.მ. სარეგისტრაციო ზონა: ახმეტა 50; სექტორი: სოფელი ..., კვარტალი ...; ნაკვეთის ნომერი: ...; დაზუსტებული ფართობი 2013,77, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 1995 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი №07-08-702.

საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თელავის არქივის საარქივო ცნობის შესაბამისად, თელავის არქივში დაცული, ახმეტის რაიონის სოფ. ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების საკომლო წიგნში ვ. მ. ქ-ის კომლი არ მოიძებნა, ხოლო საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ვ. ი. მ. ქ-ი, კომლში ირიცხებიან:

ვ. მ. ქ-ი,

ნ. ა. ა-ა - ცოლი

ბ. ვ. ქ-ი - შვილი

ა. ვ. ქ-ი - შვილი

კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 60 კვ.მ., მათ შორის საცხოვრებელი 50 კვ.მ. მიწის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

აქვე არის მინაწერი, რომ ვ. მ. ქ-ი 1992 წლიდან ამონერის გარეშე ცხოვრობენ გროზნოში.

2012 წლის 2 აგვისტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თელავის არქივის მიერ გაცემული ცნობებით და მათ მიერ წარმოდგენილი საკომლო წიგნის ჩანაწერის ფურცლების დამონმებული ასლით, დასტურდება, რომ:

ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია მ. ს. ქ-ი, კომლში ირიცხებოდნენ

ს. ბ. ქ-ი,

ვ. მ. . ქ-ი,
მ. მ. . ქ-ი,
ნ. ა. ა-ი
ბ. შ. ა-ი.

კომლის ერიცხებოდა სულ მიწა 1971 წელს 001 ჰა, სახლი აგებული 1960 წელს.

1973-1975 წლებში კომლის უფროსად ისევე ჩანერილი იყო მ. ს. ქ-ი, ხოლო კომლში ირიცხებოდნენ;

ს. ბ. ქ-ი,
ვ. მ. ქ-ი,
მ. მ. . ქ-ი,
ბ. შ. ა-ი,
ნ. ა. ა-ი
ა. ვ. ა-ი.

კომლის ერიცხებოდა სულ მიწა 1973-1974 წლებში 002 ჰა, 1975 წელს – 0,15 ჰა (001 ჰა ხაზი აქვს გადასმული და უწერია 0,15 ჰა). სახლის აგების წელია – 1960 წელი.

1976-1978 წლებში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ ნევრად ჩანერილი იყო მ. ს. ქ-ი. კომლის ნევრები გაეყარნენ 1977 წელს.

კომლს ერიცხება სულ მიწა 0,01 ჰა, სახლის აგების წელი 1960 წელი.

ახმეტის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1976 წლის 3 დეკემბერის გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, რომ სასამართლოსათვის საკომლო კომლის ქონებიდან წილის გამოყოფის შესახებ მიმართეს ს. ხ-მა, ვ. ქ-მა, მ. ქ-მა და ნ. ა-მა, რომელთაც მოუთხოვით მ. ს. ქ-ის საკოლმეურნეო კომლის ქონებიდან 6/7 წილის გამოყოფა 5 სრულწლოვანის და 2 არასრულწლოვანის სასარგებლოდ. აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, მხოლოდ ს. ხ-ს, ვ. ქ-ს და მ. ქ-ს საკუთრების უფლებით მიეკუთვნათ 1. სოფ. ..., მდებარე მხარეთა ბინის №6 და №7 ოთახები, №8 საზაფხულო სათავსო პირველ სართულზე, ასევე საზაფხულო სათავსო პირველ სართულზე, ასევე სამეურნეო ნაგებობა გომური, №2 და №3 ოთახები და №7 აივანი მეორე სართულზე 5627 მანეთის საერთო ღირებულებით.

2. №1 ოთახი მეორე სართულზე და №11 გარაჟი, 1897 მანეთის საერთო ღირებულების დარჩა მ. ს. ქ-ის საკუთრებაში, მასვე მიეცა უფლება მიეშენებინა №1 ოთახისათვის კიბე და დაევალა ამოშენებინა №3 კარები, გამოეღო №4 კარები ფანჯრის ადგილზე თანახმად თანდართული ნახაზის.

საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის 2012

წლის 16 ივლისის საარქივო ცნობის შესაბამისად, თელავის არქივში დაცული ახმეტის რაიონის სოფ. ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების და საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებში კომლის უფროსად ჩანერილია მ. ს. ქ-ი.

1986-2006 წლებში კომლის ერიცხება 1969 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი 112 კვ.მ. ფართით. 1998-2006 წლებში მინის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის საარქივო ცნობის შესაბამისად, თელავის არქივში დაცული, ახმეტის რაიონის სოფ. ... საკრებულოს 1998-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ვ. მ. ქ-ი, კომლში ირიცხებიან:

ნ. ა. ა-ა - ცოლი

ბ. ვ. ქ-ი - შვილი

ა. ვ. ქ-ი - შვილი

კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 60 კვ.მ., მათ შორის საცხოვრებელი 50 კვ.მ. მინის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება. ამასთანავე, ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების საკომლო წიგნებში ვ. მ. ქ-ის კომლი არ მოიძებნა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის 2012 წლის 18 დეკემბრის №AA2012042786-04 საარქივო ცნობის თანახმად, თელავის არქივში დაცული, ახმეტის რაიონის სოფელ ... სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების (ამავე წიგნებშია ნაწარმოები 1991-1997 წლები) საკომლო ჩანაწერებში კომლის უფროსად ჩანერილი ს. ბ. ხ-ი (გარაცვლილია). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან;

ვ. მ. ქ-ი - შვილი,

ნ. ა. ა-ი - რძალი,

ბ. ვ. ა-ი - შვილიშვილი,

ა. ვ. ა-ი - შვილიშვილი.

ოჯახის წევრებს ბოლოში აქვს მინაწერი, ამონერის გარეშე ნასულები არიან და ცხოვრობენ გროზნოში. დედის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად ჩანერილია შვილი ვ. მ. ქ-ი.

კომლი გაიყო 1977 წელს, რის შედეგადაც წარმოიშვა ორი კომლი, მ. ს. ქ-ის (საცხოვრებელი სახლიდან j წილის უფლებით) და ს. ბ. ქ-ის (ხ-ის) კომლი საცხოვრებელი ბინიდან s წილით შვილებთან და რძალთან ნ. ა-ა (ქ-ი) ერთად. კომლის გაყოფის შემდეგ მ. ს. ქ-ი საცხოვრებლად მიდის რუსეთის ფედერაციაში, ჩეჩნეთში, სადაც სიცოცხლის ბოლომდე (2009 წლამდე)

ცხოვრობს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მათთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წევრის პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდევინებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლმა არსებობა შეწყვიტა და ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განმარტავს, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. აღნიშნული კანონის 4.4 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, ამავე კანონის 4.5 მუხ-

ლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია კომლის წევრობა, კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელის საგანს წარმოადგენს ახმეტის რაიონის გამგეობის 1995 წლის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, რომლის შესაბამისად, ნ. ქ-ს (ა-ას) მიწის რეფორმის შედეგად გადაეცა მიწის ნაკვეთები, მდებარე ახმეტის რაიონის სოფელ ... – მიწის რეფორმამდე არსებულ სახლთან ეზო 1700 კვ.მ. და ... ე.წ. „გრძელი მამულებში“, სულ 0,55 ჰა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმება იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით ნ. ა-ას საკუთრებაში გადავიდა ვ. ქ-ის ქონება, რომლითაც მოსარჩელებს წაერთვათ საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება, ვ. ქ-ის ქონებაზე.

მოსარჩელების მტკიცებით, სადავო მიღება-ჩაბარების აქტით და მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციით ნ. ქ-ის (ა-ას) საკუთრებაში დარეგისტრირდა არა მარტო ს. ქ-ის (ბ-ის) კომლის საკუთრებაში არსებული ქონება, არამედ მ. ს. ქ-ის საკუთრებაში არსებული ქონებაც, რითაც მემკვიდრეობის მიღების უფლება წაერთვა ვ. ქ-ს და შემდგომ მის შვილებს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი /დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების მატერიალურ-სამართლებრივი დაცვის საშუალება/ შედგება ორი ელემენტისაგან – სარჩელის საგნისა და საფუძვლისაგან. სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ, ანუ სარჩელის საგანი მოსარჩელის უფლება, რომლის შესახებაც ის მოითხოვს გადაწყვეტილების გამოტანას სასამართლოს მიერ. შესაბამისად, სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი და არა მოთხოვნის მატერიალური ობიექტი. სარჩელის საფუძველი, თავის მხრივ, შედგება სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველისაგან, ამასთან, სარჩელის საფუძველი არის ის ფაქტები, რომელთა არსებობა განაპირობებს მოთხოვნის საფუძველიანობას და რომლებსაც მატერიალური სამართლის ნორმა უკავშირებს

სადავო სამართალურთიერთობის სუბიექტების უფლება-მოვალეობების წარმოშობას, შეცვლას და შეწყვეტას.

სასამართლო წესით სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობა სუბიექტური უფლების განხორციელების ერთ-ერთი ფორმაა, რომელიც იცავს უფლებას გაქარწყლებისგან, არარად ქცევისგან. ამიტომ, რომ საპროცესო სამართალში სარჩელის აღძვრის უფლების (სარჩელზე უფლების) არსებითი ელემენტია, უნინარეს ყოვლისა, თავად უფლების არსებობა მატერიალური შინაარსით, რომლის დაცვის ღირსი ინტერესიც მოსარჩელეს გააჩნია. თუკი განცხადებულ მოთხოვნაზე უფლება ნამდვილად ეკუთვნის მოსარჩელეს, ხოლო სადავოდ გამხდარ უფლებაზე ვალდებულ პირს ნამდვილად წარმოადგენს მოპასუხე, მაშინ საქმის განხილვისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობა – მხარეთა ლეგიტიმური შემადგენლობა სახეზეა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი ადგენს: „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“. ამდენად, სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ „თავისი“ უფლების ან თავისუფლების დაცვის რეალურ საჭიროებას, რის გამოც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პროცესულური უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საამისო, ნამდვილი ინტერესის მქონე პირი. შესაძლებელია, თავისთავად, პირს ჰგონია, რომ ასეთი ინტერესი აქვს და მიმართავს სასამართლოს. პირის ასეთი სუბიექტური განწყობა ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ ობიექტურად იგი მართლაც დაინტერესებულია პროცესის წარმოების თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში სადავოა მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც თავისი არსით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლით სარჩელის განხილვისას გამოიყენება სამოქალაქო სამართალწარმოებით განსაზღვრული სარჩელის დასაშვებობისა და დასაბუთებულობის დამდგენი წესები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 84-ე მუხლის შესაბამისად, პირს, რომელმაც მიმართა სასამართლოს, უნდა ჰქონდეს ამ მოთხოვნის უფლება მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი მიიჩნევა არასათანადო მოსარჩელედ – პირი, რომელმაც აღძრა სარჩელი თავისი უფლების დასაცავად, თუმცა არ აქვს ამ სარჩელით წამოყენებული მოთხოვნის უფლება ანუ არ აქვს მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესი ამ საქმეში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ: „პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა არგუმენტებს იმის თაობაზე, რომ სადავო კომლის ქონება წარმოადგენდა ვ. მ. ქ-ის კომლის ქონებას და გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტით შეილახა მოსარჩელების, როგორც ვ. მ. ქ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეების კანონიერი ინტერესები. პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალების თანახმად არ დასტურდება ის გარემოება, რომ 1992 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით სადავო კომლის ქონება წარმოადგენდა ვ. მ. ქ-ის კომლის ქონებას და სადავო მიღება-ჩაბარების აქტით, შეილახა მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესები. გამომდინარე აღნიშნულიდან, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელებმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, ვერ უზრუნველყვეს მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში იმ უტყუარი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომლითაც დადასტურებოდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული გარიგებით მოსარჩელეთა, როგორც ვ. მ. ქ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეთა კანონიერი ინტერესების შელახვის ფაქტი, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და გაზიარებული ვერ იქნება“. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მსჯელობა წინააღმდეგობაშია ჩამოყალიბებულ სასამართლო დასკვნასთან, კერძოდ, სასამართლომ შეაფასა რა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის ხარისხი დავის საგანთან, მსჯელობს, რომ მოსარჩელებს არ გააჩნიათ მოთხოვნისადმი კანონიერი ინტერესი, /რა დროსაც უნდა ეხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 84-ე მუხლით/ და ამავე დროულად არასათანადო მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის მოტივით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ შეფასებით, სასამართლო იზიარებს კასატორების არგუმენტებს იმასთან მიმართებაში, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლომ ისე მიიღო საქმეზე გადაწყვეტილება, რომ არ გამოუკვლევია საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სასამართლო დასკვნები წინააღმდეგობრივია, ასევე იზიარებს, კასატორების მოსაზრებას, სასამართლომ ისე მიუთითა გადაწყვეტილებაში, რომ მოსარჩელებს სადავო აქტთან მიმართებაში არ გააჩნდათ კანონიერი ინტერესი და ამ საფუძვლით არ დააკმაყოფილა სარჩელი, რომ მათ არასათანადო მოსარჩელობაზე არ უმსჯელია.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა არ შეესაბამება სარჩელის დასაშვებობისა და დასაბუთებულობის ინსტიტუტებს, ისევე, როგორც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის სათანადო მოსარჩელის ინსტიტუტის გამოყენების წესს, რამდენადაც უსაფუძვლოდ მხოლოდ სათანადო მოსარჩელეს შეიძლება ეთქვას უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. არასათანადო პირს, როცა ის არ არის თანახმა შეიცვალოს სათანადო მოსარჩელით, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი უნდა ეთქვას დაუსაბუთებლობის მოტივით. საპროცესო კანონმდებლობის ეს იმპერატიული მოთხოვნა საპროცესო სამართალურთიერთობებში წესრიგს ემსახურება. უფლება, რომელიც არ წარმოშობილა მატერიალურ-სამართლებრივ ურთიერთობებში, ანუ ის არ არსებობს, ვერ გახდება საპროცესო სამართლებრივი ინსტრუმენტის მეშვეობით დავის ობიექტი. მოთხოვნის უფლების არარსებობისას მოთხოვნა არ ექვემდებარება მისი საფუძვლების განხილვა-გამორკვევას, ანუ არსებითად გამოკვლევას.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია: მოსარჩელები კონკრეტულ სამართალურთიერთობაში წარმოადგენდნენ თუ არა სარჩელის მოთხოვნის მქონე სუბიექტებს, ვინაიდან, ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, კომლის ქონებაზე საკუთრების მოთხოვნის უფლება გააჩნიათ კომლის წევრებს, საქმის მასალებიდან გამომდინარე, საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება იმისა, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელები როდესმე წარმოადგენდნენ ან მ. ს. ქ-ისა და ან გაყრის შედეგად ს. ქ-ის კომლის წევრებს, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სარჩელი პირს შეუძლია აღძრას თავისი უფლების დასაცავად, ანუ მას უნდა ჰქონდეს სარჩელით წამოყენებული მოთხოვნის უფლება ანუ მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესი, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი მიჩნეულ უნდა იქნეს არასათანადო მოსარჩელედ.

აგრეთვე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ საქართველოში გაცემული ქორწინების მოწმობით, ნ. ა-ა და ვ. ქ-ი 1977 წლის 23 მარტიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში, ასევე რუსეთის ფედერაციაში გაცემული ქორწინების მოწმობის თანახმად, მოსარჩელე ლ. ბ-ა 2004 წლის 18 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფება ვ. ქ-თან, რომელთანაც შეეძინა შვილები ალ. ქ-ი და შ. ქ-ი (მოსარჩელები), აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოურკვე-

ვია რამდენად ჰქონდა ლ. ბ-ას მოთხოვნის აღძვრის უფლება და რა მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესი გააჩნდა სადავო მიღება-ჩაბარების აქტის მიმართ, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალებიდან არ დასტურდება და არც სააპელაციო სასამართლოს უმსჯელია განქორწინებული იყო თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოში რეგისტრირებულ ქორწინებაში მყოფ ნ. ა-ასთან ვ. ქ-ი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მოსარჩევეები არიან თუ არა სათანადო მოსარჩევეები და აღნიშნულის დადგენის შემდეგ განახორციელოს შესაბამისი საპროცესო მოქმედებები. მოსარჩევეთა სათანადო პირებად მიჩნევის შემთხვევაში საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად დაადგინოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმ. საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ლ. ბ-ას, ალ. ქ-ის, შ.ქ-ისა და ლ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კომლის ნაპრობა, რომორც საკუთრების უფლების
ნარმოშობის საფუძველი**

ბანრინება

№ბს-521-503(კ-13)

20 მაისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელები: თ. ც-ე, მ. ჩ-ე და მუ. ჩ-ე

მოპასუხეები: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგის-
ტრაციო სამსახური; 2. ი. ჩ-ე

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

სარჩელის საგანი:

1. 1994 წლის 21 დეკემბრის №598 მიწის ნაკვეთის მიღება-
ჩაბარების აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

2. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონ-
ობის ბათილად ცნობა უძრავ ნივთზე, მდებარე წყალტუბო,
სოფ. ..., საკადასტრო კოდი №... დაუზუსტებელი ფართობი
2177,78 კვ.მ. მეტრი (ახალი საკადასტრო კოდი: №..., დაუზუსტე-
ბული ფართობი 2222 კვ.მ.).

3. უძრავ ქონებაზე მდებარე წყალტუბოს რ/ნ, სოფ. ..., საკა-
დასტრო კოდი №... დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ.მ. (ახა-
ლი საკადასტრო კოდი №..., დაუზუსტებელი ფართობი 2222 კვ.მ.)
1/4-1/4 ნილზე მესაკუთრეებად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის მითითებით, 1993 წლის 30 მარ-
ტიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა მა. ჩ-ეს-
თან, თანაცხოვრების პერიოდში შეეძინათ ორი შვილი – მუ. და
მ. ჩ-ეები. წყალტუბოს არქივში სოფ. წყალტუბოს სასოფლო საბ-

ჭოსა და საკრებულოს 1995-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით მა. მუ-ს ძე ჩ-ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისაგან:

- მა. მუ-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი (მოსარჩელის მეუღლე)
- თ. თ. ასული ც-ე – მეუღლე (მოსარჩელე)
- მ. მა. ასული ჩ-ე – შვილი (მოსარჩელე)
- მუ. მა. ძე ჩ-ე – შვილი (მოსარჩელე).

აღნიშნული საკომლო წიგნის ჩანაწერებით საცხოვრებელი სახლის აგების თარიღია 1997 წელი, რომლის საერთო სასარგებლო ფართია 45 კვ.მ.

1995-2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების შესაბამისად, კომლს აწერია 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთი, აღნიშნული მიწერილია ფანქრით, ხოლო 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში მიწის ფართის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

მოსარჩელის მითითებით, საარქივო ცნობებით აგრეთვე ირკვევა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული წყალტუბოს რაიონის სოფ. წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 1997-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მუ. შ. ძე ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

- მუ. შ. ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი (გადახაზულია);
- მა. ს. ასული ჩ-ე – ცოლი;
- ი. მუ-ს ძე ჩ-ე – შვილი;
- გ. ი. ძე ჩ-ე – შვილიშვილი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი – 70 კვ.მ. აგებული 1970 წელს და 0,4 ჰა მიწის ფართი, ხოლო წყალტუბოს რაიონის სოფ. წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ... 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ფიქსირდება მა. ს. ასული ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

- მა. ს. ასული ჩ-ე – ოჯახის უფროსი;
- ი. მუ-ს ძე ჩ-ე – შვილი;
- გ. ი. ძე ჩ-ე – შვილიშვილი.

კომლის პირად საკუთრებაში რიცხული ქონება საკომლო წიგნში მითითებული არ არის.

მოსარჩელის მითითებით, მ. და მ. ჩ-ეები არიან მისი დედამთილი და მამამთილი, ხოლო ი. ჩ-ე არის მისი მაზლი, 1998 წლამდე ცხოვრობდნენ ერთად, ხოლო 1997 წლის ბოლოს იგი მეუღლესთან და შვილთან – მ. ჩ-ესთან ერთად გადავიდა სხვა ადგილას, 1997 წელს აშენებულ სახლში. მისი მეუღლე, მა. ჩ-ე გამოეყო ცალკე კომლად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სა-

რეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 ივლისის №116239 ნებართვით დასტურდება, რომ მუ. ჩ-ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციის პერიოდში წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. ... საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ორი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდეზით: №... და №.... ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს იგივე მიწის ნაკვეთს, რაც საკომლო წიგნების ჩანაწერებით ერიცხებოდა ა.წ გარდაცვლილ მუ. ჩ-ის კომლს, რომელიც გარდაიცვალა 2004 წელს. კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთი 0,4 ჰა ორი სხვადასხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია, რომელთაგან ერთ-ერთზე განთავსებულია 70 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი. 1994 წლის 21 დეკემბერს მამულზე – ი. ჩ-ზე გაიცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №598 მიწის ნაკვეთზე 0,4 ჰა 2 ნაკვეთად. მოსარჩელის განმარტებით, ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც გაცემულია აღნიშნული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით, არის იგივე მიწის ნაკვეთი, რომელიც საკომლო წიგნებით ერიცხებოდა მისი მეუღლის მ.ა. ჩ-ის კომლს და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს მათ მიერ აშენებული სახლიც.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსზე და აღნიშნა, რომ 1997 წლის ახალი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლისას მეუღლის, მისი და მისი შვილების კანონიერ სარგებლობაში იმყოფებოდა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც ირიცხებოდა მოპასუხე ი. ჩ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით და მასზე განლაგებულია მის მიერ 1997 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს მისი და მისი შვილების საკუთრებას თანაბარი უფლებით.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება მ.ა. ჩ-ე.

მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე სასარჩელო განცხადებაში მოყვანილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ დაეთანხმა და მიუთითა, რომ 1999 წლის 9 დეკემბრის სააღრიცხვო ბარათებით (განაცხადის რეგისტრაცია №10394/99 და №10409/99) დასტურდება, რომ წყალტუბოს რ/ნ, სოფ. წყალტუბოს საკრებულოში მდებარე 2177,78 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №... – სავარაუდოდ ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა- საცხოვრებელი სახლი) და ამა-

ვე საკრებულში მდებარე 2013,77 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №...) სისტემური რეგისტრაციის პერიოდში რეგისტრირებულია ფიზიკური პირის ი. ჩ-ის საკუთრების უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების გაუქმების საფუძველი.

მოპასუხე – ი. ჩ-ის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხის მტკიცებით, მოსარჩელის მოსაზრება, რომ მის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, არამართებულია, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 1995-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, ასევე წარმოდგენილი ცნობებით შეუძლებელია სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება, საარქივო ცნობებით არ დასტურდება მოსარჩელების საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. ამასთან, მოპასუხის მოსაზრებით, სარჩელით არ დასტურდება, მოსარჩელები არიან თუ არა დაინტერესებული მხარეები, რომლებსაც უფლება აქვთ სადავო გახადონ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე და მესამე პირი მა. ჩ-ე (მისი ძმა) განქორწინდნენ 2011 წელს, ფაქტობრივად კი ისინი ერთმანეთს დაშორებული არიან 2004 წლიდან.

მოსარჩელებს საკუთრების უფლებით არასდროს ჰქონიათ დარეგისტრირებული რაიმე უძრავი ქონება, თ. ც-ეს სოფელთან ურთიერთობა განწყვეტილი აქვს უკვე რამდენიმე წელია, მისი მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი არის წყალტუბო, ... ქ. №... და მას არანაირი უფლებები არ აქვს მის ძმის ქონებაზე, მით უფრო, მაშინ როცა მისი ძმის სახელზე არანაირი უძრავი ქონება არ ირიცხება ან გარდაცვლილი მამის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და საცხოვრებელი სახლები ვერანაირად ვერ წარმოშობენ რაიმე სახის უფლებას მოსარჩელების სასიკეთოდ.

ამასთან, თ. ც-ეს ერთხელ უკვე ჰქონდა სარჩელი აღძრული მისი ძმის მა. ჩ-ის წინააღმდეგ.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, სადავო რეგისტრაცია კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთან, მოპასუხის მითითებით

სარჩელი ხანდაზმულია.

საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელეებმა დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვეს 1994 წლის 21 დეკემბრის №598 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით №..., დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ. მეტრი (ახალი საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი 2222 კვ. მეტრი) გაცემული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ბათილად ცნობა და წყალტუბოს რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით №..., დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ. მეტრი (ახალი საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი 2222 კვ. მეტრი) 1/4-1/4 წილზე მესაკუთრეებად ცნობა.

საქმის გარემოებები:

თ. ც-ე 1993 წლის 30 მარტიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა მა. ჩ-ესთან. თანაცხოვრების პერიოდში მათ შეეძინათ ორი შვილი – მუ. და მ. ჩ-ეები. წყალტუბოს არქივში დაცული სოფ. ... სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს 1995-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით მა. ჩ-ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან: მა. ჩ-ე, თ. ც-ე, მ. ჩ-ე, მუ. ჩ-ე. 1995 – 2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით კომლს აწერია 0,2 ჰექტარი მიწის ფართობი, ხოლო 2001 – 2006 წლების საკომლო წიგნში მიწის ფართობი შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება. საარქივო ცნობით აგრეთვე ირკვევა, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 1997 – 2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მუ. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან – მუ. ჩ-ე, მა. ჩ-ე, ი. ჩ-ე და გ. ჩ-ე. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1970 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობი 70 კვ. მეტრი და 0,4 ჰექტარი მიწის ფართობი. 2001 – 2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან მა. ჩ-ე, გ. ჩ-ე და ი. ჩ-ე. კომლის პირად საკუთრებაში საკომლო წიგნის მიხედვით ქონება არ ირიცხება.

1997 წლის ბოლოს თ. ც-ე და მისი მეუღლე მა. ჩ-ე გამოეყვნენ ძირითად კომლს და მათ მიეცათ მიწის ნაკვეთი, სადაც ერთობლივად ააშენეს სახლი.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, 1994 წელს ი. ჩ-ეზე გაცემული №598 მიღება-ჩაბარების აქტით მას გადაეცა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით მა. ჩ-ეს ერიცხებოდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუ-

ციო/:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 4 იანვრის განწყვეტილებით თ. ც-ის, მ. ჩ-ისა და მუ. ჩ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული წყალტუბოს რაიონის სოფელ წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 1995 – 2000 წლებში საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მუ. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში მასთან ერთად ირიცხებიან მა. ჩ-ე (ცოლი), ი. ჩ-ე (შვილი), გ. ჩ-ე (შვილიშვილი). კომლს საკუთრებაში ერიცხება 1970 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, ფართით 70 კვ. მეტრი და 0,4 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. მუ. ჩ-ე გადახაზულია და მითითებულია, რომ გარდაიცვალა 2004 წელს.

ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული წყალტუბოს რაიონის სოფ. წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 2001 – 2005 წლებში საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მა. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში მასთან ერთად ირიცხებიან ი. ჩ-ე (შვილი), გ. ჩ-ე (შვილიშვილი). კომლის საკუთრებაში რიცხული ქონება აღნიშნული არ არის.

ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული, წყალტუბოს რაიონის სოფელ წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 1995 – 2000 წლებში საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მა. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში მასთან ერთად ირიცხებიან თ. ც-ე (მეუღლე), მ. ჩ-ე (შვილი), მუ. ჩ-ე (შვილი). კომლის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას წარმოადგენს 0,2 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი და 1997 წელში აგებული საცხოვრებელი სახლი, ფართით 45 კვ. მეტრი.

ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული წყალტუბოს რაიონის სოფელ წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 2001 – 2005 წლებში საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მა. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში მასთან ერთად ირიცხებიან თ. ც-ე (მეუღლე), მ. ჩ-ე (შვილი), მუ. ჩ-ე (შვილი). კომლის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას წარმოადგენს 1997 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, ფართით 45 კვ. მეტრი.

1994 წლის 21 დეკემბრის №598 მიღება-ჩაბარების აქტის, შესაბამისად, ი. ჩ-ეს გადაეცა 0,4 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, მდებარე წყალტუბოს რაიონის სოფ.

2000 წლის 11 იანვარის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმბის №10394/99 შესაბამისად, ი. ჩ-ის საკუთრებაში იყო მიწის ნაკვეთი, მდებარე წყალტუბოს რაიონის სოფ. ..., საკადას-

ტრო კოდით ..., დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ. მეტრი.

ი. ჩ-ის საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი, მდებარე წყალტუბოს რაიონი, სოფ. ..., საკადასტრო კოდით ..., დაუზუსტებელი ფართობი 2222 კვ. მეტრი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: საკომლო წიგნის ჩანაწერი, 2012 წლის პირადი განცხადება.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა 1994 წლის 21 დეკემბრის №598 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი.

ამასთან, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენენ სათანადო მოსარჩელებს.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. ც-ის, მ. ჩ-ისა და მუ. ჩ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა პოზიცია, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენდნენ სათანადო მოსარჩელებს და აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია 1994 წლის 21 დეკემბრის №598 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ი. ჩ-ეს გადაეცა 0,4 ჰა მიწის ნაკვეთი, მითითებული მიწის ნაკვეთის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების მონმობისა და მისი რეგისტრაციის შესახებ აქტების ბათილად ცნობა, ე.ი მოსარჩელე დავობს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის ი. ჩ-ის საკუთრება და საკუთრება დადასტურებულია სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტებით.

რაც შეეხება მოსარჩელის არგუმენტს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იმყოფებოდა მათ კანონიერ სარგებლობაში, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნულიც მოკლებულია სასამართლებრივ საფუძველს, ვინაიდან, მოსარჩელებმა ვერ დამტკიცეს ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარე წყალტუბოს რაიონი, სოფ. ... საკადასტრო კოდი: №..., დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ.მ. მათ მიერ დაკავებული იყო „კანონიერად“ – სამართლებრივი საფუძველების გათვალისწინებით, მოსარჩელებმა ასევე ვერ დაადასტურეს ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განათავსებული სახლი აგებულია მ. ჩ-ისა და თ. ც-ის მიერ ერთობლივი ხარჯებით.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს საოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლიდან გამომდინარე, მიწის

კერძო საკუთრებად გამოცხადების აუცილებელი პირობა კანონმდებლობის მიხედვით მიწის „კანონიერი“ ფლობის ფაქტია. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაცემა უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები უნდა დაკმაყოფილებულიყვნენ ამ მიზნით მიწის სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი უნდა გაცემულიყო მხოლოდ 1992 წლის 1 იანვრამდე რიცხულ კომლებზე. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მ.ა. ჩ-ის კომლი საკომლო წიგნების შესაბამისად, ცალკე კომლად რეგისტრირებულია 1995 წლის შემდეგ. ამავ დროს სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მიწებაჩაბარების აქტი გაცემულია 1994 წლის 21 დეკემბერს ანუ მიწის გადაცემა მოხდა ჯერ კიდევ მ.ა. ჩ-ის ცალკე კომლად აღრიცხვამდე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრებით, უსაფუძვლოა იმაზე მითითება, რომ მ.ა. ჩ-ის, როგორც ცალკე კომლის, კუთვნილი მიწის ნაკვეთი კანონის დარღვევით გადაეცა ი. ჩ-ეს.

სასამართლოს მითითებით, რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ №AA2012020418-04 საარქივო ცნობას, რომლის თანახმად, მ.ა. ჩ-ე ცალკე კომლად გატარდა 1992 წლის 30 ოქტომბრის შემდეგ, აღნიშნული არ დასტურდება თავად საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია №AA2011021846-03 საარქივო ცნობა, რომლის შესაბამისად, არქივში დაცული სოფელ წყალტუბოს სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს 1986-1992 წლების (ცვლილებები ნაწარმოებია 1995 წლამდე) საკომლო წიგნების ჩანაწერებით მ.ა. ჩ-ის კომლის უფროსად გატარება არ დასტურდება.

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, მართალია, საქმეში წარმოდგენილია საკომლო წიგის ჩანაწერი, რომლის შესაბამისად, 1995-2000 წლებში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მ.ა. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში მასთან ერთად ირიცხებიან თ. ც-ე (მეუღლე), მ. ჩ-ე (შვილი), მუ. ჩ-ე (შვილი). კომლის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას წარმოადგენს 0,2 ჰა მიწის ნაკვე-

თი და 1997 წელში აგებული საცხოვრებელი სახლი ფართით 45 კვ.მ, მაგრამ არ არსებობს მიღება-ჩაბარების აქტი ან კომლის გაყრის დოკუმენტი, რომლითაც უტყუარად დადასტურდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გადაეცა მა. ჩ-ეს.

შესაბამისად, საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, იქიდან გამომდინარე, რომ მოსარჩელეთა მიერ ვერ იქნა დადასტურებული 1994 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №598 აქტისა და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის არაკანონიერება, შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოთხოვნა 1/4-1/4 წილზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზეც.

აპელანტები: თ. ც-ე, მ. ჩ-ე, მუ. ჩ-ე

მონინალმდევე მხარე – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახური; ი. ჩ-ე

მესამე პირი – მა. ჩ-ე

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით 1994 წლის 21 დეკემბრის №598 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ნაწილობრივ (0,2 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობა; წყალტუბო, სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით №..., დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ. მეტრი (ახალი საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი 2222 კვ. მეტრი) ი. ჩ-ეზე გაცემული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის, ამავე მიწის ნაკვეთზე ი. ჩ-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა და წყალტუბოს რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით №..., დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78 კვ. მეტრი (ახალი საკადასტრო კოდი: №..., დაზუსტებული ფართობი 2222 კვ. მეტრი) 1/4-1/4 წილზე მესაკუთრეებად ცნობა.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტების განმარტებით, დაუსაბუთებელია საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მა. ჩ-ის ცალკე კომლად გატარება 1995 წლამდე არ დასტურდება და სადავო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია 1994 წლის 21 დეკემბერს მა. ჩ-ის ცალკე კომლად გატარებამდე, ვინაიდან, საქმეში არსებული მასალებით – საარქივო ცნობებით დასტურდება, რომ მა. ჩ-ე ცალკე კომლად გატარდა 1992 წლის 30 ოქტომბრის შემდეგ, კერძოდ, საქმეში არსებული საარქივო ცნობების თანახმად, მა. ჩ-ე ცალკე კომლად გატარებულია 1992 წლის 30 ოქტომბრის შემდეგ და იგი

1992 წლის 30 ოქტომბრიდან ა.წ. გარდაცვლილი მამის – მუ. ჩ-ის კომლის შემადგენლობაში არ ფიქსირდება.

ასევე დაუსაბუთებელია მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ უტყუარად არ არის დადასტურებული, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გადაეცა მა. ჩ-ეს, ვინაიდან არ არსებობს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და კომლის გაყრის დოკუმენტი, რადგან როგორც საქმეზე დაკითხულმა მოწმეებმა და სპეციალისტებმა განმარტეს, უმრავლეს შემთხვევაში არქივებს არ გადაეცემოდათ კომლის გაყრის დამადასტურებელი დოკუმენტი და აგრეთვე არ გადაეცემოდა უმრავლეს შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი.

სამართლებრივი: აპელანტების მტკიცებით, საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმების შესახებ“, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებითი ღონისძიებათა თაობაზე“, 1993 წლის 23 ივნისის საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის №503 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებისათვის სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“.

აპელანტების მოსაზრებით, წყალტუბოს რ/წ, სოფ. ... არსებობს ორი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც თითოეულზე აგებულია საცხოვრებელი სახლი და აქედან ერთი წარმოადგენდა აწ გარდაცვლილი მუ. ჩ-ის კომლის საკუთრებას და მეორე მესამე პირის მა. ჩ-ისა და მის ოჯახის წევრების (მოსარჩევეების) კომლის საკუთრებას. სადავო საცხოვრებელი მიწის ნაკვეთი კი წარმოადგენს მესამე პირისა და მისი ოჯახის წევრების (მოსარჩევეების) კომლის საკუთრებას, რადგან მოპასუხე (მოწინააღმდეგე მხარე) დარჩა აწ გარდაცვლილი მუ. ჩ-ის კომლის მემკვიდრედ და მას ცალკე მიწის ნაკვეთი არ უნდა გამოყოფოდა და არც გამოყოფია.

საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 ივლისის №116239 წერილით დასტურდება, რომ აწ. გარდაცვლილი მუ. ჩ-ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციის პერიოდში წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. ... საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ორი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მინის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდებით: №... და №.... აღნიშნული მინის ნაკვეთები წარმოადგენს იგივე მინის ნაკვეთს, რაც საკომლო წიგნების ჩანაწერებით ერიცხებოდა ან. გარდაცვლილ მუ. ჩ-ის კომლს, რომელიც გარდაიცვალა 2004 წელს. კომლზე რიცხული მინის ნაკვეთი წარმოადგენს 0,4 ჰა ორ სხვადასხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთს, რომელთაგან ერთ-ერთზე განთავსებულია 70 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი. შესაბამისად, ლოგიკურია თუ საკუთრების უფლების მონაშთები გაიცა მოპასუხე ი. ჩ-ის ან. გარდაცვლილი მამის მუ. ჩ-ის სახელზე, იმავე პერიოდში მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და მინის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაშთები ვერ გაიცემოდა მისი კომლის წევრზე – ი. ჩ-ზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 6 მარტის საოქმო განჩინებით საქმეში მოპასუხედ ჩაება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 აპრილის განჩინებით თ. ც-ის, მ. ჩ-ისა და მუ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელაციის მოტივები, პალატამ მიიჩნია, რომ მასში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საქართველოს

სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ.) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, „საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის განხორციელების, სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაციის შესახებ“ სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საკომლო წიგნის ამონაწერების მიხედვით თ. ც-ე კომლის წევრად რეგისტრირებულია 1995 წლიდან. ამდენად, თ. ც-ეს და მის შვილებს – მ. ჩ-ეს, რომელიც დაბადებულია 1995 წელს და მუ. ჩ-ეს, რომელიც დაბადებულია 1998 წელს, კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება არ წარმოშობიათ, ვინაიდან, 1993 წლის შემდეგ კომლში რეგისტრაცია არ ნიშნავს კომლის წევრობას და ვერ წარმოშობს კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლებას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საკომლო წიგნების შესაბამისად, მა. ჩ-ის კომლი ცალკე კომლად რეგისტრირებულია 1995 წლიდან, ხოლო სადავო №598 მიღებაჩაბარების აქტი გაცემულია 1994 წლის 21 დეკემბერს, ანუ ი. ჩ-ეზე მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდა მა. ჩ-ის ცალკე კომლად აღრიცხვამდე. ამდენად, უსაფუძვლოა მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ ი. ჩ-ეს კანონის დარღვევით გადაეცა მა. ჩ-ის, როგორც ცალკე კომლის, კუთვნილი მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო პალატის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ

1995–2000 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, კომლის უფროსად რეგისტრირებულია მ. ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში მასთან ერთად ირიცხებიან თ. ც-ე – მეუღლე, მ. ჩ-ე – შვილი, მუ. ჩ-ე – შვილი და კომლს საკუთრებაში ერიცხება 0,2 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ასევე 1997 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, ფართით 45 კვ. მეტრი, მაგრამ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ან კომლის გაყრის დოკუმენტი, რომლითაც უტყუარად დასტურდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გადაეცა მოსარჩელე თ. ც-ის მეუღლეს – მ. ჩ-ეს. ასევე საქმეში წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ ი. ჩ-ისათვის გადაცემული 0,4 ჰა მიწის ნაკვეთი მოიცავს, მოსარჩელის მტკიცებით, მ. ჩ-ისათვის გადაცემულ 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთს.

კასატორები: თ. ც-ე, მ. ჩ-ე და მუ. ჩ-ე

მონინალმდევე მხარეები: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახური; ი. ჩ-ე; წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესამე პირი – მ. ჩ-ე

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 აპრილის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ამყარებდა ძირითადად იმავე საფუძვლებზე, რაზეც მიუთითებდა სააპელაციო საჩივარში.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-განალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ თ. ც-ის, მ. ჩ-ისა და მუ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 აპრილის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 „გ“ ქვეუბნით გათვალისწინებული საფუძვლების გადამონმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა, გამოენვია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორად შეუფარდა ნორმა სადავო სამართალურთიერთობას და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

პროცესუალური კასაციის წარმოდგენილი მოტივები არ ქმნის გასაჩივრებული განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას გადანწყვეტილების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე. კერძოდ, კასატორის არგუმენტი, რომ სასამართლოებმა არასწორი შეფასება მისცეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამოიმდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმა, როგორც სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების ფარგლებში, ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადანწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები გამოკვლეული და დადგენილია კანონშესაბამისად, რაც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, რადგან წარმოდგენილი არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მათთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე სა-

კოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წვერის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წვერის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წვერის პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდევინებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წვერს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, შესაბამისად, სახელმწიფო კომლმა შეწყვიტა არსებობა და კომლის ქონება თანაბარ წილში ამ პირთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, რომლებიც ადრე კომლის წვერებს წარმოადგენდნენ.

საქმის მასალების მიხედვით, თ. ც-ე და მა. ჩ-ე დაქორწინდნენ 1993 წლის 30 მარტს.

საქართველოს ეროვნული არქივის წყალტუბოს არქივის 2011 წლის 13 ივლისის საარქივო ცნობის შესაბამისად: 1986-1992 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების თანახმად მა. მუ-ს ასული ჩ-ის კომლის უფროსად გატარება არ დასტურდება, შესაბამისად, არ დასტურდება მონაცემები მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ.

1995-2006 წლებში საკომლო ჩანაწერების მიხედვით მა. მუ-ს ძე ჩ-ის კომლი შედგება:

1. მა. მუ-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი;
2. თ. მ. ასული ც-ე – მეუღლე;
3. მ. მა. ასული ჩ-ე – შვილი
4. მუ. მა. ძე ჩ-ე – შვილი.

1995-2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით მინა კომლის სულ აწერია 0,2ჰა (ჩანერილია ფანქრით) 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში მინის ფართის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

1995-2006 წლებში საკომლო წიგნების ჩანაწერებით საცხოვრებელი სახლის აგების თარიღი 1997 წელი, რომლის საერთო სასარგებლო ფართია 54 კვ.მ.

საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის არქივის მიერ 2012 წლის 1 ივნისს გაცემული ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში სოფ. წყალტუბოს საკრებულოს (სოფ. ...) 1997-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირე-

ბულია მუ. შ. ძე ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

მუ. შ. ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი (გადახაზულია, გარდაცვლილია 2004 წელს);

მა. ს. ასული ჩ-ე – ცოლი;

ი. მუ-ს ძე ჩ-ე – შვილი;

გ. ი. ძე ჩ-ე – შვილიშვილი.

კომლს საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 70 კვ.მ. აგებულია 1970 წელს და 0,4 ჰა მიწის ფართობი.

წყალტუბოს რაიონის სოფ. წყალტუბოს (ს. ...) საკრებულოს 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ფიქსირდება მა. ს. ასული ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში:

მა. ს. ასული ჩ-ე – ცოლი;

ი. მუ-ს ძე ჩ-ე – შვილი;

გ. ი. ძე ჩ-ე – შვილიშვილი.

კომლის პირადი საკუთრებაში რიცხული ქონება აღნიშნულ საკომლო წიგნში დაფიქსირებული არ არის.

საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის არქივის მიერ 2012 წლის 27 ივნისს გაცემული ცნობის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული წყალტუბოს რაიონის სოფ. წყალტუბოს (სოფ. ...) სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1987-1994 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ფიქსირდება მუ. შ. ძე ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

მუ. შ. ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი;

მა. ს. ასული ჩ-ე – ცოლი;

ი. მუ-ს ძე ჩ-ე – შვილი;

მა. მუ-ს ძე ჩ-ე – შვილი (გადახაზულია, მინიშნებულია, რომ გატარდა ცალკე კომლად 1992 წლის 30 ოქტომბრიდან).

ნ. მუ-ს ძე ჩ-ე-შვილი (გადახაზულია მინიშნების გარეშე).

წყალტუბოს რაიონის სოფ. წყალტუბოს (ს. ...) საკრებულოს 1995-1996 წლების საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად რეგისტრირებულია მა. მუ-ს ძე ჩ-ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

მა. მუ-ს ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი;

თ. თ. ასული ც-ე – ცოლი;

მ. მა. ასული ჩ-ე – შვილი;

მუ. მა. ძე ჩ-ე – შვილი.

წყალტუბოს რაიონის 1994 წლის 21 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №598 შესაბამისად, ი. ჩ-ეს გადაცემა წყალტუბოს რ/ნ-ში სოფ. ... 0,4 ჰა მიწა 2 ნაკვეთი.

წყალტუბოს რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტ-

ტრაციო ჩანაწერის 1999 წლის 9 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის შესაბამისად, ი. ჩ-ეს საკუთრებაში ერიცხება სარეგისტრაციო ზონა წყალტუბო; კოდი: ... სექტორი: სოფ. ..., კოდი: კვარტალი №..., ნაკვეთის ნომერი: ... დაუზუსტებელი ფართობი 2177,78.

წყალტუბოს რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურის 1999 წლის 9 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის შესაბამისად, ი. ჩ-ეს საკუთრებაში ერიცხება ასევე სარეგისტრაციო ზონა: წყალტუბო; კოდი:.... სექტორი: სოფ. ..., კოდი: კვარტალი №..., ნაკვეთის ნომერი: ...; დაუზუსტებული ფართობი 2013,77.

2012 წლის 13 სექტემბერს განხორციელებული საჯარო რეგისტრის ამონაწერის შესაბამისად, ი. ჩ-ეს საკუთრებაში აქვს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მდებარე ზონა: წყალტუბო ..., სექტორი სოფ., კვარტალი ...; ნაკვეთის ნომერი...; დაუზუსტებული ფართობი 2222.00 კვ.მ. .

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2012 წლის 29 ოქტომბრის წერილის შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე 2011 წლის 13 ოქტომბერს სრს წყალტუბოს სამსახურის მიერ რეგისტრირებულია მა. ჩ-ის განქორწინების აქტი.

საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის წერილით, დასტურდება, რომ მა. ჩ-ეს სახელზე წყალტუბოს, სოფ. ... მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით, წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებული არ არის. წყალტუბოს სარეგისტრაციო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით სოფ. ... მოქალაქე მა... ჩ-ეს უფლება აღრიცხული არ არის.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თ. ც-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მა. ჩ-ეს მის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისრა ალიმენტის სახით თვეში 160 ლარის გადახდა საერთო შვილების 1995 წლის 7 დეკემბერს დაბადებული მ. ჩ-ისა და 1998 წლის 16 მარტს დაბადებული მუ. ჩ-ის სარჩოდ – თითოეულ ბავშვზე 80-80 ლარის მათ სრულწლოვანებამდე. ალიმენტის გადახდევინება დაუწესდა სარჩელის აღძვრის დღიდან – 2011 წლის 22 სექტემბრიდან. ამავე გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლების დადგენის და დამატებით ხარჯებში მონაწილეობის ვალდებულების დაკისრების ნაწილში მოსარჩელეს ეთქვა უარი. მითითებული გადაწყვეტილება თ. ც-ემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 იანვრის

განჩინებით თ. ც-ის შუამდგომლობა სარჩელის გამოხმობის თაობაზე დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც თ. ც-ეს უარი ეთქვა უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლების დადგენაზე.

საქმეში არსებული საკომლო წიგნის მიხედვით 2003 წლისათვის მ. მუ-ს-ძე ჩ-ის კომლში ირიცხებოდნენ:

მ. მუ-ს-ძე ჩ-ე – ოჯახის უფროსი;

თ. თ. ასული ც-ე – ცოლი;

მ. მ. ასული ჩ-ე – შვილი;

მუ. მ. ძე ჩ-ე – შვილი.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შეესაბამებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლმა არსებობა შეწყვიტა და ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საკასაციო სასამართლო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განმარტავს, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. აღნიშნული კანონის 4.4 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, ამავე კანონის 4.5 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული.

საკასაციო სასამართლო, აგრეთვე, მიუთითებს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება იმისა, რომელიც დაადასტურებდა მოსარჩელის მეუღლის მ.ა. ჩ-ის კომლის რეგისტრაციის ფაქტს 1995 წლამდე, სადავო მიღება-ჩაბარების აქტი კი მიღებულია 1994 წელს, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს სარჩელის ნამდვილი მიზნის მიღწევა ამ მოთხოვნის საფუძველზე იურიდიულად გამართლებული არ არის.

რაც შეეხება კასატორის მითითებას, სადავო ქონების j მე-საკუთრედ ცნობის თაობაზე და იმასთან მიმართებაში, რომ სასამართლოებს უნდა გამოეყენებინათ სამოქალაქო კოდექსის 1163-ე მუხლი, რომლის შესაბამისად: „თითოეული მეუღლის ქონება შეიძლება ჩაითვალოს მეუღლეთა თანასაკუთრებად, თუ დადგინდება, რომ ქორწინების განმავლობაში განუყოფელი ხარჯების შედეგად ამ ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად გადიდება (გადაგემარება, მშენებლობის დასრულება, გადაკეთება და სხვა). მოცემული წესი არ გამოიყენება, თუ საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ იქნება გათვალისწინებული“. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებიდან გამომდინარე, მისი მეუღლის მ.ა. ჩ-ის სახელზე არ ირიცხება არანაირი ქონება, შესაბამისად, მოთხოვნა ამ ნაწილშიც უსაფუძვლოა.

ამასთან, სადავო აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის საფუძველად იმის მითითება, რომ მუ. ჩ-ეს ჰყავდა ორი შვილი, აქედან ერთი გამოეყო მამის კომლს, ხოლო მეორე დარჩა მამის კომლში, მუ. ჩ-ეს გააჩნდა ორი მინის ნაკვეთი და ერთი წარმოადგენს ან გარდაცვლილი მუ. ჩ-ის საკუთრებას, ხოლო მეორე მ.ა. ჩ-ის (მოსარჩელის მეუღლის და მისი კომლის) საკუთრებას, სადავო მიღება-ჩაბარების აქტით კი, მოხდა მისი კუთვნილი მინის ნაკვეთის გადაცემა, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული მოთხოვნა დაკავშირებულია მემკვიდრეობის საკითხთან და იგი ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით ვერ განიხილება, და ამავდროულად, აღნიშნული საფუძველით აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება აქვს მოსარჩელის მეუღლეს.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული აქტების ბათილად ცნობას, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქარ-

თველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს – სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 14.1 მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან, ი. ჩ-ემ საჯარო რეესტრის სამსახურს წარუდგინა უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონმუესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს თ. ც-ის, მ. ჩ-ისა და მუ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3, 410-ე მუხლებით და

და აღზინა:

1. თ. ც-ის, მ. ჩ-ისა და მუ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმა-ყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. კანონიერი მოსარგებლე

კანონიერი მოსარგებლეებისათვის პინის საკუთრებაში გადაცემის წესი

განჩინება

№ბს-368-357(კ-13)

4 თებერვალი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ა. თ-ი

მოპასუხე: თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე აქტის ბათილად
ცნობა და ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის საფუძველზე ქმედე-
ბის განხორციელება.

სარჩელის საგანი:

თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ საქართველოს
ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნა-
წილის საფუძველზე 2012 წლის ოქტომბრის თვეში ადმინისტრა-
ციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმის შესა-
ხებ გამოცემული აქტის ბათილად ცნობა.

თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის დავალდებულება,
გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც
ა. თ-ს საკუთრებაში გადაეცემა 16 კვ.მ-ის უძრავი ქონება, მდე-
ბარე ქ. თელავში, „...“ ... ქ. ..., ბინა №8-ში.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის მითითებით, 1992 წლის ივლისი-
დან მუშაობდა ქ. თელავში, განლაგებულ სამხედრო საჯარისო
ნაწილში №32888 ოფიცერთა სასადილოში მზარეულის თანამ-
დებობაზე.

როგორც სამხედრო უწყებაში მომუშავე პირს 1992 წლის 2
ნოემბერს სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი

ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის კახეთის რაიონის საბინაო საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ №84 ორდერით სარგებლობაში გადაეცა ერთოთახიანი ბინა 16,0 კვ.მ, ქ. თელავში, „...“, სახლი ..., ბინა №8-ში.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 16 მაისის №1-1/761 ბრძანებით, თელავის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თელავში, „...“ №1 საცხოვრებელი კორპუსები და მათზე დამაგრებული მინის ნაკვეთები.

მოსარჩელის მითითებით, მან 2012 წლის 29 სექტემბრის განცხადებით მიმართა თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თელავში, ... ქ. ...-ში, ბინა №8-ის საკუთრებაში გადაცემა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე. აღნიშნულ განცხადებაზე მოსარჩელის მტკიცებით, თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას პასუხი არ გაუცია, რითაც უხეშად დაარღვია „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული 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 ბრძანებულებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების მიღების 15-დღიანი ვადა.

მოსარჩელის მითითებით, სადავო ბინაში დღეის მდგომარეობით თვითნებურად შეჭრილია და ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სხვა მოქალაქე.

მოსარჩელის მტკიცებით, მას სხვა ბინა არ გააჩნია და ცხოვრობს ნაქირავებ ბინაში.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 100.2, 180.3 მუხლებზე, „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული 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 მე-4, მე-5 და მე-7 მუხლებზე.

მოპასუხე – თელავის მუნიციპალიტეტის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოწინააღმდეგე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცე-

მი 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-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია, კერძოდ: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი ან სხვა რაიმე სახის სამართლებრივი აქტი უნდა იყოს სრულყოფილი, ხოლო მოსარჩელის მიერ თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში წარდგენილი ვარსკვლავის საბინაო კომისიის გადაწყვეტილება გამგეობის მიერ ვერ ჩაითვლებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად იმის გამო, რომ აღნიშნულ დოკუმენტში არ წერია არსად სიტყვა ბინის გადაცემა, ხოლო ორდერი გაცემულია 10 დღის ვადით, ამ ვადის გასვლის შემდეგ ორდერი ძალას კარგავს, რის გამოც მოწინააღმდეგე მხარის განმარტებით, ვერ მოხდებოდა მათ მიერ თელავში, ... ქუჩაზე მდებარე (ყოფილი „...“) კორპ. ..., ბინა №8-ის პრივატიზება მოსარჩელის სახელზე.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 20 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაება ლ. ყი.

მესამე პირის – ლ. ყი-ის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მესამე პირმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელე ა. თ-ი ნამდვილად მუშაობდა ქ. თელავში განლაგებულ სამხედრო ნაწილში მზარეულის თანამდებობაზე 1990 წლიდან 1992 წლის პირველ დეკემბრამდე და არა 1992 წლის ივლისიდან, რაც დასტურდება მის მიერ წარმოდგენილი შრომის წიგნაკის ჩანაწერიდან, ხოლო თვითონ მუშაობდა 1996 წლის 1 ივლისიდან თელავში შვეულმფრენების საავიაციო პოლკის ოფიცერთა სახლის ბიბლიოთეკარის თანამდებობაზე, რის საფუძველზეც შეასახლეს ქ. თელავში, ... ქ. ..., ბინა №8-ში.

მესამე პირის მტკიცებით, ა. თ-ისათვის გადაცემულ №84 ორდერს ჰქონდა 10-იანი ვადა და იგი ამ ვადის გასვლის შემდეგ კარგავდა ძალას, მით უფრო იმ შემთხვევაში, როცა მოსარჩელე 1992 წლის 30 ნოემბრიდან აღარ მუშაობდა ქ. თელავში განლაგებულ სამხედრო ნაწილში და არც დაუკავებია მისთვის გადაცემული ბინა.

მესამე პირის მითითებით, სადავო ბინაში იგი შეასახლეს, როგორც სამხედრო პირი. იგი ამ ბინაში ცხოვრობს 1996 წლიდან და მას სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ გააჩნია.

სამართლებრივი: მესამე პირის მიერ შესაგებელში სამართლებრივ გარემოებებზე არ მიუთითებია.

საქმის გარემოებები:

ა. თ-ი 1992 წლის ივლისიდან მუშაობდა ქ. თელავში, განლაგებულ სამხედრო საჯარისო ნაწილში №32886 ოფიცერთა სასა-დილოში მზარეულის თანამდებობაზე.

როგორც სამხედრო უწყებაში მომუშავე პირს 1992 წლის 2 ნოემბერს სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის კახეთის რაიონის საბინაო საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ №84 ორდერით სარგებლობაში გადაეცა ერთთახიანი ბინა 16,0 კვ.მ, ქ. თელავში, „...“ სახლი ..., ბინა №8.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 16 მაისის №1-1/761 ბრძანებით, თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თელავში, „...“ №1 საცხოვრებელი კორპუსები და მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები.

ა. თ-მა 2012 წლის 29 სექტემბერს განცხადებით მიმართა თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თელავში, ... ქ. ..., ბინა №8-ის საკუთრებაში გადაეცემა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე. აღნიშნულ განცხადებაზე მოსარჩელის მტკიცებით, თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას პასუხი არ გაუცია.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები:

ა. თ-ი 1990 წლის 2 აპრილის №41 ბრძანების საფუძველზე მიღებულ იქნა მზარეულის თანამდებობაზე ტექნიკურ სასა-დილოში №32886 საჯარისო ნაწილში, საიდანაც გათავისუფლდა 1992 წლის 1 დეკემბრის №170 ბრძანების საფუძველზე საკუთარი სურვილის თანახმად.

სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის კახეთის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ ა. თ-ზე გაიცა 1992 წლის 2 ნოემბრის №84 ორდერი, რომელიც მას ანიჭებდა უფლებას დაეკავებინა 16კვ.მ. 1 ოთახი, სახლი ..., ბინა №8-ში, მისამართზე: „...“.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრების თანახმად, ა. თ-ი ცხოვრობდა ქ. თელავში, ბინა ..., ოთახი №8-ში ე.წ. „...“, 1998 წლის ჩათვლით.

საქართველოს თავდაცვის სამინისტროდან 2012 წლის 19 დეკემბერს წარმოდგენილი წერილობითი ინფორმაციის და თანდართული დოკუმენტაციის თანახმად სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ მოქალაქე ლ. ყ-ს, №1 რეგიონალური ბაზის ლოგისტიკური უზრუნველყოფის თელავის სამსახურის მიერ 2005 და 2008 წლებში ჩატარებული ინვენტარიზაციის მონაცემებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე დაკავებული ჰქონდა ქ. თელავში, ... №1, კორპუსი ..., ბინა №8, ხოლო მოქალაქე ა. თ-ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართის შესახებ ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობაში ინფორმაცია არ მოიპოვებოდა.

დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ ლ. ყ-ი დღეის მდგომარეობით ცხოვრობს ქ. თელავში, ... ქუჩა ..., ოთახი №8-ში ე.წ. „...“.

ა. თ-ის სახელზე 1992 წლის 2 ნოემბერს გაცემული №84 ორდერი, მოსარჩელის მიერ რეგისტრირებული არსად ყოფილა.

ქ. თელავში, ... ქ. ...-ში მდებარე უძრავი ქონება, სადაც მდებარეობს სადავო საცხოვრებელი ბინა, საჯარო რეესტრიდან 2008 წლის 21 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას.

ა. თ-მა 2012 წლის 27 სექტემბრის განცხადებით მიმართა თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თელავში, ... ქ. ..., ბინა №8-ის საკუთრებაში გადაცემა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე, რაზეც თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას პასუხი არ გაუცია.

სასამართლოს დასკვნები – რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. თ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ ა. თ-ზე 1992 წლის 2 ნოემბერს გაიცა №84 ორდერი, რომელიც მოსარჩელის მიერ რეგისტრირებული არსად ყოფილა, ასევე საქართველოს თავდაცვის სამინისტროდან 2012 წლის 19 დეკემბერს წარმოდგენილი წერილობითი ინფორმაციის და თანდართული დოკუმენტაციის თანახმად, მოქალაქე ა. თ-ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართის შესახებ ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობაში ინფორმაცია არ იქნა მოპოვებული, მოსარჩელე არ წარმოადგენდა იმ კანონიერ

მოსარგებლეს, რომელსაც საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დადგენილი წესით შეიძლება საკუთრებაში გადასცემოდა სადავო უძრავი ქონება.

რაც შეეხება თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე 2012 წლის ოქტომბრის თვეში გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, აღნიშნულთან მიმართებაში რაიონული სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.2. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის თანახმად, სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა დასაშვებია, მხოლოდ ადმინისტრაციული წარმოების სახის ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების წესის ისეთი დარღვევის შემთხვევაში, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამდენად, ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის ან/და ადმინისტრაციული წარმოების წესის დარღვევით ყოველთვის არ იწვევს ამ აქტის ბათილობას. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის და მისი სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენდა ქ. თელავში, ... ქ. ..., ბინა №8-ში არსებული უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლეს, შესაბამისად, ა. თ-ის განცხადების საფუძველზე თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2012 წლის ოქტომბერში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველად გამოცემული აქტი შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, 1991 წლის 11 ნოემბრის საქართველოს რესპუბლიკის პრეზიდენტის „სა-

ქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებული საბჭოთა არმიის კუთვნილი იარაღის, საბრძოლო მასალის, მიმოსვლის საშუალებების, სამხედრო ტექნიკის, სამხედრო ბაზებისა და სხვა სამხედრო ქონების შესახებ“ №793 ბრძანებულებით.

აპელანტი: ა. თ-ი

მონინალმდევე მხარე: თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესამე პირი: ლ. ყ-ი

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ ვინაიდან ჯარების ლოგისტიკის უზრუნველყოფის სარდლობაში ინფორმაცია არ იქნა მოპოვებული ა. თ-ის მიერ საცხოვრებელი ფართის დაკავების შესახებ, მოსარჩელე არ შეიძლება ჩაითვალოს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დადგენილ კანონიერ მოსარგებლედ. აპელანტის მითითებით, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს 2012 წლის 19 დეკემბერს წარმოდგენილი წერილობითი ინფორმაციით კონკრეტულად არ დადასტურებულა და არც უარყოფა არ მომხდარა იმ ფაქტის, რომ 1992 წლის 2 ნოემბერს ა. თ-ის სახელზე გაიცა ან არ გაცემულა №84 ორდერი.

სამართლებრივი: აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება და ის ფაქტი, რომ ა. თ-ი არ წარმოადგენს იმ კანონიერ მოსარგებლეს, რომელსაც საქართველოს პრეზიდენტის 1007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით შეიძლებოდა საკუთრებაში გადასცემოდა სადავო უძრავი ქონება.

სასამართლომ ასევე არასწორად შეაფასა ორდერი №84 და მისი მტკიცებით, იგი წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ბინის ორდერს – კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. წინააღმდეგ შემთხვევაში ბრძანებულებას ექნებოდა კონკრეტული განმარტებები: თუ ვის მიერ გაცემული, რომელ წლებში და პროცედურების დაცვით რეგისტრირებული ორდე-

რი იგულისხმებოდა მის ჩამონათვალში. აპელანტი განმარტავს, რომ მითითებული ბრძანებულების მოთხოვნას არ წარმოადგენს და არც დამატებით სასამართლო არ მიუთითებს, თუ რომელი კანონის, რომელი ნორმა ითვალისწინებს ორდერის ნამდვილობისათვის მის სავალდებულო რეგისტრაციას, სად და რა ფორმით.

აპელანტის მითითებით, ამდენი წლების განმავლობაში აღნიშნული ორდერის მიმართ გაუჩნდა კანონიერი ნდობა, რაც დასტურდება სარჩელზე დართული დოკუმენტებით – ამ ქონებას ფლობდა და მართავდა წლების განმავლობაში.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინებით ა. თ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თელავის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული განჩინების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

კასატორი: ა. თ-ი

მონინალმდევე მხარე: თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესამე პირი: ლ. ყ-ი

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამართლოებმა დავის გადაწყვეტისას, მართალია, გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ, კერძოდ, „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმას-

რულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება, მაგრამ არასწორად განმარტეს იგი, როდესაც ის არ მიიჩნევს ამ ბრძანებულების სუბიექტად.

სასამართლოებმა ასევე, მიუხედავად იმისა, რომ სწორად დაადგინეს ფაქტი იმის თაობაზე, რომ სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის კახეთის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ ა. თ-ზე გაიცა 1992 წლის 2 ნოემბრის №84 ორდერი, რომელიც მას ანიჭებდა უფლებას დაეკავებინა 16კვ.მ. 1 ოთახი, სახლი ..., ბინა №8-ში, მისამართზე: „...“, არასწორი შეფასება მისცეს მას, აღნიშნული კასატორის მტკიცებით, წარმოადგენს სწორედ ზემოაღნიშნული ბრძანებულების მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. ამასთან, კასატორის მითითებით, მსგავსი ორდერების საფუძველზე თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემულია არაერთი საკუთრების უფლების მონმოზა და არავის ეჭვქვეშ არ დაუყენებია ორდერის შეფასების საჭიროება.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ასევე ითხოვდა საქმეზე მტკიცებულებების დართვას, რომლითაც მისი განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაირღვა უმთავრესი სამართლებრივი პრინციპი – თანასწორობის პრინციპი.

საკასაციო სასამართლოს 2013 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით ა. თ-ის შუამდგომლობა საქმეზე მტკიცებულებების სახით თ. პ-ისა და გ. წ-ის ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მასალების დართვის თაობაზე დაკმაყოფილდა, შემდეგი მოსაზრებით, რომ „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს პირთა თანასწორობას კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე, რაც უზრუნველყოფილია დათქმით, რომ იდენტურ გარემოებებში სხვადასხვა პირთა მიმართ დაუშვებელია განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა. თ-ის მიერ წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მასალები არ წარმოადგენენ იმ საპროცესო მტკიცებულებებს, რომლის მიღების უფლება მოქმედი კანონმდებლობით საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია, არამედ კასატორის მიერ წარმოდგენილი თ. პ-ისა და გ. წ-ის ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მასალები.

ბი არის ზაკ-ის მე-4 მუხლის შესაბამისად, თანასწორობის პრინციპის რეალიზაციის დამადასტურებელი მტკიცებულებები და ისინი უნდა დაერთოს საქმეს“.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-განალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. თ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას, სასამართლოს არ დაურღვევია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. კერძოდ, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სადავო სამართალურთიერთობას სწორად შეუფარდა მატერიალური სამართლის ნორმა და დავა გადაწყვიტა მოქმედი კანონმდებლობის ნორმების სწორი განმარტების საფუძველზე.

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

კერძოდ, სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია საკასაციო სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება მისცეს:

1. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპების დაცვის უზრუნველყოფის ხარისხს, კონკრეტულად მმართველობითი საქმიანობის განხორციელებისას კანონისა და ადმინისტრაცი-

ული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპის გამოყენებას, რაც თავის მხრივ, პირდაპირ განაპირობებს ადმინისტრაციული წარმოების მხარის კანონიერ მოლოდინს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღებისას ხელმძღვანელობს სწორედ სამართლით აღიარებული და კანონით განმტკიცებული პრინციპებით.

2. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სასამართლო ხარჯების გადანაწილების სპეციფიკას, რომლის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას – აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

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

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თანასწორობის პრინციპის დარღვევასთან დაკავშირებით ეყრდნობა მითითებული პრინციპის არსთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 ნოემბრის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №319-315(2კ-12) ი. გ-ის სარჩელისა გამო თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიმართ ჩამოყალიბებულ მსჯელობებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით აღიარებული კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციის მე-14 მუხლით აღიარებული ყველა ადამიანის დაბადებით თავისუფლებისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპიდან. კანონის წინაშე თანასწორობა, ერთის მხრივ საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული კონკრეტული უფლებათა, ხოლო მეორეს მხრივ ფუნდამენტური სამართლებრივი პრინციპია, რომელიც განსაზღვრავს ძირითადი უფლებებით სარგებლობის ზოგად წესს, უზრუნველყოფს უფლება-თავისუფლებათა განხორციელებას დისკრიმინაციის გარეშე და იცავს ადამიანს უთანასწორო მოპ-

ყრობისაგან. კანონის წინაშე თანასწორობის ეს ზოგადი დებულება გულისხმობს სახელმწიფო აპარატის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, დაუშვებელია ადმინისტრაციული პროცესის მონაწილე პირთა, იქნება ეს ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანო, კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. დისკრიმინაციის აკრძალვას ითვალისწინებს აგრეთვე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-14 მუხლიც.

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

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

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის შინაარსი იმაში მდგომარეობს, რომ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს ყველა იმ ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების თანა-

ბარ აღიარებას, რომლებიც იმყოფებიან თანაბარ პირობებში, ხოლო მმართველობის კანონიერება გულისხმობს, რომ თანაბარ გარემოებებში მყოფი ადამიანებისათვის მოხდეს თანაბარი პრივილეგიების მინიჭება და შესაბამისად, თანაბარი პასუხისმგებლობის დაკისრება“.

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

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის საფუძველების გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა, გამოენჯია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორად შეუფარდა ნორმა სადავო სამართალურთიერთობას და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

კასაციის წარმოდგენილი მოტივები არ ქმნის გასაჩივრებულნი განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, ამასთან, წამოყენებული არ არის დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სსსკ-ის 407.2. მუხლის მიხედვით სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, კასატორის არგუმენტი, რომ სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის საექსპერტო ოლქის მიერ კახეთის რ/ნ-ის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ გაცემულ ორდერებს, სხვა პიროვნებების შემთხვევაში თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობა მიიჩნევდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ განსაზ-

ღვრული კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და მის საფუძველზე გასცა საკუთრების უფლების მონაშთები, ხოლო ა. თ-ის 1992 წლის 2 ნოემბრის №84 ორდერი არ მიიჩნეის ასეთად, რითაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა თანასწორობის პრინციპის დარღვევას, არ არის ობიექტური და იგი საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

საკასაციო სასამართლო „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მიხედვით განმარტავს, რომ აღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ხდება მხოლოდ ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის. ამასთან, ამავე ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესისა და კანონმდებლობის შესაბამისად. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კი კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით ანუ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, იმი-

სათვის რომ პირი მიჩნეულ იქნეს კანონიერ მოსარგებლედ, მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული რაიმე სახის იურიდიული დოკუმენტი იმისა, რომ იგი მართლზომიერად ფლობს ფართს და წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს, ამასთან, მხოლოდ ამგვარი დოკუმენტის არსებობა არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ პირი მიჩნეულ იქნეს ბინის კანონიერ მოსარგებლედ, ამისათვის აუცილებელია, რომ პირი სარგებლობდეს ფართობით. ზემოაღნიშნული ბრძანებულების მე-4 მუხლის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლის განცხადებას არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე უნდა დაერთოს ამ მუხლის მე-3 პუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტები და მათ შორის, დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ამ დებულების ამოქმედებამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი („ვ“ ქვეპუნქტი), ამასთან, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ ასევე აუცილებელია, რომ პირის სარგებლობაში და მფლობელობაში უნდა იყოს ფართი.

განსახილველ შემთხვევაში, კი საქმის მასალებით დასტურდება, ა. თ-ი 1990 წლის 2 აპრილის №41 ბრძანების საფუძველზე მიღებულ იქნა №32886 საჯარისო ნაწილის ტექნიკურ სასაბუთოში მზარეულის თანამდებობაზე, საიდანაც გათავისუფლდა 1992 წლის 1 დეკემბრის №170 ბრძანებით საკუთარი სურვილის საფუძველზე.

სსრკ თავდაცვის სამინისტროს წითელდროშოვანი ამიერკავკასიის სამხედრო ოლქის კახეთის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის 1992 წლის 2 ნოემბრის №84 ორდერი ა. თ-ს ანიჭებდა უფლებას დაეკავებინა 16 კვ.მ. 1 ოთახი, სახლი ..., ბინა №8-ში, მისამართზე: „...“. სადაც ა. თ-ი ცხოვრობდა 1996 წლამდე, საიდანაც როგორც, თვითონ აღნიშნა გამოსახლეს იძულებით, თუმცა მას აღნიშნული ფაქტის კანონიერება სადავოდ არასდროს გაუხდია.

ა. თ-ის სახელზე 1992 წლის 2 ნოემბერს გაცემული №84 ორდერი არ დარეგისტრირებულა.

1998 წლის 4 აგვისტოს ს/ნ 45442 საბინაო-საექსპლუატაციო სამსახურის ცნობის შესაბამისად, ლ. ყ-ი 1996 წლის 1 ივლისიდან ნამდვილად ცხოვრობს „...“ სახლი ..., ოთახი №8-ში. ამასთან, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროდან 2012 წლის 19

დეკემბრის წერილით დასტურდება, რომ მოქალაქე ლ. ყ-ს, №1 რეგიონალური ბაზის ლოგისტიკური უზრუნველყოფის თელავის სამსახურის მიერ 2005 და 2008 წლებში ჩატარებული ინვენტარიზაციის მონაცემებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე დაკავებული ჰქონდა ქ. თელავი, ... №1, კორპუსი ..., ბინა №8, ხოლო მოქალაქე ა. თ-ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართის შესახებ ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობაში ინფორმაცია არ მოიპოვებოდა.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ლ. ყ-ი დღესაც ცხოვრობს ქ. თელავში ... ქუჩა ..., ოთახი №8-ში ე.წ. „...“.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 14 მაისის 31-1/761 ბრძანების საფუძველზე ქ. თელავში, ... №1 კორპუსები ..., ... და ... (მათ შორის, ... ქუჩა, კორპუსი ...) გადაეცა თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას.

ქ. თელავში, ... ქ. ...-ში მდებარე უძრავი ქონება, სადაც მდებარეობს სადავო საცხოვრებელი ბინა, საჯარო რეესტრის 2008 წლის 21 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ა. თ-ი არ აკმაყოფილებდა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, კერძოდ, ა. თ-ი 1998 წლიდან აღარ სარგებლობდა 1992 წლის 2 ნოემბრის №84 ორდერით გადაცემული ფართით და შესაბამისად, არ წარმოადგენდა კანონიერ მოსარგებლეს, მით უფრო იმ პირობებში, როცა აღნიშნულ ფართში 1998 წლიდან ცხოვრობდა ლ. ყ-ი.

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

რომ მისი საკუთრების უფლების მონუმობის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სასამართლო წარმოებაშია დავა, როგორც თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელმა განმარტა აღნიშნულზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ჯერ მიღებული არ არის.

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

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტების არასწორ დადგენასთან და კანონის არასწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით არ არის იურიდიულად დასაბუთებული და არ გამომდინარეობს განხილული ნორმის ნამდვილი შინაარსიდან და მოწესრიგებული ურთიერთობის ნამდვილი მიზნიდან; შესაბამისად, ქვემდგომი სასამართლოების სამართლებრივი შეფასებები სწორია და სრულად გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპებისა და კონკრეტული ნორმების სწორი გამოყენება – განმარტებიდან, რის გამოც მოცემული დავა გადაწყვეტილია ობიექტურად და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის მიხედვით არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო აუცილებლად მიიჩნევს სამართლებრივი შეფასება მისცეს თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობის უმოქმედობას, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ რეაგირების გარეშე დატოვა ა. თ-ის განცხა-

დება და მიიჩნევს, რომ დემოკრატიულ საზოგადოებაში პირის საჯაროსამართლებრივი ვალდებულების განსაზღვრა შეუძლებელია, დამოკიდებული იყოს საჯარო მოხელეების განწყობასა და შეხედულებებთან, ასეთ პირობებში არ იარსებებს სამართლებრივი სახელმწიფოს განცდა და აზრი ეკარგება პირის კანონიერი ნდობის უფლების ინსტიტუტს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 მაისის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-122-115 (2კ-13) შპს „...“ სარჩელისა გამო თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიმართ ჩამოყალიბებულ მსჯელობებსა და დასკვნებს, კერძოდ:

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

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

ზემოთითებულ კონსტიტუციურ პრინციპს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის სპეციალური მუხლი ეძღვნება, კერძოდ, მუხლი 12. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის

უფლება, რომლის მიხედვით გარანტირებულია:

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

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

აღნიშნული ნორმის სტრუქტურული შინაარსი გულისხმობს, რომ პირის უფლების დადგენა მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას – განახორციელოს რეალიზებული საპროცესო უფლების კანონით რეგლამენტირებული, ადეკვატური პროცედურული ხასიათის მოქმედება“.

საქმის მასალებით უტყუარადაა დადგენილი, რომ ა. თ-მა 2012 წლის 27 სექტემბრის განცხადებით მიმართა თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თელავში, ... ქ. ..., ბინა №8-ის საკუთრებაში გადაცემა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე.

ასევე დადგენილია, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას კანონით დადგენილი წესით განცხადება არ განუხილავს, არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით და არ გამოუცია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო პროცედურების ჩაუტარებლობა არღვევს სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და ფუნდამენტურ მოთხოვნას პროცედურული დემოკრატიის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის ხარისხი, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სახელმწიფოს ქვეშევრდომების კანონიერ მოლოდინს – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე. პროცედურული მოქმედებების ჩატარების ვალდებულება ემსახურება კერძო ინტერესის – ადამიანის უფლების მაქსიმალური დაცვის უზრუნველყოფას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თანამედროვე ევროპული სამართლებრივი ტენდენციის თანახმად, სახელმწიფო გარანტირებული უნდა იყოს ადმინისტრაციული აქტების კონტროლით, სრულად ემორჩილებოდეს კანონს და იმავდროულად, უზრუნველყოფდეს ადმინისტრაციული ხელისუფლების ორგანოების ეფექტურ მუშაობას. გათვალისწინებულია რა სა-

ჯარო ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და პირებს შორის არსებულ უფლებამოსილებათა დისბალანსი, შესაბამისად, ეს ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტიან კონტროლს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ პირის დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით, რომ არ შეიძლება საუბარი კანონის უზენაესობაზე, როდესაც თავად სახელმწიფო და მისი ადმინისტრაციული ორგანოები არ ემორჩილებიან კანონს.

სამართლებრივი სახელმწიფოსა და სამართლებრივი ნდობის პრინციპი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში დაცულია და უზრუნველყოფილია კანონიერების პრინციპისა და კანონიერი ნდობის უფლების ინსტიტუტების მეშვეობით, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სანინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოები თავიანთ საქმიანობაში შებოჭილნი არიან საკანონმდებლო აქტით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში აქტის გამოუცემლობის სამართლებრივი შედეგები განსაზღვრულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, რომლის მიხედვით: ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად. ეს სამართლებრივი დანაწესი არც ერთ შემთხვევაში არ ათავისუფლებს ადმინისტრაციულ ორგანოს განცხადების განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებისაგან. აღნიშნული ნორმა უზრუნველყოფს პირის უფლებას – აქტის გამოცემისთვის კანონით განსაზღვრული ვადის დაუცველობის პირობებში (რაც შეუძლებელია სამართლებრივ სახელმწიფოში ტენდენციის ხასიათს ატარებდეს) მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრით ან სარჩელით სასამართლო ორგანოებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გამოყენებული უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ერთგვარი პროცესუალური სანქცია, რომლის შესაბამისად, „თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალ-

დებულება, ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადანყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც“. ვინაიდან თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას არ განუხილავს ა. თ-ის განცხადება და არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უნდა დაეკისროს ა. თ-ის მიერ საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის გადახდა ა. თ-ის სასარგებლოდ. სასამართლო ხარჯების ამგვარი არაორდინალური გადანაწილების წესი – მოგებულ პროცესუალურ მხარეს დაეკისროს წაგებული მხარის სასამართლო ხარჯების გადახდა, გამომდინარეობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი დავის სპეციფიკიდან, რამდენადაც სასამართლო კონფლიქტი წარმოშობილია სუბორდინაციულ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა შორის, რომელთა მხარეები – ფიზიკური და იურიდიული პირები აღჭურვილნი არიან ადმინისტრაციული სამართლის ასევე ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრინციპის – კანონიერი ნდობის უფლებით, მათ შორის, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, როგორც მატერიალურ, ასევე ფორმალურ სამართლებრივი ნორმების დაცვის ვალდებულებასთან მიმართებით.

ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არათუ საერთოდ განცხადების არგანხილვა, ადმინისტრაციული წარმოების ჩაუტარებლობა, არამედ მისი ერთ-ერთი სტადიის, კერძოდ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას საქმის გარემოებების არასათანადო გამოკვლევა, არაკვალიფიციური განხორციელება იწვევს სასამართლო დავის შემთხვევაში მხარის საპროცესო პრივილეგიას – განუული სასამართლო ხარჯების ადმინისტრაციულ ორგანოზე დაკისრებას, როგორც ერთგვარ კომპენსაციას, სასამართლო დავის სამართლიანად გადანყვეტის პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული პროცედურების დარღვევისათვის. რამაც საბოლოოდ განაპირობა კიდევ სარჩელის აღძვრის საჭიროება. სადავო აქტის პროცედურების დარღვევით გამოცემა დაინტერესებულ მხარეს ყოველთვის უტოვებს განცდას, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესი შელახულია. აღნიშნულის გამო კანონმდებელი სადავო აქტის მატერიალურ-სამართლებრივი კანონიერების დადგენის, ანუ სასამართლო დავის მოგების შემთხვევაშიც, სასამართლო ხარჯების სპეციფიური გადანაწილების წესს ამკვიდრებს. განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული პროცედურების არათუ დარღვევა, არამედ

საერთოდ იგნორირებულია კანონისმიერი პროცედურული ვალდებულებები, რის გამოც ზემომითითებული ნორმის გავრცელება სადავო შემთხვევის მიმართ, ლოგიკურია.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, მე-10 მუხლებით; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ა. თ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინება;
3. თელავის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ა. თ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს, მის მიერ საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილი 300 ლარის სახელმწიფო ბაჟის სახით, ანაზღაურება;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის განსაზღვრა

განჩინება

№ბს-86-84(კ-14)

12 ივნისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 21 დეკემბერს დ. ბ-მა და დ. ა-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობისა და ქ. თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ 2011 წლის 23 დეკემბერს განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2011 წლის 28 დეკემბრის №12/176550-23 გადაწყვეტილებით წარდგენილ განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერდა და განმცხადებლებს დაევალოთ ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დედნის ან სათანადოდ დამოწმებული ასლის, ასევე მ. ა-ის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლისა და მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მ. ა-ის მიერ წილის დათმობის შესახებ სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის წარდგენა.

მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ მოთხოვნილი დოკუმენტების, კერძოდ, მ. ა-ის პირადობის მოწმობის, რეგისტრაციის მოწმობების ასლების, ასევე სადავო ბინის, მდებარე ქ. თბილისში, ..., მე-3 მ/რ, კორპ 304, ბინა №105-ის საბინაო წიგნის, ფორმა №16 და №17 მონაცემების მიღების მიზნით მიმართეს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ისანი-სამგორის სამსახურს. მითითებული სამსახურის 2012 წლის 21 თებერვლის №08/51343 გადაწყვეტილებით განმცხადებლებს უარი ეთქვათ მოთხოვნის

დაკმაყოფილებაზე, რაც დ. ბ-მა და დ. ა-მა ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს 2012 წლის 5 აპრილის №01/94665/გ გადაწყვეტილებით საჩივრის ავტორებს განემარტათ, რომ მათ მიერ მოთხოვნილი მონაცემები შეიცავდა სხვა პირის პერსონალურ მონაცემებს, რომლის გაცემაც შესაძლებელი იყო მხოლოდ ამ პირის თანხმობით, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებული მიმართვის საფუძველზე.

მ. ა-ის ბინაზე უფლებადაკარგულად ცნობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გაცემაზე შესაბამისი ორგანოს უარის გამო, მოსარჩელებმა 2012 წლის 12 ივნისს დასაბუთებული შუამდგომლობით მიმართეს ისანი-სამგორის გამგეობას. ამავდროულად მოითხოვეს ბინის საკუთრებაში გადაცემა. გამგეობამ შუამდგომლობაზე არ იმსჯელა და 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 გადაწყვეტილებით განცხადება დატოვა განუხილველად.

დ. ბ-მა და დ. ა-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მერიას, მაგრამ მერიის 2012 წლის 12 ნოემბრის №3149 განკარგულებით უარი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. უარის თქმის ერთ-ერთ მოტივად ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არა-იზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების თანახმად, პრივატიზებისათვის საჭირო დოკუმენტები წარდგენილ უნდა იქნეს განმცხადებლის მიერ და მათი მოპოვების ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნია. თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელებმა დოკუმენტების მოპოვება ვერ შეძლეს იმის გამო, რომ შეიცავდა სხვა პირის პერსონალურ მონაცემებს.

მოსარჩელეთა მოსაზრებით, საკმარისი საფუძველი არსებობს მ. ა-ის სადავო ბინაზე უფლებადაკარგულად ცნობისათვის. მ. ა-ი სასამართლოს 1988 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით განქორწინებულია დ. ბ-თან, განქორწინების საქმის სასამართლოში განხილვისას მას პრეტენზია ბინით სარგებლობის უფლების შენარჩუნების შესახებ არ წამოუყენებია და არც შემ-

დგომში გამოუთქვამს რაიმე პრეტენზია ბინაზე. განქორწინების შემდეგ იგი დაქორწინდა სხვა პირზე, რომელთან ერთადაც ცხოვრობს სხვა ადგილას და დღეისათვის იგი ამოწერილია სადავო ბინიდან.

მოსარჩელეთა მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველ ზემდგომი ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის შემოწმება.

მოსარჩელეთა მოსაზრებით, „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 მიზანს, რომლის საფუძველზეც ისინი ითხოვდნენ ბინის საკუთრებაში გადაცემას, წარმოადგენს ფიზიკური პირებისათვის მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული სახელმწიფო საბინაო ფონდის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის პროცესის დასრულება და მისი ხელშეწყობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მოითხოვეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 გადაწყვეტილებისა და ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 12 ნოემბრის №3149 განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დოკუმენტების გამოთხოვის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილება და სადავო ბინის მოსარჩელეთა საკუთრებაში გადაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 27 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება მ.

ა-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით დ. ბ-ისა და დ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 1-ლი მუხლის 1-ლი ნაწილით, მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით, მე-3 მუხლით, მე-4 მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილებით და აღნიშნა, რომ ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადება ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობაში შეიტანა მხოლოდ ორმა მართლობიერმა მფლობელმა, ხოლო ბინით უზრუნველყოფილი იყო მესამე პირიც. მ. ა-ი არ აცხადებს თანხმობას შვილისათვის წილის დათმობის თაობაზე. მოსარჩელებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ წარუდგენიათ მ. ა-ის თანხმობა წილის დათმობის შესახებ.

კიროვის რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 16 ივლისის №434 გადაწყვეტილებით დ. ბ-ს ოჯახის სამ წევრზე გამოეყო ბინა და მათ შორის სახელდებით არის მითითებული მ. ა-ი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დ. ბ-სა და მ. ა-ს შორის ქორწინება შეწყვეტილია, რაც ადასტურებს, რომ მ. ა-ი თავისი ნების საწინააღმდეგოდ ფაქტობრივ ფლობას ვერ ახორციელებდა უძრავ ქონებაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართებულად დაევაალათ განმცხადებლებს მ. ა-ის თანხმობის წარდგენა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებე-

ლი ორგანო გამოიტანს გადაწყვეტილებას განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ კანონშესაბამისად მიიჩნია გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს დ. ბ-მა და დ. ა-მა, რომლებმაც მოითხოვეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დ. ბ-ისა და დ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, დ. ბ-ისა და დ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 12 ნოემბრის №3149 განკარგულება და ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც არ გაიზიარა გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კიროვის რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 16 ივლისის №434 გადაწყვეტილებით დ. ო. ბ-ს ოჯახის სამ წევრზე, თვითონ – დ. ბ-ს, მეუღლეს – მ. ა-ს და შვილს – დ. ა-ს გამოეყო ოროთახიანი ბინა ფართით – 32,2 კვ.მ., მდებარე ქ. თბილისი, ..., მე-3 მ/რ-ნი, 304-ე კორპუსი, მე-6 სადარბაზო, მე-7 სართული. ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონის 1988 წლის 18 მარტის №2/722 გადაწყვეტილებით დ. ბ-სა და მ. ა-ს შორის ქორწინება შეწყდა, რაზეც 1991 წლის 10 ივლისს გაიცა განქორწინების მოწმობა. 2012 წლის 30 ნოემბრის №AA2012041018-06 საარქივო ცნობის თანახმად, მისამართზე – ..., მე-3 მ/რ, კორპ. 304, ბინა №105 რეგისტრირებული სამი მოქალაქედან ერთ-ერთი მოქალაქე ამონერილია 2003 წლიდან.

2011 წლის 23 დეკემბერს მოსარჩელებმა – დ. ბ-მა და დ. ა-მა განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას და მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის (მდებარე ქ.თბილისი, ..., მე-3 მ/რ-ნი, 304-ე კორპუსი, ბინა №105) საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვეს.

ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2011 წლის 28 დეკემბრის წერილით მოსარჩელებს განცხადებაზე დაუდგინდათ ხარვეზი და დაევალათ დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა, კერძოდ, კანონიერი სარგებლობის დოკუმენტში მითითებული პირის – მ. ა-ის პირადობის დამადასტურებელი მონომობის ასლი და წილის დათმობის თაობაზე მისი ნოტარიულად დამონმებული თანხმობა.

2011 წლის 23 დეკემბრის №12/176550-23 განცხადება, ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტით განუხილველად იქნა დატოვებული.

ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 გადაწყვეტილება მოსარჩელეთა მიერ გასაჩივრდა ქ. თბილისის მერიაში 2012 წლის 7 აგვისტოს, თუმცა უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოში, ხოლო ამავე წესის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს „არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა). მითითებული წესის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე, კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულების მიზნებიდან გამომდინარე, კანონიერი მოსარგებლის სტატუსით პირის აღჭურვა დაკავშირებულია ერთდროულად ორი წინაპირობის არსებობასთან: 1) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ფიზიკურ პირზე გაცემული სათანადო დოკუმენტის ქონა (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.), რომელიც პირს ანიჭებს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით სარგებლობის უფლებას და 2) პირი ასეთი დოკუმენტის არსებობის პარალელურად, ფაქტობრივად დაუფლებულია აღნიშნულ ფართს.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება გასაჩივრებული აქტების კანონშესაბამისობასთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა – ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობამ და შემდგომში ქ. თბილისის მერიამ სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოსცეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის იმპერატიული დანაწესის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის უფლებამოსილი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დგინდება და არც მესამე პირი – მ. ა-ი ხდის სადავოდ იმ გარემოებას, რომ იგი განქორწინების შემდგომ საკუთარი ნებით, მუდმივ საცხოვრებლად გადავიდა სხვაგან, ხოლო 2012 წლის 30 ნოემბრის №AA2012041018-06 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ..., მე-3 მ/რ, კორპ. 304, ბინა №105-ში რეგისტრირებული სამი მოქალაქედან ერთ-ერთი მოქალაქე ამონერილია 2003 წლიდან.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით

ამომწურავადაა დადგენილი იმ დოკუმენტთა ნუსხა, რომელიც უნდა დაერთოს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელ ორგანოში მოქალაქის მიერ წარდგენილ განცხადებას არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ. ერთ-ერთი ასეთი დოკუმენტი, რომლის წარუდგენლობაც ხარვეზის დადგენის, ხოლო მოგვიანებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი გახდა, არის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში შემავალი პირის, მ. ა-ის პირადობის დამადასტურებელი მონაბობის ასლი და წილის დათმობის შესახებ ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მიზნებიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს ბინის კანონიერ მოსარგებლედ და მონაწილეობა მიიღოს ბინის პრივატიზების პროცესში, აუცილებელია ორი პირობის ერთდროულად არსებობა: პირს უნდა ჰქონდეს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სათანადო დოკუმენტი და ამავე დროს, იგი ფაქტობრივად უნდა ფლობდეს საპრივატიზებო ბინას.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ განმცხადებლები დ. ბ-ი და დ. ა-ი ზემოაღნიშნულ ორივე პირობას აკმაყოფილებენ: ისინი მოხსენიებულნი არიან დ. ბ-ის სახელზე გაცემულ ორდერში (შესაბამისად, აქვთ სადავო ფართით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი) და დღემდე სარგებლობენ აღნიშნული ფართით. რაც შეეხება ორდერში ჩანერილ მესამე პირს – მ. ა-ს, მართალია, იგი მოხსენიებულია ბინის ორდერში როგორც სადავო ფართის კანონიერი მოსარგებლე, მაგრამ, საქმის მასალებით დასტურდება, 1986 წლიდან (დ. ბ-თან განქორწინების შემდეგ) იგი ფაქტობრივად აღარ სარგებლობს სადავო ფართით. უფრო მეტიც, 2003 წლიდან ამონერილია აღნიშნული მისამართიდან.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მ. ა-ი, მეუღლესთან განქორწინების გამო, თავისი ნების საწინააღმდეგოდ ფაქტობრივ ფლობას ვერ ახორციელებდა უძრავ ქონებაზე. ასეთ ვითარებაში ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ხოლო შემდეგ სასამართლოს უნდა გამოეკვლიათ თუ რა დროიდან და რა მიზეზით აღარ

სარგებლობდა მ. ა-ი სადავო ბინით და ადგილი ჰქონდა თუ არა მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფაქტობრივი ფლობის განუხორციელებლობას და ამის თაობაზე მიმართა თუ არა შესაბამის სახელმწიფო ორგანოს.

მითითებული გარემოებების დაუდგენლობის პირობებში, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია ადმინისტრაციულ ორგანოს და სასამართლოს პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად არსებობდა აპელანტთა ვალდებულება, სადავო ბინის პრივატიზაციის მოთხოვნისას, წარედგინათ მ. ა-ის თანხმობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ისე მიიღეს გადაწყვეტილება დ. ბ-ისა და დ. ა-ის განცხადების განუხილველად დატოვებისა და შემდგომ მათი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, რომ არ გამოურკვევიათ სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნეული პირი – მ. ა-ი ნამდვილად სარგებლობდა თუ არა საკუთრებაში გადასაცემი ფართით და შესაბამისად, ევალეზოდათ თუ არა განმცხადებლებს მისი, როგორც კანონიერი მოსარგებლის ნოტარიულად დამონმებული თანხმობის წარმოდგენა სადავო ბინის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნისას. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნები, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალეზს, გამოიკვლიოს ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემისთვის.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით და მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ახალი აქტის გამოცემისას უნდა იმსჯელოს სადავო აქტის (ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 გადაწყვეტილების) გამოცემის მომენტისათვის, ბინის ორდერში კანონიერ მოსარგებლედ მითითებული პირი – მ. ა-ი ფაქტობრივად ფლობდა თუ არა აღნიშნულ ბინას, შესაბამისად, განმცხადებლებს – დ. ბ-სა და დ. ა-ს ევალეზოდათ თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მ. ა-ის, როგორც კანონიერი მოსარგებლის, წილის დათმობის შესახებ ნოტარიულად დამონმებული თანხმობის წარდგენა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც მოითხოვა თბი-

ლისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად განმარტა კანონი.

კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს განმარტება, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების თანახმად, პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის სათანადო დოკუმენტის არსებობასთან ერთად სავალდებულოა ბინის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი. კასატორის მოსაზრებით, ბინით ფაქტობრივი ფლობა არის უფლება და არა ვალდებულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სარგებლობის უფლება მოიცავს შესაძლებლობას არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. თუ ფართის პრივატიზება დამოკიდებული იქნება აღნიშნულ პირობაზე, კანონიერ მოსარგებლეთა უმრავლესობა ვერ მიიღებს საკუთრებაში უძრავ ქონებას.

კასატორის განმარტებით, ბინის ორდერში მითითებულნი არიან დ. ბ-ი, დ. ა-ი და მ. ა-ი. ასეთ ვითარებაში სავალდებულოა ორდერში მითითებულმა ყველა კანონიერმა მოსარგებლემ ერთობლივად წარადგინოს განცხადება ბინის პრივატიზაციის თაობაზე, ხოლო თუ პრივატიზაცია ხორციელდება დ. ბ-ისა და დ. ა-ის მიერ, ასევე მ. ა-ის თანხმობა წილის დათმობის თაობაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმობაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 მარტის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: კიროვის რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1986 წლის 16 ივლისის №434 გადაწყვეტილებით დ. ბ-ს ოჯახის 3 წევრზე (თვითონ, მეუღლე, შვილი) გამოეყო ...-ის მე-3 მ/რ, კორპ 304, მე-6 სადარბაზოს მე-7 სართულზე მდებარე 32,3 კვ.მ. ფართის ოროთახიანი ბინა. აღნიშნულის შესაბამისად, გაიცა ბინის №024787 ორდერი დ. ბ-ის 3-წევრიან ოჯახზე. ქ. თბილისის 26 კომისრიის სახალხო სასამართლოს 1988 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით დ. ბ-სა და მ. ა-ს შორის ქორწინება შეწყდა. საქმის მასალებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, რომ მ. ა-ს განქორწინების შემდეგ სადავო ბინაში არ უცხოვრია, 2003 წელს ამოენერა სადავო ბინიდან, განქორწინების შემდეგ დაქორწინდა სხვა პირზე, რომელთან ერთადაც ცხოვრობს დღემდე. საქმეზე არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომ მ. ა-ი განქორწინებისა და საცხოვრებლად სხვა ადგილას გადასვლის შემდეგ რაიმე პრეტენზიას აცხადებდა სადავო ბინაზე, ან ბინაზე უფლების დადგენის მოთხოვნით მიმართავდა შესაბამის ორგანოებს ასევე არ დასტურდება, რომ მ. ა-მა თავისი ნების საწინააღმდეგოდ დატოვა ბინა.

2011 წლის 23 დეკემბერს დ. ბ-მა და დ. ა-მა განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას კანონიერ სარგებლობაში არსებული, ქ. თბილისში, ..., მე-3 მ/რ, კორპ 304, ბინა №105-ის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 2011 წლის 28 დეკემბერს განმცხადებლებს დაევაღათ დამატებითი დოკუმენტების, კერძოდ, ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული პირის – მ. ა-ის პირადობის მოწმობის ასლისა და წილის დათმობის შესახებ სანოტარო წესით დამონმებული მისი თანხმობის წარდგენა.

დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრვის მიზნით, 2012 წლის 12 ივნისს დ. ბ-მა და დ. ა-მა განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას, მიუთითეს, რომ მ. ა-ი აღარ იყო სადავო ბინის დამქირავებელი და კანონიერი მოსარგებლე, რის გამოც იგი ითვლებოდა ბინაზე უფლებდაკარგულად და პრივატიზაციის პროცესში მას მონაწილეობის მიღების უფლება არ ჰქონდა.

ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 აქტით დ. ბ-ისა და დ. ა-ის განცხადება დატოვებულ იქნა განუხილველად საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკი-

ცეხული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის მე-9 პუნქტის საფუძველზე, დადგენილი ხარვეზის შეუვსებლობის მოტივით. აღნიშნული უარი ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს დ. ბ-მა და დ. ა-მა, მაგრამ ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 12 ნოემბრის №3149 განკარგულებით უარი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ფაქტობრივად იგივე საფუძველზე დაყრდნობით უარყო წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი და არ იმსჯელა მხარის მთავარ არგუმენტზე – მიჩნეული უნდა ყოფილიყო თუ არა მ. ა-ი სადავო ბინაზე უფლებდაკარგულად და საჭირო იყო თუ არა მისი თანხმობა განცხადებლების სასარგებლოდ წილის დათმობაზე.

მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უკანონოდ მიიჩნიეს დ. ბ-მა და დ. ა-მა და წარმოდგენილი სარჩელით მოითხოვეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 16 ივლისის №12/176550-23 აქტისა და ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 12 ნოემბრის №3149 განკარგულების ბათილად ცნობა და სადავო ბინის მათ საკუთრებაში გადაცემა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, მართებულად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გამოიკვლიეს მათ კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცეს მათ, ამასთან, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ემყარებოდა სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების არასწორ განმარტებას. სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა, რაც საკასაციო წესით არ გაუსაჩივრებიათ დ. ბ-სა და დ. ა-ს.

აღნიშნულის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მხარე-

თა დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილია იმსჯელოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მხოლოდ წარმოდგენილი – ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ 1-ლი მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, მითითებული წესი არეგულირებდა სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობლ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

მითითებული წესის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ წესის მიზნებისათვის კანონიერი მოსარგებლედ მიიჩნეოდა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

აღნიშნული წესის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილი შეიცავდა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებაზე დასართავი დოკუმენტების ჩამონათვალს. მითითებული მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ფართის კანონიერად სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად აუცილებელი იყო ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობის წარდგენა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენ-

ტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ.

მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითია შეფასდეს წარმოადგენდა თუ არა მ. ა-ი სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს და საჭირო იყო თუ არა მისი თანხმობა მოსარჩელეთა სასარგებლოდ წილის დათმობაზე. ანუ უნდა განიმარტოს, მითითებული წესის მიზნებისათვის, იმ პირობებში როდესაც საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის სუბიექტებს პრივატიზაციამდე ფართი გადაცემული ჰქონდათ კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტის საფუძველზე მხოლოდ სარგებლობის უფლებით, ზემოთ აღნიშნული წესის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის დეფინიციის შესაბამისად, პრივატიზაციისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა თუ არა სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობასთან ერთად უძრავი ქონებით რეალურად სარგებლობის ფაქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიანიჩნია, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც უდავოდ დადგენილია, რომ მ. ა-ს 1988 წლის შემდეგ, დ. ბ-თან განქორწინების შემდეგ არასდროს უცხოვრია სადავო ბინაში, აღარ წარმოადგენდა მოსარჩელეთა ოჯახის წევრს, პრეტენზია ბინის თაობაზე არასდროს განუცხადებია, მისი კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევა, მხოლოდ სარგებლობის უფლების წარმოშობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითების გამო, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით არ შეესაბამება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მოთხოვნებს. მით უფრო, რომ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი საბინაო კოდექსი ბინის დამქირავებლის მიერ გარკვეული დროის განმავლობაში საცხოვრებლად სხვა ადგილას გადასვლას განიხილავდა საცხოვრებელი ადგილის მიტოვებად და ბინაზე უფლების დაკარგვად. ამასთან, ასევე უდავოდ დადგენილია, რომ მ. ა-ი 2003 წელს ამოწერა სადავო ბინიდან. მართალია, ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობა არ იცნობს ჩანერის ინსტიტუტს, ხოლო რეგისტრაციას არ უკავშირებს იმ სამართლებრივ შედეგებს, რასაც წარმოშობდა ჩანერის ინსტიტუტი, მაგრამ მ. ა-ის ბინიდან ამოწერა კიდევ ერთხელ ადასტურებს მის მიერ ბინის მიტოვების ფაქტს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსე-

ბობდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, დ. ბ-ისა და დ. ა-ისათვის დამატებით მათ სასარგებლოდ წილის დათმობაზე მ. ა-ის თანხმობის მოთხოვნის და, შესაბამისად, თანხმობის არარსებობის გამო ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, განცხადების განუხილველად დატოვების სამართლებრივი საფუძველი.

გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2013 წლის 6 სექტემბრის კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ექვემდებარება ძალადაკარგულად ცნობას ამავე კანონის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის მიერ შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული სამართლებრივი აქტების ამოქმედებისთანავე. ანუ „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ შემუშავების უფლებამოსილება მიენიჭა საქართველოს მთავრობას, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი ძალაში რჩება საქართველოს მთავრობის მიერ შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის ამოქმედებამდე.

აღნიშნულის მიუხედავად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან დ. ბ-მა და დ. ა-მა ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ უფლების რეალიზაცია მოახდინეს და ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართეს საქართველოს პრეზიდენტის

2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მოქმედების პირობებში, ხოლო განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იქნა ცნობილი, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აღძრულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი აქტი უნდა გამოსცეს და ხელახლა განიხილოს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების ფარგლებში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს მოცემულ დავასთან დაკავშირებით, მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. უქრავი ქონების რეგისტრაცია

სადავო ქონების რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება

№ბს-180-173(კ-13)

28 იანვარი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს „...“ 2012 წლის 20 თებერვალს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და მესამე პირების – ქ. თბილისის მერიის, შპს „გ...“ და შპს „თ...“ მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 სექტემბრის №882011425408-03, №8820114254420-03 გადაწყვეტილებები ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად ... №89/24-ში სახურავის 556,65 კვ.მ-სა და ჰოლზე 186,88 კვ.მ-ის რეგისტრაციის შესახებ; ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 29 სექტემბრის აუქციონის ოქმი და 2011 წლის 7 ნოემბერს შპს „გ...“ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა; ბათილად იქნეს ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 ნოემბრის №882011545177-03 და №882011545141-03 გადაწყვეტილებები ... №89/24-ში არსებული შენობა-ნაგებობების სახურავის ნიშნულზე შპს „გ...“, როგორც თანამესაკუთრის რეგისტრაციის შესახებ; დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს

გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ... №89/24-ში სახურავზე მდებარე 556,65 კვ.მ ფართზე და ჰოლის 186,88 კვ.მ-ზე შპს „...“ თანამესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილებით შპს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 აგვისტოს №9-63 გადაწყვეტილებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტების, კერძოდ, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 სექტემბრის №882011425408-03, №8820114254420-03 გადაწყვეტილებების, რომლითაც განხორციელდა ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად ... №89/24-ში სახურავის 556,65 კვ.მ-სა და ჰოლზე 186,88 კვ.მ-ის რეგისტრაცია, ბათილად ცნობის კანონით დადგენილი წინაპირობები არ არსებობს, რამდენადაც მოსარჩელემ ვერ მიუთითა სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი პროცედურის დარღვევებზე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 6 სექტემბრის №10-54 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა „დედაქალაქის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის 50%-ზე მეტი წილობრივი მონაწილეობით არსებული სანარმოს ბალანსზე რიცხული ძირითადი საშუალებების განკარგვისა და გადაცემის წესი“, რომლის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილით ცალსახად განისაზღვრა, რომ გადაწყვეტილებას სანარმოს კაპიტალის გაზრდის ან შემცირების შესახებ იღებს ქ. თბილისის მთავრობა.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, კონკრეტულ შემ-

თხვევაში სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ უფლებამოსილმა პირმა – ქ. თბილისის მთავრობამ 2010 წლის 29 დეკემბრის დადგენილებით №35.30.1625 ამოიღო შპს „ტ... – თ...“ კაპიტალიდან დანართი №1-ში მითითებული ქონება, კერძოდ, ... №89/24-ში მდებარე 14-სართულიანი შენობა და ამ გზით შეამცირა კომპანიის კაპიტალი აღნიშნული ქონების მთლიანი ღირებულებით – 1 347 688 ლარით. ამავე დადგენილების მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს დაევალა შპს „ტ... – თ...“ კაპიტალიდან ამოღებული ქონების ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით კანონით გათვალისწინებული მოქმედებების განხორცილება, რაც რეალურად აღასრულა სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კანონით გათვალისწინებული წესით.

ამდენად, ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულზე სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, მესაკუთრე უფლებამოსილი იყო განეკარგა ის ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 აგვისტოს №9-63 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესით“ განსაზღვრული პროცედურის დაცვით, რომლის დარღვევის ფაქტებზე მოსარჩელემ ასევე ვერ მიუთითა.

საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება გასხვისდა მისი, როგორც თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე, რამდენადაც ის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული არ იყო.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ნაწილობრივ ადმინისტრაციული ხელშეკრულება – 2011 წლის 29 სექტემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე და 208-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამდენად, მითითებული კანონი არეგულირებს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობებს, რომელიც წარმოიშობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის. მეტიც, ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. მითითებული დეფინიციიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ წარმოადგენს, მხოლოდ არასაცხოვრებელი ფართებისა და კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანებას. მოცემულ შემთხვევაში შენობა, სადაც განთავსებულია სადავო ფართი, არის თოთხმეტსართულიანი და იქ არ არის განთავსებული არც ერთი საცხოვრებელი ფართი (ბინა), მაშინ როდესაც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან). ამდენად, მოსარჩელის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ სადავო სამართალურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი, რომლითაც განსაზღვრულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, უსაფუძვლოა. შესაბამისად, სამართლო ვერ დაეთანხმა ასევე მოსარჩელის არგუმენტს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის საფუძველზე სადავო უძრავ ქონებაზე საერთო საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო სამართალურთიერთობა წარმოადგენს საჯაროსამართლებრივ ურთიერთობას, რომელიც რეგულირდება სპეციალური ნორმატიული აქტებით. კერძოდ, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით, „საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 აგვისტოს №9-63 გადაწყვეტილებით. შესაბამისად, „ნორმატიული აქტების შე-

სახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობებში დაუშვებელია კანონის ანალოგიის გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული კანონით, რასაც სასამართლოს მოსაზრებით მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

აღნიშნული გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 იანვრის განჩინებით შპს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 15 მაისის გადანყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და დამატებით აღნიშნა შემდეგი: შპს „...“ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას არ მიუთითებია იმ გარემოებაზე, რაც არ ყოფილა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის საგანი. პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტი გადანყვეტილების გაუქმების საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ფართი (სახურავი და ჰოლი) იყო თანასაკუთრებაში და მისი გასხვისება მოხდა თანამესაკუთრის შპს „...“ თანხმობის გარეშე. პალატამ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას გადამწყვეტია, რომ აქტი შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს. პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სასამართლოს არ უმსჯელია დავის საგანზე და რომ იგი შემოიფარგლა მხოლოდ მასზე მითითებით, თუ რა წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის ქონებას.

აღნიშნულთან მიმართებაში, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სასამართლომ მართებულად მიუთითა, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ასევე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის იმ დანაწესებზე, რომლებიც თვითმმართველ ერთეულს მის გამგებლობაში არსებული ქონების განკარგვის უფლებას ანიჭებს. ამასთან სასამართლომ იმსჯელა და პალატის მოსაზრებით, სწორად დაადგინა, რომ სა-

დავო ქონების გასხვისებისას, აპელანტი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითმმართველ ერთეულთან ერთად, არ წარმოადგენდა ამ ქონების თანამესაკუთრეს, შესაბამისად, არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება შპს „...“ თანხმობის არსებობის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სასამართლოს მიერ, არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს „...“ არ გააჩნია სადავო ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება, ვინაიდან სადავო ქონებაზე საჯარო რეესტრის 2008 წლის 15 იანვრის ამონაწერიდან ცალსახად დასტურდება, რომ აღნიშნული ქონების თანამესაკუთრები სხვა პირებთან ერთად იყვნენ შპს „ტ... – „თ...“, სახელმწიფო და ს.კ-ი. იგივე ამონაწერი იძლევა ინფორმაციას აღნიშნული პირების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების შესახებ, რომლის თანახმადაც, სადავო ქონება არ ირიცხება აღნიშნული პირების ინდივიდუალურ საკუთრებაში და შესაბამისად განეკუთვნება თანასაკუთრების ფართს. ს. კ-სა და პ. გ-ს შორის, 2008 წლის 19 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, კ-ის მიერ გ-ისათვის გადაცემული იქნა საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ... №89/24-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ ფართზე. 2009 წლის 9 იანვრის შეთანხმების შესაბამისად, გ-ის მიერ აღნიშნული ქონება შეტანილ იქნა შპს-ს „ბ...“ კაპიტალში, ხოლო 2011 წლის 21 ნოემბერს, შპს-ს „ბ...“ და შპს „...“ შორის გაფორმებულ იქნა საწარმოს მიწოდების ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულებით შპს „...“ გახდა აღნიშნული ქონების მესაკუთრე.

ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, უდავოა, რომ სადავო ქონება წარმოადგენს თანასაკუთრებას, რომლის ერთ-ერთი თანამესაკუთრეა ს. კ-ი და დღეის მდგომარეობით ამ უკანასკნელის კუთვნილი თანასაკუთრების უფლების მესაკუთრე არის შპს „...“. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ შპს „...“ მიერ არ განხორციელებულა ამონაწერის განახლება, იგი უდავოდ არის სადავო ქონების თანამესაკუთრე.

კასატორს მიაჩნია, რომ მხოლოდ იმის გამო, რომ ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე არის სახელმწიფო არ შეიძლება გახდეს საფუძველი, რათა ურთიერთობა განხილულ იქნეს საჯარო სამართლებრივად; მისი მოსაზრებით, ვინაიდან, აღნიშნული

ურთიერთობა განეკუთვნება კერძო სამართლებრივს, ამასთან საერთო სარგებლობის ფართების თანასაკუთრების საკითხი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე და 208-ე მუხლების გარდა, არ რეგულირდება სხვა ნორმატიული აქტებით, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-7 მუხლის თანახმად, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა კანონის ანალოგია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 27 ივნისის განჩინებით შპს „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა განმარტებების მოსმენისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „...“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 იანვრის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, კერძოდ, სსსკ-ის 105.2 მუხლის თანახმად, 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. მოცემული საქმის განხილვისას საქმის მასალები სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებებით დადგენილი, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები ობიექტურად შეფასებული, შესაბამისად, სასამარ-

თლოს დასკვნები დასაბუთებულია.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. თბილისის მთავრობის 2010 წლის 29 დეკემბრის დადგენილებით №35.30.1625, ამოღებულ იქნა შპს „ტ... – თ...ს“ კაპიტალიდან დანართი №1-ში მითითებული ქონება და შემცირდა კომპანიის კაპიტალი აღნიშნული ქონების მთლიანი ღირებულებით – 1 347 688 ლარით. ამავე დადგენილების მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალა შპს „ტ... – თ...ს“ კაპიტალიდან ამოღებული ქონების ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით, კანონით გათვალისწინებული მოქმედებების განხორციელება. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით №882011425408-03, დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება და ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 556.65 კვ.მ სახურავი, საიდანაც 40.36 კვ.მ ფართი დატვირთულია სერვიტუტით. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით №882011425420-02 დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 1 სექტემბრის განცხადება და ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ... №89/24-ში მდებარე შენობის პირველ სართულზე განთავსებული ლიტერ „გ“ 186,88 კვ.მ ფართი. 2011 წლის 29 სექტემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „გ...“, რომელმაც 1100000 ლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ... №89/24-ში, მათ შორის, სახურავზე არსებული 556,65 კვ.მ დან-169,29 კვ.მ და პირველ სართულზე ლიტერ „გ“-ში არსებული 186,88 კვ.მ-დან 32.52 კვ.მ. ფართი. 2011 წლის 7 ნოემბერს, შპს „გ...“ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა №824-ის თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრების უფლებით გადაეცა ... №89/24-ში მდებარე შენობის სახურავზე არსებული 556.65 კვ.მ-დან 169,29 კვ.მ ფართი. 2011 წლის 7 ნოემბრის საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა №825-ის თანახმად, შპს „გ...“ საკუთრების უფლება ასევე გადაეცა ... №89/24-ში მდებარე პირველ სართულზე ლიტ „გ“-ში არსებული 186,88 კვ.მ-დან-32.52 კვ.მ. ფართი.

დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით თანასაკუთრების უფლებით შპს „გ...“ ირიცხება სახურავის ნიშნულში არსებული ფართიდან 169,29 კვ.მ, ხოლო 387.36 კვ.მ ქ. თბილისის თვით-

მმართველი ერთეულის საკუთრებაა.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის პრეტენზიებს გასაჩივრებულ განჩინებასთან მიმართებაში და მიიჩნევს, რომ საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმა სწორად დაადგინეს ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოების დასკვნებს სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. კერძოდ, პალატას მიაჩნია, რომ სასამართლოების მიერ მართებულად იქნა მითითებული, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ასევე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის იმ დანაწესებზე, რომლებიც თვითმმართველ ერთეულს მის გამგებლობაში არსებული ქონების განკარგვის უფლებას ანიჭებს. ამასთან სასამართლომ იმსჯელა და პალატის მოსაზრებით, სწორად დაადგინა, რომ სადავო ქონების გასხვისებისას, აპელანტი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითმმართველ ერთეულთან ერთად, არ წარმოადგენდა ამ ქონების თანამესაკუთრეს, შესაბამისად, არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება შპს „...“-ის თანხმობის არსებობის თაობაზე.

საკასაციო პალატა ასევე სრულად იზიარებს სასამართლოების მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მოცემული დავა არ განეკუთვნება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებად ურთიერთობას, იგი არეგულირებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებს, რომელიც წარმოიშობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის. კერძოდ, კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება, „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან). რაც იმას ნიშნავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ წარმოადგენს, მხოლოდ არასაცხოვრებელი ფართებისა და კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართების მესაკუთრეთა გაერთიანებას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში აქვს ადგილი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არამართებულია კასატორის მოსაზრება იმასთან და-

კავშირებით, რომ მარეგისტრირებული ორგანო, თვითმმართველ ერთეულზე სადავო ქონების რეგისტრაციისას, ვალდებული იყო მოეთხოვა შპს „...“ თანხმობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „...“ მიერ ვერ იქნა გაბათილებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ სასამართლოს განჩინებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს შპს „...“ საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

შპს „...“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 იანვრის განჩინება;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-337-327(კ-13)

4 თებერვალი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ე. ც-ე

მოპასუხე: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო
სამსახური

მესამე პირი – აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

სარჩელის საგანი:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვლის №882012060502-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე 39,5 კვ.მ. ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის განმარტებით, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა: უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე: .../... ქ. №8/5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილება და ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-

ში მდებარე 39,5 კვ.მ. ფართი დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად, აღნიშნული ცვლილება განხორციელდა აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტის №3-55 საალსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რომელშიც მითითებული იყო ქ. ბათუმი, ... ქ. №8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რეკვიზიტების მითითების გარეშე.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნულმა რეგისტრაციამ გადაფარა ე. ც-ის საკუთრებაში არსებული ფართი და სადავო რეგისტრაცია გახდა ე. ც-ის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

მოსარჩელის განმარტებით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე მიმართა ჯერ კიდევ 2011 წლის 20 დეკემბერს, კერძოდ, ითხოვდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 40 კვ.მ. ფართზე – აზომვითი ნახაზის, კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის და ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. სამკვიდრო მოწმობა ეხებოდა 23,5 კვ.მ. ფართს და ამხანაგობის კრების ოქმი 15 კვ.მ. მითითებულ განცხადებაზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა წარმოება იმ მოტივით, რომ დამატებით წარმოდგინა ტექნასპორტის ქსეროასლი, ვინაიდან წარდგენილი ნახაზით ვერ დგინდებოდა რეგისტრირებულ ფართში შიდა ცდომილება 15 კვ.მ. ფართზე. მითითებული დოკუმენტაციის წარდგენის შემდეგ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №002011617469-07 გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართიდან 15 კვ.მ. ფართი არ წარმოადგენდა (სააგენტოს განმარტებით) ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ ფართს.

მოსარჩელემ აღნიშნულის შემდეგ დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა მემკვიდრეობით მიღებული ქონების, მდებარე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში რეგისტრაცია, რაზედაც ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 თებერვლის №002011617469-10 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, განცხადების რეგისტრაციის №882012060502.

მოსარჩელის მიჩნევით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა უკანონოდ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე 2011 წლის 20 დეკემბრიდან 2012 წლის 15 თებერვლამდე არაერთხელ შეაჩერა სარეგისტრაციო განცხადების განხილვა

და შემდეგში სრულიად უკანონოდ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის, დასაბუთებისა და რეკვიზიტების მითითების გარეშე, ე. ც-ის სარეგისტრაციო საქმის წარმოების პერიოდში თვითნებურად დაარეგისტრირა – ე. ც-ის საკუთრებაში არსებულ ფართზე სახელმწიფოს უფლება და აღნიშნული მოტივით უარი უთხრა მას უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელის მტკიცებით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2005 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში, სრულიად უკანონოდ შეიტანა ცვლილებები: სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სხვა საფუძველი ან სხვა რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა ცვლილებების შედეგად რეგისტრირებულ ფართზე საკუთრების უფლებას, რეგისტრაციის საფუძველი – სააღსრულებო ფურცელი მოიცავს მხოლოდ მონაცემებს საცხოვრებელ სახლზე და არა ბინაზე, რეკვიზიტების მითითების გარეშე.

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანამდე, რეგისტრირებული იყო: ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა, საერთო საცხოვრებელი ბინის 1/55 ნილი, 39,5 კვ.მ. სართულისა და ბინის ნომრის მითითების გარეშე. რაც სრულ თანხედრაში იყო 1998 წლის 18 აგვისტოს პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მონაცემებთან, რომლის საფუძველზეც ი. გ-ე ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში ფლობდა და სარგებლობდა ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინით, საერთო საცხოვრებელი სახლის 1/55 ნილის 39,5 კვ.მ. ფართით.

რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანის შემდეგ შეიცვალა, როგორც საცხოვრებელი ბინის ფართის მონაცემები – 39,5 კვ.მ. ფართის ნაცვლად აღირიცხა 38,5 კვ.მ. ფართი, ასევე ცვლილებების შემდეგ, რეგისტრირებულ მონაცემებს დაემატა ბინის სართული და ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინის ნაცვლად, სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა – ე. ც-ის საკუთრებაში არსებული ერთოთახიანი საცხოვრებელი ბინა, რომელიც 1994 წლიდან გამოიყენება არასაცხოვრებელი დანიშნულებით (სამეწარმეო საქმიანობის მიზნით) და აღნიშნული ფართის მიმდებარედ, ყრუ კედლით გამოიჯნული დამხმარე ფართი 15 კვ.მ., რომელიც ირიცხება ამხანაგობა „...“ ბალანსზე და რომელსაც ფლობს ე. ც-ე.

ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, ცვლილების რეგისტრაციის შემდეგ, სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა: სამეწარმეო საქმიანობის მიზნით (არასაცხოვრებლად) გამოიყენებული, ერთოთახიანი საცხოვრებელი ბინა 23,5 კვ.მ. საერთო საც-

ხოვრებელი ბინის 1/92 წილი, რომელიც არის ე. ც-ის საკუთრებაში და მართლზომიერ მფლობელობაში, რაც ასევე დამატებით დასტურდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო კრების ოქმის საფუძველზე.

ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ფართი, რეგისტრირებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, შედგენილია ტექალრიცხვის მიერ ტექნიკური ნახაზები, სართულების მიხედვით, ყოველ სართულზე განთავსებული ფართი არის დანომრილი, მითითებულია კვადრატული მონაცემებით მფლობელები, მესაკუთრეები და ა.შ. სადავო ფართს მინიჭებული აქვს შემდეგი ნომრები: 15 კვ.მ. დამხმარე ფართს №72 და 23,5 კვ.მ. №73. 2012 წლის 24 თებერვალს №29812 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გამოთხოვილი ტექნიკური ნახაზებით დასტურდება: ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში, ლიტერ „ა“ 1-ლ სართულზე განთავსებული ფართი №72 და №73 უჭირავს ფირმა „...“. აღნიშნულიდან დადასტურებულია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენდა ფირმა „...“ და შემდეგ ე. ც-ის საკუთრებაში და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ფართს.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლებზე.

მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხის განმარტებით, .../... №8/5-ში მდებარე 39,5 კვ.მ. ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა 2005 წლის 11 მარტს. რეგისტრაციას საფუძველად დაედო აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2005 წლის 10 მარტს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, რომლის შესაბამისად, ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა და სახელმწიფოს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ... ქ. №8-ში. რეგისტრაციის დროს ასევე წარმოდგენილ იქნა ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან, რომლის თანახმად უძრავი ნივთის ფართი არის 39,5 კვ.მ.

სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 თებერვლის №882012060502-03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი შიდა აზომივითი ნახაზის საფუძველ-

ზე დაზუსტდა უძრავი ნივთის ფართობი და იგი განისაზღვრა 38,5 კვ.მ. ოდენობით.

სამართლებრივი: მოპასუხის მტკიცებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.9 პუნქტის, მე-18, 25.3 და 30-ე მუხლების მოთხოვნებს, ამასთან, არ დგინდებოდა რეგისტრაციის გამომრიცხავი გარემოებები. შესაბამისად, სადავო რეგისტრაცია კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელის საკუთრების უფლება დასტურდება მხოლოდ 23 კვ.მ. ფართის ბინაზე, ხოლო რაც შეეხება დარჩენილ ფართს, ანუ მომიჯნავედ მდებარე 15 კვ.მ. ფართს, მასზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება არ დგინდება. არც უფლების დამდგენი დოკუმენტით დასტურდება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 23 კვ.მ. ფართი მდებარეობს პირველ სართულზე.

რაც შეეხება სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებში მითითებულ მსჯელობას №002011617469-10 სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე, აღნიშნული მოპასუხის განმარტებით, სრულიად უსაფუძვლოა და სცილდება დავის საგნის ფარგლებს.

მესამე პირის – აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მესამე პირის განმარტებით, უდავოა, რომ სადავო რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა აჭარის არ/ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 10 მარტს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, რომლის შესაბამისად, ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა და სახელმწიფოს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ... ქ. №8-ში, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მოქმედებები სადავო ფართის რეგისტრაციაზე შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას, რის გამოც უსაფუძვლოა მოსარჩელის განმარტება, რომ თითქოს სადავო ფართი მის საკუთრებაში და მართლზომიერ მფლობელობაშია.

2012 წლის 20 თებერვალს ე. ც-ის წარმომადგენელზე გაცემული წერილით ირკვევა, რომ ტექნიურის მონაცემების მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, .../... №8/5 რეგისტრირებულია 10.08.1998 წელს, რომელიც პრივატიზაციის ხელშეკ-

რულების საფუძველზე გადაეცა ი. გ-ეს, რომელსაც 2005 წელს სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ჩამოერთვა და გადაეცა სახელმწიფოს, შესაბამისად, იგი ვერ იქნება ე. ც-ის საკუთრებაში და მართლზომიერ მფლობელობაში.

რაც შეეხება საწარმოს უფლებას ანუ ფირმა „...“ უფლებას სადავო ფართზე, ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება აღნიშნულზე, ვინაიდან სადავო ქონების დღევანდელ მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ მითითებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

სამართლებრივი: მესამე პირმა მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლზე, რომლის საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქმის გარემოებები:

1994 წლის 20 მაისს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბ. ვ. ტ-მა გაყიდა, ხოლო – საწარმო მრავალდარგოვანმა ფირმა „...“ წარმომადგენელმა – მ. რ. გ-ემ იყიდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ფართი – 23,50 კვ.მ. აღნიშნული ფართი გამოყენებულ იქნა საწარმოს საქმიანობის მიზნით, კერძოდ, აღნიშნულ ფართში განთავსდა სავაჭრო ობიექტი. მითითებული ფართის გვერდით ბ. ტ-ის სარგებლობაში არსებობდა ასევე დამხმარე ფართი 15 კვ.მ., რომელიც გამიჯნული იყო ყრუ კედლით ბ. ტ-ის საკუთრებაში არსებული ფართისგან. ბ. ტ-მა ასევე გაასხვისა აღნიშნული ფართი, რომლის მესაკუთრეც დათმო სარგებლობის უფლება მრავალდარგოვანი საწარმოს „...“ სასარგებლოდ.

საწარმო მრავალდარგოვანი „...“ დამფუძნებელი იყო მ. რ. გ-ე, რომელიც საწარმოს წარმოადგენდა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან.

მ. რ. გ-ის გარდაცვალების შემდეგ, კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაშთით ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ფართი 23,50 კვ.მ. მიიღო მემკვიდრეობით (როგორც პირველი რიგის მემკვიდრე) ე. ლ. ც-ემ. აღნიშნული ფართი წარმოადგენდა საერთო ფართის 1/92 წილს. მდებარეობდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე, რომელიც გამიყენებოდა სამეწარმეო საქმიანობის მიზნით.

სამკვიდროს გახსნის მომენტისათვის ე. ც-ე იყო არასრულწლოვანი, რომელსაც მეურვეობას უწევდა დეიდა – ი. გ-ე, სამკვიდრო მონაშთი რეგისტრირებული იყო ტექნიკური აღრიც-

ხვის სამსახურში. აღნიშნული ფართი დღესაც ე. ც-ის საკუთრებაა.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტის №3-55 სააღსრულებო ფურცლის შესაბამისად, ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა და სახელმწიფოს გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი. მითითებული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს განცხადების შესაბამისად ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე. ც-ის საკუთრებაში და მფლობელობაში არსებული ქონება 23,50 კვ.მ. ფართი, დამხმარე 15 კვ.მ. დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით ე. ც-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

1994 წლის 20 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით სანარმომო მრავალდარგობრივი ფირმა „...“ წარმომადგენელმა მ. გ-ემ ბ. ტ-ისგან იყიდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 23,50 კვ.მ. ფართი.

მ. გ-ის გარდაცვალების შემდეგ 1998 წლის 21 აგვისტოს კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 23,50 კვ.მ ფართი მემკვიდრეობით მიიღო მისმა პირველი რიგის მემკვიდრემ ე. ც-ემ.

ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა საერთო კრების 2011 წლის 19 დეკემბრის №13 ოქმით დადგინდა, რომ ამხანაგობის წევრებმა თანხმობა განაცხადეს ე. ც-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდეს 23,50 კვ.მ. ფართის შიდა რეკონსტრუქციის შედეგად მიღებული 40,85 კვ.მ. ფართი.

2011 წლის 20 დეკემბერს ე. ც-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 40 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა, რომელიც შეეხებოდა – 23,50 კვ.მ. ფართს და ამხანაგობის კრების ოქმი, რომელიც შეეხებოდა 15 კვ.მ. ფართს.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით წარმოსადგენი იყო ტექპასპორტის ქსეროასლი, ვინაიდან ნახაზით ვერ დგინ-

დებოდა რეგისტრირებულ ფართში არსებული შიდა ცდომილება 15 კვ.მ. ფართზე. ტექპასპორტის წარდგენის შემდეგ სარეგისტრაციო სამსახურმა კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 15 კვ.მ. ფართი არ წარმოადგენდა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ ფართს და შესაბამისად, ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე აღნიშნული ფართის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 თებერვლის №26885 წერილიდან დასტურდება, რომ ტექბიუროს მონაცემების მიხედვით, უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში რეგისტრირებულია 18.08.1998 წელს, რომელიც პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ი. გ-ეს.

ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე უძრავი ქონება ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა 2005 წელს სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2012 წლის 14 თებერვალს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე უკვე რეგისტრირებული სახელმწიფო ქონების რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, დაზუსტებული ფართის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვლის №882012060502-03 გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე 38,50 კვ.მ. ფართი. რეგისტრაციის საფუძველად მიეთითა აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტს №3-55 გაცემული საალსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად, ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა და სახელმწიფოს გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე. ც-ეს უარი ეთქვა ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუ-

მის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვალს განხორციელებული რეგისტრაციის (რომლითაც სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე 38,50 კვ.მ. ფართი) კანონიერების საკითხი.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ე. ც-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. სასამართლოს შეფასებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაზუსტება განხორციელდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-8 მუხლებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.9, მე-18, 25.2 მუხლებით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-60¹, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლებით, რომელთა საფუძველზე დაასკვნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის მოთხოვნებს, ამასთანავე არ დგინდებოდა რეგისტრაციის გამომრიცხავი გარემოებები, რის შემდეგაც სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

აპელანტი: ე. ც-ე

მონინალმდევე მხარე – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური

მესამე პირი – აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ იმ უტყუარ მტკიცებულებებს, რომლებიც ადასტურებენ, რომ ქ. ბათუმში, ...ქ.№8-ში პირველ სართულზე მდებარე 15 კვ.მ. დამ-

ხმარე ფართი და 23,5 კვ.მ. ფართი შეიძინა ფირმა „...“ წარმომადგენელმა მ. გ-ემ, რომელიც გარდაიცვალა 1995 წლის 1 მარტს და 1998 წლის 21 აგვისტოს სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე მიიღო ე. ც-ემ, რომელსაც აღნიშნული ქონება არასდროს ჩამორთმევია, თუმცა მითითებული ქონება ამჟამად რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

აპელანტის განმარტებით, ე. ც-ეს და ი. გ-ეს (ც-ეს) გააჩნიათ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სხვადასხვა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში. აპელანტის განმარტებით, სადავო ფართი, რომელიც ჩამოერთვა ე. ც-ეს და ი. გ-ის მიერ 1998 წლის 18 აგვისტოს პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მიღებული საცხოვრებელი ბინა, რომელიც აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით გადაეცა სახელმწიფოს არის სხვადასხვა.

აპელანტის მითითებით, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2005 წლის 10 მარტს გაცემული საალსრულებო ფურცლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე 39,5 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა, ხოლო 2012 წლის 15 თებერვალს სრულიად უსაფუძვლოდ ყოველგვარი უფლების დამდგენი დოკუმენტისა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეტანილ იქნა ცვლილება რეგისტრირებულ მონაცემებში. კერძოდ, შეიცვალა ბინის ფართი და 39,5 კვ.მ. ნაცვლად დარეგისტრირდა 38,5 კვ.მ. დაემატა სართულის შესახებ მონაცემები (მიეთითა პირველი სართული), ასევე ცვლილება შევიდა მისამართში და მისამართად მიეთითა ქ. ბათუმი, .../... ქ. №8/5.

აპელანტის განმარტებით, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის შედეგად საჯარო რეესტრში ი. გ-ის (ც-ის) ბინის ნაცვლად სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა ე. ც-ის ბინა, რაც საკუთრების უფლების უხეშ ხელყოფას წარმოადგენდა.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე მესამე პირებად ჩაებნენ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და შპს „...“

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 მარტის განჩინებით ე. ც-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელაციის მოტივები, პალატამ მიიჩნია, რომ მასში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული განჩინების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნაცვლად აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაცემული ი. გ-ის კუთვნილი ფართისა, რომელიც მდებარეობს, ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში, მე-2 სართულზე, სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა ე. ც-ის კუთვნილი ამავე მისამართზე პირველ სართულზე მდებარე ფართი. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ის უძრავი ქონება, რომელიც ი. გ-ეს ეკუთვნოდა. ამ უკანასკნელს კი 1998 წლის 18 აგვისტოს პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, საკუთრებაში გადაცემული ჰქონდა ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე ბინა, საერთო ფართით 39,5 კვ.მ, რომელიც საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის მიხედვით პირველ სართულზე მდებარეობდა. რაც შეეხება მოსარჩელე ე. ც-ეს, მას მემკვიდრეობით მიღებული აქვს ერთი პირის სანარმო მრავალდარგობრივი ფირმა „...“ წარმომადგენლის – მ. გ-ის მიერ ბ. ტ-სიგან შექმნილი. ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ბინა, რომლის საერთო ფართი შეადგენდა 23,50 კვ.მ და რომელიც საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის თანახმად მე-2 სართულზე მდებარეობდა. ამდენად, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2005 წლის 10 მარტს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხული ფართის მონაცემები სრულად შეესაბამებოდა ი. გ-ის კუთვნილი ფართის მონაცემებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარება

რების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით მიუთითა ასევე სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე წარმოდგენილ მტკიცებულებაზე:

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ა/რ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა/რ მთავრობის წარმომადგენლებს შორის 2012 წლის 27 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 2 ერთეული უძრავი ქონება, მათ შორის, ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში პირველ სართულზე მდებარე 38,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რის საფუძველზეც აღნიშნული ფართი 2012 წლის 1 მაისს დარეგისტრირდა აჭარის ა/რ საკუთრებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე დადგენილია, რომ აჭარის ა/რ მთავრობისა და შპს „ა...“ შორის 2012 წლის 18 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში პირველ სართულზე, მდებარე 38,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი 2012 წლის 6 ივნისს დარეგისტრირდა შპს „ა...“ საკუთრებად, ხოლო 2012 წლის 10 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – შპს „...“ საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი საბინაო ცნობით ასევე დადასტურებულია, რომ ი. გ-ის კუთვნილი ფართი შეადგენდა 39,5 კვ.მ, რომელიც მდებარეობდა ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში პირველ სართულზე, ხოლო ბ. ტ-ის კუთვნილი ფართი (რომელიც მისგან შეიძინა აპელანტის მამკვიდრებელმა მ. გ-ემ) შეადგენდა 23,5 კვ.მ. რომელიც მდებარეობდა ბათუმში, ... ქ. №8-ში მე-2 სართულზე.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, კანონშესაბამისად, მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და პირიქით, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში უზრუნველყოს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად

გამოცხადება კანონით დადგენილი წესით.

კონკრეტულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2005 წლის 10 მარტს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი საკმარისი იყო, რომ განხორციელებულიყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული დოკუმენტი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად განსაზღვრა, რომ არ არსებობდა ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე 39,5 კვ.მ. ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიმართ კანონით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები და წარდგენილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დაარეგისტრირა აღნიშნულ ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

კასატორი: ე. ც-ე

მონინალმდევე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური

მესამე პირები: 1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; 2. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო; 3. შპს „...“

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 მარტის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ამყარებდა ძირითადად იმავე საფუძვლებზე, რაზეც მიუთითებდა სააპელაციო საჩივარში.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმ-

რავლესობით საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონიშნების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ე. ც-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 მარტის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა, გამოენვია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორად შეუფარდა ნორმა სადავო სამართალურთიერთობას და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

პროცესუალური კასაციის წარმოდგენილი მოტივები არ ქმნის გასაჩივრებული განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას განჩინების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, კერძოდ, კასატორის არგუმენტი, რომ სასამართლოებმა არასწორი შეფასება მისცეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამომდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმა, როგორც სარჩელის ფაქტობრივ და სამართლებრივი საფუძვლების ფარგლებში. ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

კონკრეტულ შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვლის №882012060502-03 გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე 39,5 კვ.მ. ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობა, აღნიშნული რეგისტრაციის გაუქმებას მოსარჩელე ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნის

საფუძველზე 2012 წლის 15 თებერვალს, აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს მიერ 2005 წლის 10 მარტს გაცემული საალსრულებო ფურცლის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სახელმწიფოს საკუთრებად დაარეგისტრირა მისი საკუთრება, მაშინ როცა საალსრულებო ფურცელი შეიცავდა მონაცემებს სრულიად სხვა პირზე და ქონებაზე, კერძოდ, ი. გ-ეზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ჩამორთმევის შესახებ, რომელიც 2005 წლის 11 თებერვალს აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად ანუ მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის მიერ მოხდა სხვა ფართის დარეგისტრირება და არა იმისა, რომელიც მითითებული იყო საალსრულებო ფურცელში. საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას, მიაჩნია დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა თუ რომელი ფართის დარეგისტრირება მოხდა საჯარო რეესტრის მიერ სახელმწიფო საკუთრებად, მართლაც ჰქონდა თუ არა ადგილი ი. გ-ის კუთვნილი უძრავი ნივთის ნაცვლად ე. ც-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას საქმის მასალებიდან გამომდინარე, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1994 წლის 21 აპრილს ბათუმის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №1 საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელსა და ბ. ტ-ს შორის დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ბ. ტ-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ერთოთახიანი ბინა 23.50 კვ.მ. საერთო ფართით, 23.50 საცხოვრებელი ფართით.

1994 წლის 20 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით სანარმო მრავალდარგობრივი ფირმა „...“ წარმომადგენელმა მ. გ-ემ ბ. ტ-ისაგან შეიძინა მთელი საცხოვრებელი სახლის 1/92 ნაწილი, კერძოდ, ქ. ბათუმში, ... ქ. №8-ში მდებარე ერთოთახიანი ბინა,

საერთო ფართი 23,50 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 23,50 კვ.მ.

მ. გ-ის გარდაცვალების შემდეგ 1998 წლის 21 აგვისტოს კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაწილეთა ქ. ბათუმში, №8-ში მდებარე 23,50 კვ.მ ფართი მემკვიდრეობით მიიღო მისმა პირველი რიგის მემკვიდრემ ე. ც-ემ, რომლის მეურვეს წარმოადგენდა ი. გ-ე.

1998 წლის 18 აგვისტოს ბათუმის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №1 საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციის წარმომადგენელსა და ი. გ-ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ი. გ-ეს გადაეცა ქ. ბათუმში, ... №8-ში მდებარე ოროთახიანი ბინა 39, 5 კვ.მ.

ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში მდებარე უძრავი ქონება ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა 2005 წელს სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტს №3-55 გაცემული სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, ი. გ-ეს (ც-ეს) ჩამოერთვა და სახელმწიფოს გადაეცა ქ. ბათუმში, №8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი.

აჭარის ა/რ ბინის (არასაცხოვრებელი ფართის) სააღსრულებო ბარათის შესაბამისად, 2005 წლის 11 თებერვალს ქ. ბათუმში, №8-ში მდებარე 39,5 კვ.მ. ფართი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტის №3-55 სააღსრულებო ფურცელი.

ქ. ბათუმში, №8-ში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“ წევრთა 2011 წლის 19 დეკემბრის №13 საერთო კრების ოქმის შესაბამისად, ამხანაგობის წევრებმა თანხმობა განაცხადეს, რომ ე. ც-ემ საკუთრებაში დაირეგისტრიროს 23,50 კვ.მ. ფართის შიდა რეკონსტრუქციის შედეგად მიღებული 40,85 კვ.მ. ფართი.

2011 წლის 20 დეკემბერს ე. ც-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ბათუმში, №8-ში მდებარე 40 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო კანონისმიერი სამკვიდრო მონაწილეობა, რომელიც შეეხებოდა – 23,50 კვ.მ. ფართს და ამხანაგობის კრების ოქმი, რომელიც შეეხებოდა 15 კვ.მ. ფართს.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით წარმოსადგენი იყო ტექპასპორტის ქსეროასლი, ვინაიდან ნახაზით ვერ დგინ-

დებოდა რეგისტრირებულ ფართში არსებული შიდა ცდომილება 15 კვ.მ. ფართზე. ტექპასპორტის წარდგენის შემდეგ სარეგისტრაციო სამსახურმა 2012 წლის 18 იანვრის №882011617469-07 გადაწყვეტილებით კვლავ შეუჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 15 კვ.მ. ფართი არ წარმოადგენდა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ ფართს და შესაბამისად, ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე აღნიშნული ფართის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა.

2012 წლის 14 თებერვალს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომლითაც მოითხოვა უკვე რეგისტრირებულ სახელმწიფო ქონების მდებარე ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების შეტანა, კერძოდ, დაზუსტებული ფართის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 15 თებერვლის №882012060502-03 გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირდა ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში, 1-ლ სართულზე, მდებარე 38,50 კვ.მ. ფართი. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტის №3-55 გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე. ც-ეს უარი ეთქვა ბათუმში, ... №8-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 თებერვლის №26885 წერილიდან ირკვევა, რომ ტექტიურის მონაცემების მიხედვით, უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში რეგისტრირებულია 18.08.1998 წელს, რომელიც პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ი. გ-ეს.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ა/რ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა/რ რესპუბლიკის მთავრობის წარმომადგენელს შორის 2012 წლის 27 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, აჭარის ა/რ საკუთრებაში

გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 2 ერთეული უძრავი ქონება, მათ შორის, ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში, 1-ლ სართულზე მდებარე 38,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, რის საფუძველზეც აღნიშნული ფართი 2012 წლის 1 მაისს დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

აჭარის ა/რ რესპუბლიკის მთავრობასა და შპს „ა...“ შორის 2012 წლის 18 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში 1-ლ სართულზე მდებარე 38,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი 2012 წლის 6 ივნისს დარეგისტრირდა შპს „ა...“ საკუთრებად, ხოლო 2012 წლის 10 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – შპს „...“ საკუთრებად.

საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობებით დასტურდება, რომ ი. გ-ის კუთვნილი ფართი შეადგენდა 39,5 კვ.მ, რომელიც მდებარეობდა ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5-ში, 1-ლ სართულზე.

საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობით დასტურდება, რომ ბ. ტ-ის საკუთრებაში იყო ბინა ქ. ბათუმში, №8-ში მე-2 სართულზე, 23.50 კვ.მ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა, ვერ გაიზიარებს, კასატორის პრეტენზიას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნაცვლად ი. გ-ის საკუთრებაში არსებული ფართისა მოხდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია, ვინაიდან, როგორც ზემოთ მითითებული საქმის მასალებით დასტურდება, ე. ც-ის საკუთრებას წარმოადგენს მემკვიდრეობით მიღებული ქონება, რომელიც მისმა დედამ – მ. გ-ემ შეიძინა ბ. ტ-ისაგან, ბ. ტ-ს კი საკუთრებაში ჰქონდა ქ. ბათუმში, №8-ში მდებარე 23,50 კვ., საცხოვრებელი ფართი მე-2 სართულზე, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით კი რეგისტრირებულია ქ. ბათუმში, №8-ში მდებარე 39,5 კვ. მ ფართი 1-ლ სართულზე და რომელიც ნამდვილად წარმოადგენს იმ უძრავ ქონებას, რომელიც საკუთრებაში ჰქონდა ი. გ-ის და სადავო აქტებით არ მომხდარა კასატორის საკუთრების უფლების განკარგვა, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური უმრავლესობის მითითებით, კასატორმა ვერც ერთი ინსტანციის სასამართლოში ვერ შეძლო საწინააღმდეგო მტკიცებულებების წარმოდგენა, ამასთან, სადავო ფართი ჯერ კიდევ 2005 წლის 11 თებერვალს რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული იყო აჭარის ა/რ

უმადლესი სასამართლოს 2005 წლის 10 მარტს №3-55 გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, აღნიშნული რეგისტრაცია სადავო არ გამხდარა, კონკრეტული სადავო რეგისტრაციით მოხდა მხოლოდ ფართის დაზუსტება და ამასთან, მიეთითა სართულიც, არანაირი სხვა ფართის რეგისტრაცია სადავო აქტებით არ მომხდარა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ ე. ც-ის საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ მოხდა მტკიცებულებების სწორად გამოკვლევა და ფაქტების შეფასება არამართებულია, ვინაიდან მათი გამაქარწყლებელი არგუმენტაცია ან განსხვავებული სამართლებრივი შეფასება კასატორმა ვერ წარმოადგინა.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მონესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნული კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტი-

ლების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

როგორც აღვნიშნეთ, სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები. თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს ზემოაღნიშნული კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ პირობებს მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადანყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება აჭარის ა/რ ეკონომიკისა და ფინანსთა სამინისტრომ განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, .../... ქ. №8/5 მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და განცხადებას დაურთო ცვლილებების დამადასტურებელი აზომეითი ნახაზი და მიუთითა ასევე დამატებით, რომ რეგისტრირებული ფართი მდებარეობდა 1-ლ სართულზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონმდებლობის სრული დაცვით, დაინტერესებული მხარის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი და პროცესუალური საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243.2-ე, 390-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. ც-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 მარტის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

4. ყადაღა უძრავ ქონებაზე

ყადაღის როლი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაცვაში

ბანკინება

№ბს-52-47(კ-13)

23 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ნკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელები: დ., ს. და კ. გ-ეები; გ. გ-ი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ქმედების განხორციელების დავალეზა.

სარჩელის საგანი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს დ., ს. და კ. გ-ეებისა და გ. გ-ის სასარგებლოდ მიყენებული მატერიალური ზიანის – 40000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელები განმარტებით, საჯარო რეესტრის სამსახურმა ისე განახორციელა უძრავი ნივთის – ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების რეგისტრაცია, რომ მხედველობაში არ მიიღო 1998 წლის 13 მარტს ამავე ბინაზე სასამართლოს მიერ დადებული ყადაღა.

მოსარჩელების მტკიცებით, მოპასუხეს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მხედველობაში რომ მიეღო ბინაზე დადებული ყადაღა, იგი აღარ დაარეგისტრირებდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებებს, არ მოხდებოდა ბინის მესაკუთრის შეცვლა და შესაბამის

სად, ბინის ახალი მესაკუთრე არ მოითხოვდა მოსარჩელების ბინიდან გამოსახლებას.

2010 წლის 8 ივლისს მოსარჩელები გამოსახლდნენ ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-დან ამჟამინდელი მესაკუთრის – გ. კ-ას განცხადების საფუძველზე.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე და 1005-ე მუხლებზე.

მოპასუხის შესავებელი:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შესაგებლად სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამართლებრივი: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად, „ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს“.

მოპასუხის განმარტებით, სახეზე არ არის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების შემდეგი ძირითადი საფუძვლები: ზიანი, ბრალი და მიზეზობრივი კავშირი პირის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. პირველ რიგში არ დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომლის მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი. სახეზე არ გვაქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომლის ბრალეული ქმედება.

მოპასუხეთა განმარტებით, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ამავდროულად ხანდაზმულია, რადგან გასულია სამოქალაქო კოდექსის 1008-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელები ცხოვრობდნენ ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ში, მოსარჩელის – დ. გ-ის მეუღლემ მოახდინა ბინის პრივატიზაცია და 1998 წელს აღნიშნული ბინა მიჰყიდა ს. კ-ას, რომელმაც მოახდინა ტექალრიცხვის ბიუროში ბინის რეგისტრაცია.

როდესაც აღნიშნულის თაობაზე ცნობილი გახდა დ. გ-ისათვის, მან მიმართა გლდანის რაიონულ სასამართლოს პრივატიზაციის ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაუქმების თაობაზე.

გლდანის რაიონის სასამართლოს მოსამართლემ გ. ა-მა 1998 წლის 13 მარტს წერილი გაუგზავნა თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს და მოითხოვა ს. კ-ას სახელზე რიცხულ უძ-

რავ ნივთზე – ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე ყადაღის დადება; სასამართლოს 13.03.1998 წლის წერილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში შესულია და რეგისტრირებულია იმავე 13.03.1998 წელს.

თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილებით დ. გ-ის ყოფილი მეუღლე – მ. გ-ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე უფლებადაკარგულ პირად; ამავე გადაწყვეტილებით დ. გ-ეს უარი ეთქვა მ. გ-ის სასარგებლოდ დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების, აგრეთვე მ. გ-ისა და ს. კ-ას შორის დადებული ბინის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე, ამავე გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის ავტორებს – გ. და ც. გ-ებს უარი ეთქვათ საცხოვრებელი სახლის პრივატიზებაზე, მ. გ-ს დაეკისრა თანხის – 1 200 აშშ დოლარის გადახდა დ. გ-ის სასარგებლოდ და 1 300 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ; დ. გ-ეს დაეკისრა თანხის – 600 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ, ს. კ-ას დაეკისრა თანხის – 250 აშშ დოლარის გადახდა მ. გ-ის სასარგებლოდ.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა გ. გ-ისა და დ. გ-ის თანმხლებ პირებთან ერთად ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-დან გამოსახლება, სადავო ბინიდან პირების გამოსახლება და თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო ერთდროულად.

2006 წლის 19 ივნისს უძრავი ნივთი მდებარე, ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44 დარეგისტრირდა ს. კ-ას სახელზე მის საკუთრებად; რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 26.02.1998 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება. 2007 წლის 13 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იგივე ბინა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ე. მ-ის სახელზე, 2008 წლის 22 იანვარს მ. ხ-ა, ხოლო 2008 წლის 14 აპრილს გ. კ-ას სახელზე ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

გლდანის რაიონის სასამართლოს მოსამართლის გ. ა-ის 1998 წლის 13 მარტის წერილის საფუძველზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება – ყადაღა არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

2010 წლის 8 ივლისს მოსარჩელები გამოსახლდნენ ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, №44 ბინის ამჟამინდელი მესაკუთრის – გ. კ-ას განცხადების საფუძველზე პოლიციის ძალით.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დ., ს. და კ. გ-ეების, გ. გ-ის სარჩელი არ დაკ-

მაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44, 2006 წლის 19 ივნისს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ს. კ-ას სახელზე მის საკუთრებად; რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 26.02.1998 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2007 წლის 13 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იგივე ბინა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ე. მ-ის სახელზე, 2008 წლის 22 იანვარს მ. ხ-ას, ხოლო 2008 წლის 14 აპრილს გ. კ-ას სახელზე ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილებით დ. გ-ის ყოფილი მეუღლე – მ. გ-ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე უფლებადაკარგულ პირად; ამავე გადაწყვეტილებით დ. გ-ეს უარი ეთქვა მ. გ-ის სასარგებლოდ დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების, აგრეთვე მ. გ-ისა და ს. კ-ას შორის დადებული ბინის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე, ამავე გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის მოსარჩელებს – გ. და ც. გ-ებს უარი ეთქვათ საცხოვრებელი სახლის პრივატიზებაზე, მ. გ-ს დაეკისრა თანხის – 1 200 აშშ დოლარის გადახდა დ. გ-ის სასარგებლოდ და 1 300 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ; დ. გ-ეს დაეკისრა თანხის – 600 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ, ს. კ-ას დაეკისრა თანხის – 250 აშშ დოლარის გადახდა მ. გ-ის სასარგებლოდ.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა გიორგი გ-ისა და დ. გ-ის თანმხლებ პირებთან ერთად ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-დან გამოსახლება, სადავო ბინიდან პირების გამოსახლება და თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო ერთდროულად.

გლდანის რაიონის სასამართლოს მოსამართლემ გ. ა-მა 1998 წლის 13 მარტს წერილი გაუგზავნა თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს და მოითხოვა ს. კ-ას სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე – ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე ყადაღის დადება; სასამართლოს 13.03.1998 წლის წერილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში შესულია და რეგისტრირებულია იმავე 13.03.1998 წელს.

გლდანის რაიონის სასამართლოს მოსამართლის გ. ა-ის 1998 წლის 13 მარტის წერილის საფუძველზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება – ყადაღა არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

2010 წლის 8 ივლისს მოსარჩელები გამოსახლდნენ ქ. თბი-

ლისში, ..., ..., კორპუსი №19, №44 ბინის ამჟამინდელი მესაკუთრის – გ. კ-ას განცხადების საფუძველზე პოლიციის ძალით.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელების განმარტებით, მათთვის ზიანის მიყენების საფუძველია ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ-მა სააგენტომ ისე განახორციელა ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44 რამდენჯერმე დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების რეგისტრაცია, რომ არ გაითვალისწინა 1998 წლის 13 მარტის სასამართლოს მიერ ბინაზე დადებული ყადაღა.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილების ანალიზიდან გამომდინარე მოსარჩელებმა – დ., ს. და კ. გ-ეებმა, გ. გ-მა სასამართლოში დავის წარმოების მიუხედავად ვერ შეძლეს უძრავ ნივთზე – ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ამავე გადაწყვეტილებით და საქმეში არსებული სხვა მასალებით დასტურდება, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეს, როგორც გადაწყვეტილების გამოტანამდე, ისე გადაწყვეტილების გამოტანიდან 2007 წლის 13 სექტემბრამდე დროის შუალედში წარმოადგენდა ს. კ-ა.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, ყურადღება მისაქცევია ის გარემოება, რომ სადავო ბინაზე საჯარო რეესტრში საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 19 ივნისს ს. კ-ას სახელზე, რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 26.02.1998 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება; პირველადი რეგისტრაციის მომენტში უკვე მოქმედებდა 2005 წლის საკანონმდებლო აქტი – „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 23-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე ყადაღის დადება არ აჩერებს სარეგისტრაციო წარმოებას, თუ დაყადაღების აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მითითებით, 2006 წლის მდგომარეობით (ანუ პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების დროს) საჯარო რეესტრის სამსახური არ იყო უფლებამოსილი ს. კ-ასთვის უარი ეთქვა სადავო საცხოვრებელი ბინის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე; პირველად რეგისტრაციამდე დაახლოებით რვა წლით ადრე ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში წარდგენილი ინფორმაცია ყადაღის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურისათვის არ წარმოადგენდა რაიმე სახის დაბრკოლებას, როგორც ს. კ-ას, ისე – სხვა,

მომდევნო მესაკუთრეების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში.

სასამართლოს განმარტებით, უსაფუძვლოა მოსარჩელების მტკიცება, რომ საჯარო რეესტრში ყადაღის რეგისტრაციის ფაქტი მოსარჩელებს დაიცავდა საცხოვრებელი ბინიდან გამოსახლებისაგან; 1964 წლის რედაქციის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართლის კოდექსის 359-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილების აღსრულების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენდა სამ წელს, ვადა აითვლება გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან; 27.07.1998 წლის №2/289-98 გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის უფლებების რეალიზაცია, კერძოდ, გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხების ანაზღაურების მოთხოვნა კრედიტორებს შეეძლოთ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში, რაც იმას ნიშნავს, რომ ხანდაზმულობის ვადის ამოწურვის შემდეგ კრედიტორებმა დაკარგეს ზემოხსენებული მოთხოვნის უფლებები, შესაბამისად, ბინის მესაკუთრე – ს. კ. ა, ასევე მომდევნო მესაკუთრეები უფლებამოსილი იყვნენ, მოეთხოვათ სადავო საცხოვრებელ ბინაში შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მყოფი პირების – დ., ს. და კ. გ-ების, გ. გ-ის გამოსახლება.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისთვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო. მოცემულ სადავო შემთხვევაში, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების პირობები, კერძოდ, მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმ ფაქტის დადასტურება, რომ მოპასუხემ განახორციელა მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რამაც მოსარჩელებს მიაყენა 40 000 აშშ დოლარის ღირებულების მატერიალური ზიანი; აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელე მატერიალური ზიანის ოდენობის გამოთვლისას ითვალისწინებს საცხოვრებელი ბინის ღირებულებას, ხოლო ზიანის წარმოშობის წყაროდ – საცხოვრებელ ბინაზე მფლობელობის შეწყვეტის ფაქტს; თუმცა უდავოა, რომ მოსარჩელებს ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-თან მიმართებაში არ გააჩნდათ არა თუ საკუთრების უფლება, არამედ ამ საცხოვრებელი ბინის მართლზომიერად ფლობის სხვა, შესა-

ბამისი ფაქტობრივი და მისი ადეკვატური სამართლებრივი საფუძველი; საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების გამო 1998 წელს განხილული დავის გადაწყვეტის შედეგები ცხადყოფს, რომ მოსარჩელები სადავო საცხოვრებელ ბინას მომდევნო 12 წლის განმავლობაში იკავებდნენ და ფლობდნენ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე; თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილება, რომელსაც ჯერ კიდევ 2001 წელს გაუვიდა აღსრულების ხანდაზმულობის ვადა, არ შეიძლება, რომ მუდმივად განიხილებოდეს მოსარჩელების სასარგებლოდ საცხოვრებელ ბინაზე რაიმე უფლების წარმოშობის, ამ უფლების მუდმივად არსებობის წყაროდ.

აპელანტები: დ., ს. და კ. გ-ები, გ. გ-ი

მონინალმდეგე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტების განმარტებით, ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ს 1998 წლის 13 მარტს, თბილისის გლდანის რაიონული სასამართლოს მიმართვის საფუძველზე, დაედო ყადაღა და აიკრძალა ყოველგვარი მოქმედების განხორციელება მასზე. 2010 წელს გამოსახლდნენ მითითებული ბინიდან მისი ამჟამინდელი მესაკუთრის გ. კ-ას განცხადების საფუძველზე, პოლიციის ძალით. სწორედ ამ დროს გახდა მათთვის ცნობილი, რომ ბინა იყო გაყიდული. შემდგომ სასამართლო პროცესზე მათთვის ცნობილი გახდა, რომ ბინა რამდენიმეჯერ იყო გაყიდული, ისე, რომ მის სანახავად არავინ მისულა, სანამ არ მიიღეს პოლიციის გაფრთხილება გამოსახლების შესახებ.

სამართლებრივი: გლდანის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ყადაღა გამოყენებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (1964 წლის რედაქციის მოქმედების პერიოდში) და იმ დროისათვის სასამართლო პრაქტიკით ყადაღა ედებოდა მიმართვის საფუძველზე. თვით მონინალმდეგე მხარის მიერ გაცემულ წერილში წერია, რომ სადავო ბინას ტექ.ბიუროში ადევს ყადაღა. საჯარო რეესტრმა კი გამოიჩინა დაუდევრობა, არ შეამოწმა ბინას ედო თუ არა ყადაღა და ისე გასცა ცნობა, რის შემდეგაც ბინა რამ-

დენჯერმე გაიყიდა.

მონინალმდგვის შეპასუხება:

მონინალმდგე მხარეს წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის განჩინებით დ. გ-ის, ს. გ-ის, კ. გ-ის და გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელაციის მოტივები, პალატამ მიიჩნია, რომ მასში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აპელანტებს სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე – ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე საკუთრების უფლება არ მოუპოვებიათ, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეს როგორც გადაწყვეტილების გამოტანამდე, ისე გადაწყვეტილების გამოტანიდან 2007 წლის 13 სექტემბრამდე დროის შუალედში, წარმოადგენდა ს. კ-ა. სააპელაციო პალატის განმარტებით, აღნიშნული რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია ხორციელდება ამ კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრული სარეგისტრაციო განცხადებისა და სხვა საბუთების საფუძველზე, ამასთან, დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე ყადაღის დადება არ აჩერებს სარეგისტრაციო წარმოებას, თუ დაყადაღების აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩე-

რების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 2006 წლის მდგომარეობით, ანუ პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების დროს, მარეგისტრირებელი ორგანო არ იყო უფლებამოსილი ს. კ-ასათვის უარი ეთქვა სადავო საცხოვრებელი ბინის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე; რაც ნიშნავს იმას, რომ პირველად რეგისტრაციამდე დაახლოებით რვა წლით ადრე ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში ყადაღის დადების შესახებ წარდგენილი ინფორმაცია, საჯარო რეესტრის სამსახურისათვის არ წარმოადგენდა რაიმე სახის დაბრკოლებას, როგორც ს. კ-ას, ისე – სხვა, მომდევნო მესაკუთრეების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების პირობები, კერძოდ, მოცემული დავის ფარგლებში აპელანტებმა ვერ დაადასტურეს ის, რომ მოპასუხემ განახორციელა მართლსაწინააღმდეგო ქმედება (დაარღვია კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება), რის გამოც დადგა მათი ინტერესების სანაღმდეგო შედეგი, ანუ მიადგათ მატერიალური ზიანი, შესაბამისად, არ არსებობს მონინააღმდეგე მხარის – თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძვლები.

კასატორები: დ., ს. და კ. გ-ეები, გ. გ-ი

მონინააღმდეგე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

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

მატერიალური: კასატორის მოსაზრებით, არასწორია როგორც საქალაქო ასევე სააპელაციო სასამართლოების მითითება, იმის თაობაზე, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგის-

ტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყადაღა არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

კასატორები განმარტავენ, რომ ყადაღა კრძალავს ქონების გასხვისებას და ბინის პირველი მესაკუთრე ვერ მოახერხებდა ბინის გასხვისებას საჯარო რეესტრს რომ ყადაღის შესახებ გაეცა ცნობა, რომელიც დღესაც ადევს სადავო ბინას ტექ.ბიუროს მონაცემებში და არანაირი ინფორმაცია არ არსებობს მისი მოხსნის შესახებ. სასამართლომ არ გაითვალისწინა 1998 წლის 13 მარტის თბილისის გლდანის რაიონის მომართვა ყადაღის დადების შესახებ, რაც დასაბუთებულია იმით, რომ არ არის სასამართლოს განჩინება, მაგრამ სასამართლო პრაქტიკაში მომართვის საფუძველზე ხდებოდა ყადაღის დადება, რითაც იკრძალებოდა ქონების გასხვისება. ასევე სასამართლო ამახვილებს ყურადღებას გადაწყვეტილების აღსრულების ხანდაზმულობის სამწლიან ვადაზე, მაგრამ აღნიშნულზე მიმდინარეობდა სასამართლო წარმოება. დღესაც გადაწყვეტილება არ აღსრულებულა და სწორედ საჯარო რეესტრის მოქმედებიდან გამომდინარე მოხდა ბინის რამდენჯერმე გასხვისება.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის და საშვებობის პროცესუალური წანამძღვრება:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც აბსოლუტური კასაცია.

საკასაციო სასამართლოს 2013 წლის 18 ივნისის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა შუამდგომლობა დავის საგნის შემცირების თაობაზე და საბოლოოდ მოსარჩელებმა მოითხოვეს მოპასუხისათვის მათ სასარგებლოდ ზიანის ანაღურების 25000 აშშ დოლარის ოდენობით დაკისრება, დავის საგნის შემცირებას დაეთანხმა მოპასუხის წარმომადგენელი.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა საკასაციო სასამართლოში წარდგენილი მოსაზრებით მოითხოვა კასატორებისათვის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე, 992-ე მუხლების შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ არის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრების საფუძვლები, კერძოდ: ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ბრალი და მიზეზობრივი კავშირი პირის ქმედებასა და დამდგარ შე-

დეგს შორის.

კასატორები ზიანის ანაზღაურებას ითხოვენ იმ მოტივით, რომ ქ. თბილისში, ..., ..., კორპ. №19-ში მდებარე №44 ბინის სხვა პირზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით მიადგათ ზიანი. მონინალმდეგე მხარის მითითებით, სარჩელზე დართული ქ. თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ დ. გ-ის სარჩელი სადავო ბინის პრივატიზაციისა და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, ასევე სასამართლომ დაადგინა მისი ოჯახის ნევრების გამოსახლება სადავო ბინიდან, მითითებული ადასტურებს იმას, რომ მოსარჩელებს ქ. თბილისში, ..., ..., კორპ/19-ში მდებარე №44 ბინაზე საკუთრების უფლება დიდი ხნით ადრე ჰქონდათ სადავო და სასამართლომ უარი უთხრა მათ ბინის მიკუთვნებაზე, აქედან გამომდინარე, მტკიცება, რომ კასატორებს ზიანი მიადგა ბინის დაკარგვის სახით უსაფუძვლოა.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ასევე დ. გ-ის მეუღლეს მ. გ-ს და დ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 1200 აშშ დოლარის გადახდა ანუ მონინალმდეგე მხარის განმარტებით, დ. გ-ეს გადაწყვეტილების შესაბამისად, მხოლოდ 1200 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლება ჰქონდა და ისიც მ. გ-ისაგან. მას შეეძლო მოეთხოვა გადაწყვეტილების აღსრულება კანონით დადგენილ ვადაში, რაც არ განუხორციელებია. შესაბამისად, მან თავად გაუშვა გადაწყვეტილების აღსრულების ვადა. მოარჩელები იმიტომ გამოასახლეს ბინიდან, რომ მათ არ ჰქონდათ ბინის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თუ არ არსებობდა უფლება, მისი შელახვაც არ მოხდებოდა, შესაბამისად არც ზიანის მიყენების ფაქტი დასტურდება.

მონინალმდეგე მხარის მტკიცებით, ასევე არ იკვეთება მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან რაიმე ბრალეული მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობაც. ს. კ-ას საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ..., ..., კორპ. №19-ში მდებარე №44 ბინაზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა 2006 წლის 19 ივნისს 1998 წლის 26 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნული ხელშეკრულება გაუქმებული არ ყოფილა, შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება ჰქონდა მის საფუძველზე განეხორციელებინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რაც შეეხება ყადაღას და ასევე შემდგომ რეგისტრაციებს, დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნულ ბინაზე ყადაღა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფი-

ლა. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (პირველი რედაქციის) 29-ე მუხლით დადგენილი იყო ყადაღის შესახებ ინფორმაციის აღრიცხვისა და გაცემის წესი. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, „უძრავ ნივთებზე ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი სასამართლოს აღმასრულებლის ან საგადასახადო ორგანოს მიერ დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს“, ხოლო ამავ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „სხვა დოკუმენტები, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული დოკუმენტებისა, არ შეიძლება გახდეს საჯარო რეესტრში ყადაღის დადების ან გაუქმების შესახებ ინფორმაციის აღრიცხვის საფუძველი“. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 194-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, „სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს გამოაქვს განჩინება“, 1964 წლის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსითაც (144-147-ე მუხლები) ყადაღის გამოყენების საკითხი წყდებოდა საპროცესო დოკუმენტებით – განჩინებით. ყადაღის რეგისტრაციის მოთხოვნა და შესაბამისი განჩინება საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ყოფილა.

მოწინააღმდეგე მხარის მითითებით, უძრავ ნივთზე ყადაღა არ ყოფილა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, თუმცა რომ ყოფილიყო რეგისტრირებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (პირველადი რედაქციით) 23-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე ყადაღის დადება არ აჩერებდა სარეგისტრაციო წარმოებას, თუ დაყადაღების აქტში პირდაპირ არ იყო მითითებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომლები რეგისტრაციის განხორციელებისას მოქმედებდნენ შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რაც გამორიცხავს მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობას.

მოწინააღმდეგე მხარის განმარტებით, არ არსებობს ზიანი და მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რაც გამორიცხავს მიზეზობრივ კავშირსაც, თუმცა მისი განმარტებით, ზიანი ანაზღაურებადია რეალურად დამდგარი საზიანო შედეგისათვის. აუცილებელია კონკრეტულ ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის არსებობის დადგენა ანუ ქმედება უშუალო წინაპირობას უნდა წარმოადგენდეს დამდგარი შედეგისათვის. პასუხისმგებლობა დგება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი იყო პირდაპირი (და არა ირიბი) და გარდაუვალი (არა შემთხვევითი) შედეგი ზიანის მიმყენებლის მოქმე-

დებისა (უმოქმედობისა). კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელების გამოსახლება მოხდა იმ საფუძვლით, რომ მათ არ გააჩნდათ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი ქ. თბილისში, ..., კორპ. №19-ში მდებარე №44 ბინაზე. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ გამოსახლების მიზეზი გახდა მათ მიერ შესაბამისი კანონიერი საფუძვლის გარეშე უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი და არა მესაკუთრის ცვლილება, რის გამოც არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების არც ერთი პირობა.

ამასთან, სარჩელი ხანდაზმულიც არის, ვინაიდან დასტურდება, რომ ქ. თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით დ. გ-ის მოთხოვნა ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულების და ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მისთვის უკვე ცნობილია, რომ ბინა დარჩა სხვის საკუთრებაში, რაც დ. გ-ის საკუთრების უფლებას გამორიცხავდა. ასევე დადგინდა მათი გამოსახლებაც. სარჩელი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის თაობაზე აღძრულია 2012 წელს. ამასთან, მოსარჩელებისათვის ჯერ კიდევ 2008 წელს იყო ცნობილი, რომ ქონების მესაკუთრე გახდა გ. კ-ა, ვინაიდან გ. კ-ამ 2008 წლის 22 ოქტომბერს მიმართა ქ. თბილისის შს გლდანი-ნაძალადვის სამმართველოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დ., ს. და კ. გ-ეებისა და გ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ ქვეპუნქტის მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი,

რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილული და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულვებლყოფით.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საკასაციო საჩივრის მოტივი განსახილველ საქმეში რამაც შექმნა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული აბსოლუტური კასაციის წანამძღვრები, არის საგულისხმო და განსაკუთრებული სამართლებრივი თვალსაზრისით, რამაც მოცემულ საქმეს მიანიჭა სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის მნიშვნელოვანი საქმის სტატუსი. სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია საკასაციო სასამართლომ შეფასება მისცეს ყადაღადადებული უძრავი ნივთის სხვის საკუთრებაში რეგისტრაციას, შეაფასოს რამდენად კანონშესაბამისად ხდება მარეგისტრირებელი ორგანოების მხრიდან საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების გამოკვლევა და შეფასება. აგრეთვე, მარეგისტრირებელი ორგანოს ფუნქციური როლის გარკვევა საკუთრების უფლების ობიექტზე რაიმე სახის სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის შემთხვევაში.

წინამდებარე საქმე მნიშვნელოვანია რამდენიმე სამართლებრივი თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლომ შეფასება უნდა მისცეს:

1. საჯარო რეესტრის, როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს ფუნქციურ როლს ქვეყანაში სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სტაბილური, კეთილსინდისიერი სამოქალაქო ბრუნვის უზრუნველყოფაში;

2. უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის დანიშნულებას და სამართლებრივ შედეგებს;

3. საჯარო რეესტრის მიერ უფლებათა რეგისტრაციისას ტექნივენტარიზაციის ბიუროს მონაცემთა ბაზის გათვალისწინების საკითხის შეფასებას.

წინამდებარე საქმე მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ საკასაციო სასამართლომ შეფასება მისცეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების, კერძოდ – ყადაღის როლს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დაცვაში. როგორც მოსარჩელის უფლების დაცვის გარანტს, განმარტოს საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის რიგი მუხლები და შეაფასოს კანონ-

ნის შინაარსთან რამდენად შესაბამისად იყენებს მათ ადმინისტრაციული ორგანოები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე ჩამოყალიბებული სამართლებრივი შეფასებები და სასამართლო დასკვნები სასარგებლო იქნება, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოების საქმიანობისათვის, ასევე სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობათა მონაწილეთათვის, რამდენადაც უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაცია ზემოქმედებს პირის ერთ-ერთი ძირითადი უფლების ხასიათზე – საკუთრების უფლების დაცვაზე. სახელმწიფოს მარეგისტრირებელი ფუნქცია, როგორც საჯარო უფლებამოსილება, წარმოადგენს კეთილსინდისიერი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში კერძო სამართლის ინსტიტუტების სტაბილური ფუნქციონირება განპირობებული და დამოკიდებულია საჯარო-სამართლებრივი ფუნქციის კვალიფიციურ და კანონიერ შესრულებაზე. ამდენად, აღნიშნული სამართლის ინსტიტუტების სწორი გაგება-გამოყენება უშუალოდ განაპირობებს ადამიანთა ყოფას, საზოგადოებრივი წესრიგის ხარისხსა და კულტურას.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის კასატორების სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების დაკისრება, იმ საფუძველით, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს ქმედებით (ჯერ ს. კ-ას და შემდეგ სხვა პირებზე ქ. თბილისში, ..., ..., კორპ. №19, ბინა №44-ის საკუთრებად დარეგისტრირება), მათ მიადგათ ზიანი, კერძოდ, ისინი გამოსახლებულ იქნენ ბინიდან, კასატორების განმარტებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ისე გაატარა რეგისტრაციაში უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისში,, კორპ. №19, ბინა 44, რომ არ გამოუკვლევია, ბინაზე გამოყენებული ხომ არ იყო უზრუნველყოფის ღონისძიება ანუ აღნიშნული მოთხოვნის საფუძველია ის გარემოება, რომ მოპასუხემ – თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისში,, კორპ. №19, ბინა №44 საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გადწყვეტილებით განახორციელა მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რითაც მოსარჩელებს (კასატორებს) მიაღდათ ზიანი.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს კონსტიტუციის 42.9 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სახელმწიფო და თვითმმართველობის ორგანოთა და მოსამსახურეთაგან მიყენებუ-

ლი ზარალის სასამართლო წესით სრული ანაზღაურების უფლება სახელმწიფო სახსრებიდან ყველასთვის გარანტირებულია. ხოლო სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა პირის სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის განსაკუთრებულ წესს ადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-209-ე მუხლები.

სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა მისი ორგანოების მიერ მიყენებული ზიანისათვის დადგენილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIV თავის დებულებებით, იქედან გამომდინარე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ზიანის მიმყენებელი ქმედება არსებითად არ განსხვავდება კერძო პირის ანალოგიური ქმედებისაგან, კოდექსის 207-ე მუხლით განსაზღვრულ იქნა კერძო სამართალში დადგენილი პასუხისმგებლობის ფორმებისა და პრინციპების გავრცელება სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის შემთხვევებზეც, რაც გამოიხატა პასუხისმგებლობის სახეების დადგენით სამოქალაქო კოდექსზე მითითებით, იმ გამონაკლისის გარდა, რაც თავად ამ კოდექსით არის გათვალისწინებული /ასე, მაგალითად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 47-ე მუხლი/.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის) უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან, აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულებითი სამართალი აწესრიგებს ისეთ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, რომელთა დარღვევისათვის დამრღვევს სასამართლოს მეშვე-

ობით შეიძლება დაეკისროს შესრულება ან ზიანის ანაზღაურება. ვალდებულებითი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობაა, ამასთან, იგი განსხვავდება საჯარო სამართალში არსებული ვალდებულებისაგან, სამოქალაქო კოდექსის 317.1 მუხლი ვალდებულების წარმოშობის წინაპირობად მიიჩნევს როგორც ხელშეკრულებას, ასევე, დელიქტს, უსაფუძვლო გამდიდრებას ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის შესაბამისად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, იმისთვის, რომ წარმოიშვას ზიანის ანაზღაურების მოვალეობა, სახეზე უნდა იყოს პირის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება, წარმოშობილი ზიანი და ბოლოს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ზიანის მიმყენებლის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობა წარმოადგენს დელიქტური პასუხისმგებლობის დადგომის სავალდებულო პირობას და გამოიხატება იმაში, რომ პირველი წარმოშობს მეორეს. პასუხისმგებლობა დგება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი იყო ზიანის მიმყენებლის მოქმედების (უმოქმედობის) პირდაპირი და გარდაუვალი შედეგი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დელიქტური ვალდებულება ზიანის მიყენების შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებაა და არასახელშეკრულებო ვალდებულების ერთ-ერთი სახეა. ზიანი შეიძლება იყოს ხელშეკრულების დარღვევიდან წარმოშობილი ვალდებულების დარღვევის შედეგი, ხოლო დელიქტის დროს კი თვით ზიანის მიყენების ფაქტი წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს, რომელი ვალდებულების ძალითაც დაზარალებულს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება მიმყენებლისაგან. ამასთან, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება შესაძლებელია, თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს გაირკვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედება, კერძოდ, ქ. თბილისში, ... კორპ. №19. ბინა №44 მდებარე უძრავი ქონების, რომელსაც კასატორის განმარტებით ედო ყადაღა, ს. კ-ას საკუთრებად რეგისტრაცია იყო თუ არა მართლსაწინააღმდეგო ქმედება.

საქმის მასალების შესაბამისად, 1998 წლის 26 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მ. გ-მა გაყიდა, ხოლო ს. კ-ამ იყიდა ქ. თბილისში, ..., კორპუსი №19, ბინა №44.

თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილებით დ. გ-ის ყოფილი მეუღლე – მ. გ-ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე უფლებადაკარგულ პირად; ამავე გადაწყვეტილებით დ. გ-ეს უარი ეთქვა მ. გ-ის სასარგებლოდ დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების, აგრეთვე მ. გ-ისა და ს. კ-ას შორის დადებული ბინის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე, ამავე გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის მოსარჩელებს – გ. და ც. გ-ებს უარი ეთქვათ საცხოვრებელი სახლის პრივატიზებაზე, მ. გ-ს დაეკისრა თანხის – 1 200 აშშ დოლარის გადახდა დ. გ-ის სასარგებლოდ და 1 300 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ; დ. გ-ეს დაეკისრა თანხის – 600 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ, ს. კ-ას დაეკისრა თანხის – 250 აშშ დოლარის გადახდა მ. გ-ის სასარგებლოდ.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა გ. გ-ისა და დ. გ-ის თანმხლებ პირებთან ერთად ქ. თბილისში, ..., კორპუსი №19, ბინა №44-დან გამოსახლება, სადავო ბინიდან პირების გამოსახლება და თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო ერთდროულად.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ..., კორპუსი №19, ბინა №44, 2006 წლის 19 ივნისს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ს. სახელზე მის საკუთრებად; რეგისტრაციას საფუძველად დაედო 26.02.1998 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2007 წლის 13 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იგივე ბინა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ე. მ-ის სახელზე, 2008 წლის 22 იანვარს მ. ხ-ას, ხოლო 2008 წლის 14 აპრილს გ. კ-ას სახელზე ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

გლდანის რაიონის სასამართლოს მოსამართლემ გ. ა-მა 1998 წლის 13 მარტს მიმართვა გაუგზავნა თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს და ს. კ-ას სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე – ქ. თბილისში, ..., კორპუსი №19, ბინა №44-ზე ყადაღის დადების თაობაზე სასამართლოს 13.03.1998 წლის მიმართვა

ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში შესულია და რეგისტრირებულია იმავე 13.03.1998 წელს.

2010 წლის 8 ივლისს მოსარჩელები გამოსახლდნენ ქ. თბილისში, ..., ..., კორპუსი №19, ბინა №44 ბინის ამჟამინდელი მესაკუთრის – გ. კ-ას განცხადების საფუძველზე პოლიციის ძალით.

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

სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლში ჩამოყალიბებულია იმ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის (საჯარო რეესტრის) დანიშნულება, რომლის გამართულ და კანონშესაბამის ფუნქციონირებაზე დიდწილად არის დამოკიდებული სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება.

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

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

საკასაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერ-

ძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის – დაცვას ემსახურება.

სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე, ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შექმნის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში.

საკაცაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ 2004 წლის 1 ივნისის კანონის 15.4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ლიკვიდირებულ იქნა საჯარო სამართლის იურიდიული პირები – ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები და დადგინდა ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და სხვა ქონების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემა. აღნიშნულის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის №835 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების მე-2 მუხლით განისაზღვრა სააგენტოს ფუნქციები, რომლის შესაბამისად, სააგენტოს ფუნქციებს წარმოადგენს უძრავ და მოძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია და ერთიანი რეესტრის ფორმირება, უძრავ ნივთებზე საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შექმნა, საჯარო რეესტრის ორგანიზება და წარმოება, საჯარო რეესტრის მონაცემთა ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება.

ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის შესახებ ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 23 მარტის №06.07.65 დადგენილებით განსაზღვრული იყო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ფუნქციები. მითითებული დადგენილების თანახმად, სამსახური მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახორ-

ციელებდა ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათებას, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოებს, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების აღრიცხვიანობას და შენახვას, ცნობა-დახასიათების გაცემას და სხვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ფუნქციას წარმოადგენდა უძრავ ნივთებზე არსებულ უფლებათა აღრიცხვა-რეგისტრაცია ასევე მის კომპეტენციაში შედიოდა უძრავი ნივთის უფლებაზე ყველა შეზღუდვის რეგისტრაციაც.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, რაც გაგებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ ამ გარდამავალ პერიოდში ამ ინსტიტუციური რეფორმის განხორციელებამდე სწორედ ტექ.ბიუროები ასრულებდნენ საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებას.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში არსებული მონაცემთა ბაზა უნდა მოიპოვებოდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საქმეში არსებული 1998 წლის 13 მარტის მოსამართლე გ. ა-ის მიმართვიდან ირკვევა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში წარდგენილია მიმართვა ქ. თბილისში,, კორპ. №19, ბინა №44 მდებარე უძრავი ქონების ყადაღის დადების თაობაზე, თუმცა, საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი, საიდანაც არ ირკვევა, ზუსტი ინფორმაცია იმის თაობაზე თბილისში,, კორპ. №19, ბინა №44 მდებარე უძრავ ქონებას ადევს თუ არა ყადაღა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებას, რომ, როგორც დღევანდელი ასევე 1998 წელს მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 144-147-ე მუხლების შესაბამისად, სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს გამოაქვს განჩინება, თუმცა საქმეში არ მოიპოვება არც განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება, რომ უძრავ ნივთზე ყადაღა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, მოცემულ შემთხვევაში არსებითი არ არის,

ვინაიდან სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს ყადაღა იყო თუ არა წარდგენილი ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში, რომლის მონაცემების გათვალისწინება აუცილებელი იყო საჯარო რეესტრის მხრიდან. საქმის ხელახლა განხილვისას სასამართლომ დამაჯერებლად და სარწმუნოდ უნდა გამოარკვიოს სასამართლოს განკარგულებითი აქტი – უძრავ ნივთზე ყადაღის დადების თაობაზე, მიუხედავად სასამართლო აქტის ფორმისა (განჩინება თუ მიმართვა) წარდგენილი იყო თუ არა სარეგისტრაციო ორგანოში – ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში. ასეთის დადასტურების პირობებში სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, საჯარო რეესტრის ამოქმედების შემდეგ თუ ვის სამართლებრივ ვალდებულებას წარმოადგენდა ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება, დაინტერესებული პირის თუ თავად საჯარო რეესტრის, ასევე, უნდა იმსჯელოს ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებლობა აქარწყლებს თუ არა უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ შედეგებს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უზრუნველყოფის ღონისძიების ინსტიტუტი საერთო-სამართლებრივ ინსტიტუტს წარმოადგენს და არ განეკუთვნება სამოქალაქო პროცესუალური ინსტიტუტების საგამონაკლისო ნუსხას.

უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოიყენება სამართლის ყველა დარგში. უზრუნველყოფა, როგორც სამართლებრივი ინსტიტუტი გულისხმობს შესაძლებლობას სამართლებრივი მიზნის მაღალი სტანდარტით მიღწევას სპეციალური (უზრუნველყოფით) სამართლებრივი ზომების (საფუძვლები, მეთოდი) დადგენით (მიღებით).

სასამართლოთა მიერ პროცესუალური მონაწილის – პირის განცხადების საფუძველზე მიღებული უზრუნველყოფის ზომების მიზანს წარმოადგენს დაბრკოლებათა დაუშვებლობის ან სასამართლო აქტის აღსრულების სირთულის არ დაშვება, ასევე განმცხადებლისათვის მნიშვნელოვანი ზიანის მიყენების თავიდან აცილება. უზრუნველყოფის ღონისძიების ინსტიტუტი მთლიანობაში (პრინციპები, საფუძვლები, ზომების მიღების წესი) უეჭველად ატარებს პროცესუალურ ხასიათს, ამასთან, რამდენადაც უზრუნველყოფის ღონისძიების ზომები მოწოდებული არიან ზემოქმედება მოახდინოს მატერიალურ-სამართლებრივ ურთიერთობებზე სასამართლოს მიერ გარკვეული შეზღუდვებისა და აკრძალვების მეშვეობით, რის გამოც თავად უზრუნველყოფის ღონისძიებები, როგორც სამართლებრივი საშუალება იძენენ მატერიალურ-სამართლებრივ ხასიათს. თავისი სამარ-

თლებრივი ბუნებით უზრუნველყოფის ღონისძიებები გარკვეულწილად ახლოს არის სამოქალაქო-სამართლებრივ ინსტიტუტებთან, სამოქალაქო სუბიექტური უფლებათა დაცვის ინსტიტუტთან და ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფასთან.

სუბიექტური სამოქალაქო უფლების დაცვის ინსტიტუტი, როგორც უზრუნველყოფის ღონისძიებების ინსტიტუტი, მიმართულია სუბიექტური უფლების დასაცავად, მაგრამ უზრუნველყოფის ღონისძიების ინსტიტუტისაგან განსხვავებით, სამოქალაქო სამართლის კოდექსი გათვალისწინებულია მხოლოდ სამოქალაქო უფლებების დასაცავად.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ზოგადად წარმოადგენს ერთი მხარისათვის – მოსარჩელისათვის თავისი უფლებების დაცვის გარანტს, ხოლო მეორე მხარეს უზღუდავს კანონიერი უფლებების განხორციელების შესაძლებლობას. სარჩელის უზრუნველყოფა ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებათა დაცვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გარანტიაა. სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტის მნიშვნელობა იმაში მდგომარეობს, რომ მისი მეშვეობით ხდება მოსარჩელის კანონიერი ინტერესების დაცვა იმ დროს, როცა არსებობს ვარაუდი იმისა, რომ მოპასუხე ან სხვა პირი არაკეთილსინდისიერად იმოქმედებს, რაც შეუძლებელს გახდის სასამართლო აქტის აღსრულებას. შესაბამისად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახე – ყადაღა – ეს არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ერთ-ერთი მექანიზმი, რომელიც რეგისტრაციის მომენტიდან გამორიცხავს ყადაღადადებულ ნივთზე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

ყადაღის დადების თაობაზე სასამართლოს აქტი ყოველთვის განკარგულებითია და იმთავითვე სავალდებულოა ყველასთვის, შესაბამისად, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ კონკრეტულ უძრავ ნივთზე ყადაღის დადებისთანავე ვრცელდება ყველა შეზღუდვა და ავტომატურად გამორიცხავს მისი განკარგვის შესაძლებლობას, ე.ი. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების – ყადაღის – გამოყენებით, სასამართლო უკრძალავს მოპასუხე და აგრეთვე, ნებისმიერ სხვა პირს, განკარგონ იგი ანუ ქონების გაყიდვა, გაცვლა, ჩუქება და ა.შ აღნიშნულ პირებს არ შეუძლიათ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეგისტრის რეგისტრაციამდე უძრავ ნივთზე ყადაღა უკვე წარმოშობილია და შესაბამისად, რეგისტრაციას ექვემდებარება უკვე არსებული ყადაღის შესახებ მონაცემები. „უძრავ ნივთებზე უფლება-

თა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ნივთზე ყადაღის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, გარდა გარკვეული გამონაკლისებისა. ანუ ყადაღის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ეს არის არა მისი წარმოშობის, არამედ, მესამე პირთა ინტერესების დაცვის მიზნით მათთვის აუცილებელი ინფორმაციის ასახვა და ამ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სამართლებრივ ბუნებასთან დაკავშირებით მსჯელობისას საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის განჩინებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-465-535-2010 ო. ნ-ას სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – ნ. ლ-ის, ნ. ც-ის, მ. გ-ის, თ. ს-ისა და ჯ. თ-ის მიმართ სასამართლო დავასთან დაკავშირებით, ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოსხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

კანონისმიერი პრეზუმფციის მიზანი იმაში გამოიხატება, რომ არა აქვს მნიშვნელობა ობიექტურად არსებული ნაკლის ფორმასა თუ სახეობას, მნიშვნელოვანია მხოლოდ ის, რომ რეგისტრაციაუნარიანი ფაქტი რეგისტრირებულ იქნეს ამ უფლების გამსხვისებლის სახელზე, შესაბამისად, გამსხვისებლად იგულისხმება პირი, რომლის საიდენტიფიკაციო მონაცემები მიუთითებენ რეგისტრირებული უფლების საკუთრებაზე (და არა ამ უფლების განსხვისებაზე უფლებამოსილი პირის სახელზე). აღნიშნული პრეზუმფციის აუცილებლობა ნაკარნახევია ერთ შემთხვევაში იმით, რომ უძრავი ნივთის შეძენისას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ჰქონდეთ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობა, ხოლო მეორე შემთხვევაში მათ არ მოეთხოვოთ

ისეთი ფაქტების ცოდნა, რაც აღემატება მათ შესაძლებლობებს“.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დებულება, სამოქალაქო – სამართლებრივ დატვირთვასთან ერთად ამავდროულად ატარებს საჯარო სამართლებრივ ფუნქციას. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმხორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები.

საკასაციო სასამართლო შეფასებით, სამოქალაქო სამართლებრივი უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, უძრავ ნივთს ანიჭებს გარკვეულ სტატუსს, რომლის ადეკვატური სამართლებრივი შედეგების მიმართ დაინტერესებულ პირს კანონიერი მოლოდინი გააჩნია.

საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ იდენტური სასამართლო დავების განხილვისას ეროვნულმა სასამართლოებმა სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცენ პატივსააღებია თუ არა პირის კანონიერი მოლოდინი რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ და არის თუ არა დაცვის ღირსი პირის კანონიერი ნდობის უფლება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო პროცედურების ჩაუტარებლობა არღვევს სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და ფუნდამენტურ მოთხოვნას პროცედურული დემოკრატიის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის ხარისხი, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სახელმწიფოს ქვეყნურ დომების კანონიერ მოლოდინს – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე, რასაც ადმინისტრაციულ სამართალში კანონიერი ნდობის უფლება ეწოდება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს წარმოადგენს კანონიერი ნდობა.

კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დატვირთვას ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თა-

ვისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომისა და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში.

კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებელი გარკვეულწილად უფრთხილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში არსებული 1998 წლის 13 მარტის მოსამართლე გ. ა-ის მიერ ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში გაგზავნილი მიმართვა ქ. თბილისში,, კორპ. №19, ბინა №44 მდებარე უძრავი ქონების ყადაღის დადების თაობაზე, რომელსაც აქვს მინანური “დაედო ყადაღა“ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 9.1 მუხლის შესაბამისად, კასატორებისათვის წარმოადგენს კანონიერი ნდობის საფუძველს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ პირველადი რეგისტრაცია რომელმაც მოსარჩელების მტკიცებით, მათ მიაყენა ზიანი, განხორციელდა 2006 წლის 19 ივნისს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (2005 წლის რედაქცია) 13.1 მუხლის შესაბამისად, პირველადი რეგისტრაცია ხორციელდება ამ კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი საბუთის, ამ კანონის მე-20 მუხლით განსაზღვრული სარეგისტრაციო განცხადებისა და სხვა საბუთების საფუძველზე. ამავ კანონის 23.2 მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე ყადაღის დადება არ აჩერებს სარეგისტრაციო წარმოებას, თუ დაყადაღების აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

აღნიშნული მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, ყადაღადებული ქონების სარეგისტრაციო წარმოება მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება შეჩერდეს, თუ ამის თაობაზე მითითებულია დაყადაღების აქტში, სარეგისტრაციო სამსახურმა კი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ისე განახორციელა საკუთრების რეგისტრაცია, რომ სერთოდ არ გამოუკვლევია, არსებობდა თუ

არა დაყადაღების აქტი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა ისე გადაწყვიტეს დავა, რომ არ გამოუკვლევიათ საქმისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან ჰქონდა თუ არა ადგილი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებას ანუ მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაარეგისტრირა თუ არა ყადაღად დებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, აღნიშნულის გამოსარკვევად სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობდა 1998 წლის 13 მარტის მოსამართლე გ. ა-ის მიმართვა ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში, მოხდა თუ არა ყადაღის რეგისტრაციაში გატარება, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას ვალდებულია თუ არა გამოიკვლიოს ამ ნივთთან დაკავშირებული ყველა სამართლებრივი უფლების არსებობა, მათ შორის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი ყველა გარემოება.

საკასაციო სასამართლო, მართალია, იზიარებს, ქვემდგომი ინსტანციების სასამართლოების განმარტებას, იმის თაობაზე, რომ კასატორებს (მოსარჩევეებს) ქ. თბილისში,, კორპ. №19, ბინა №44-თან მიმართებაში არ გააჩნიათ არა თუ საკუთრების, არამედ მართლზომიერად ფლობის უფლებაც კი, მაგრამ ამასთან, მიუთითებს, თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილებაზე, რომლის შესაბამისად, მ. გ-ს დაეკისრა თანხის – 1200 აშშ დოლარის გადახდა დ. გ-ის სასარგებლოდ და 1300 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ; დ. გ-ეს დაეკისრა თანხის – 600 აშშ დოლარის გადახდა გ. გ-ის სასარგებლოდ, ს. კ-ას დაეკისრა თანხის – 250 აშშ დოლარის გადახდა მ. გ-ის სასარგებლოდ. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა ასევე მათი მითითებული ბინიდან გამოსახლება, მაგრამ როგორც ეს გადაწყვეტილებაშია მითითებული, აღნიშნული უნდა მომხდარიყო მას შემდეგ, რაც მ. გ-ი 1200 აშშ დოლარს გადაუხდიდა დ. გ-ეს. სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს ამ გარემოებას და უნდა იმსჯელოს, იყო თუ არა დ. გ-ის სამართლებრივი უფლება დაკუთრებული სასამართლო აქტის ამ კონკრეტული დადგენილებითი ნაწილის შინაარსის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე იმსჯელა 1998 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილების

აღსრულების ხანდაზმულობის ვადის გასვლაზე (ანუ, დ. გ-ის უფლების გაქარწყლებაზე), გადაწყვეტილების გამოტანის დღისათვის მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 359-ე მუხლზე მითითებით და ისე მიიჩნია მოთხოვნა ხანდაზმულად, რომ საერთოდ არ გამოუკვლევიან, მიმართა თუ არა დ. გ-ემ გადაწყვეტილების აღსრულების მოთხოვნით შესაბამის სამსახურს, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას ასევე უნდა გამოარკვიოს მიმართა თუ არა თბილისის გლდანის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 27 ივლისის №2/289-98 გადაწყვეტილების აღსრულების თაობაზე დ. გ-ემ კანონით დადგენილ ვადაში, თუ მიმართა, რა პროცედურები იქნა ჩატარებული და ვისი სურვილით ან ბრალით არ მოხდა გადაწყვეტილების აღსრულება და ა.შ.

საკასაციო სასამართლო განმარტებით, ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრინციპი – კანონიერების პრინციპი ასახულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლში, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. აღნიშნული საკანონმდებლო დანაწესი გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმიანობის სამართლებრივი ფორმების გამოყენებისას სამართლის ნორმებით აბსოლუტურ ბოჭვას, რომლის რეალიზაციის გარეშეც სამართლებრივი სახელმწიფოს ინსტიტუტების ფუნქციონირება წარმოუდგენელია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, როგორც ადმინისტრაციული რეალაქტის განხორციელება, ისე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადება და გამოცემა საქართველოს კანონმდებლობით მკაცრად არის რეგლამენტირებული და ყოველ ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია საჯარო ვალდებულება ზედმინევით დაიცვას იგი, თავის მხრივ, აღნიშნული ვალდებულება განაპირობებს დაინტერესებულ პირთა კანონიერ მოლოდინს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ დავის არსებითად სწორად გადაწყვეტის მიზნით ზედმინევით ზუსტად უნდა გამოიკვლიოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური მოქმედებდა თუ არა მართლსაწინააღმდეგოდ, როდესაც 2006 წელს საკუთრების უფ-

ლება დაურეგისტრირა ს. კ-ას.

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

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დ., ს. და კ. გ-ეებისა და გ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ყადაღადადებული ქონების განკარგვა

განჩინება

№ბს-821-805(კ-12)

25 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 20 აპრილს შ. თ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ.

მოსარჩელემ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს №A11026510-009/001 და №A11026510-011/001 განკარგულებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 10 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ბ. ფ-ე, რ. ჭ-ე და ს. ბ-ე.

2012 წლის 30 აპრილს შ. თ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. ქუთაისში, ... ქ. მე-2 შეს. №10-ში მდებარე უძრავი ქონების ბ. ფ-ის სახელზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მიღებული საჯარო რეესტრის ყველა გადაწყვეტილების გაუქმება, ასევე, ყადაღის აღდგენა და სადავო სახლის ს. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრაცია მოითხოვა; ხოლო სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 დეკემბრის №102011245364/3, №102011245351/3, №102011245358/3 გადაწყვეტილებების ბა-

თილად ცნობა (რომლებითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა ყადაღის რეგისტრაცია და ბ. ფ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე – ქ. ქუთაისი, ... ქ. მე-2 შესახ. №10), აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყადაღის აღდგენა და სადავო სახლის ს. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 4 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ბ. ფ-ე და ს. ბ-ე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 5 ივნისის განჩინებით აღნიშნული ადმინისტრაციული საქმეები გაერთიანდა ერთ ნარმოებად.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო სახლი მის საკუთრებას წარმოადგენდა, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ს. ბ-ეს გადაეცა. იმის გამო, რომ მან ნასყიდობის თანხა – 50000 ლარი არ გადაიხადა, დავა სასამართლოში წარმართა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ შ. თ-ას სასარგებლოდ ს. ბ-ეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა – 50000 ლარი დააკისრა. მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით კი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით ყადაღა დაედო უძრავ ქონებას, მდებარე – ქ. ქუთაისი, ... ქ. მე-2 შესახ. №10. ამასთან, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კრედიტორ რ. ჭ-ის მიერ წარდგენილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაიწყო სააღსრულებო წარმოება და სადავო ქონება აუქციონის გზით ბ. ფ-ემ შეიძინა. ხოლო ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილებით ბ. ფ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა აღნიშნული უძრავი ქონება და ამავე დროს ქონება განთავისუფლდა სასამართლოს მიერ დადებული ყადაღისგან. მოსარჩელის განმარტებით, დაუშვებელია ყადაღადადებული ქონების აუქციონზე რეალიზაცია. ამასთან, სასამართლოს განჩინებით დადებული ყადაღა შეიძლება გაუქმებულიყო მხოლოდ სასამართლოს მიერ. აღმასრულებლის განკარგულება კი არ შეიძლება გამხდარიყო ყადაღის გაუქმების საფუძველი. მოსარჩელე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მისი მოთხოვნის სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღა წარმოშობილია ჯერ კიდევ 2009 წელს, ხოლო რ. ჭ-ის სასარგებლოდ სააღსრულებო ფურცელი გაცემულ იქნა 2011 წელს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 19 ივნისის განაწყვეტილებით შ. თ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შ. თ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინებით შ. თ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ როგორც აპელანტი შ. თ-ა, ისე მესამე პირი რ. ჭ-ე წარმოადგენენ ს. ბ-ის კრედიტორებს; კერძოდ, შ. თ-ას სასარგებლოდ ამ უკანასკნელს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული 2010 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით 50000 ლარის გადახდა დაეკისრა, ხოლო რ. ჭ-ის სასარგებლოდ ასევე კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით 20000 აშშ დოლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით შ. თ-ას სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო ს. ბ-ის საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე – ქ. ქუთაისი, ... ქ. მე-2 შესახ. №10, რაც საჯარო რეესტრში 2009 წლის 24 დეკემბერს დარეგისტრირდა.

დადგენილია, რომ რ. ჭ-ის მოთხოვნის შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2011 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებაზე 2011 წლის 13 მაისს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რაც იმავე დღეს სხვა დოკუმენტებთან ერთად კრედიტორის წარმომადგენელმა აღსასრულებლად სააღსრულებო ბიუროში წარადგინა, ხოლო შ. თ-ას სააღსრულებო ფურცელი გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით სააღსრულებო ბიუროში არ წარუდგენია.

დადგენილია, რომ მიმდინარე იძულებითი აღსრულების პროცესში, 2011 წლის 13 ოქტომბერს შედგა მოვალე ს. ბ-ის ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტი, რომლის მიხედვით ყადაღა დაედო უძრავ ქონებას, მდებარე – ქ. ქუთაისი, ... მე-2 შესახ. №10, რომელიც გასაყიდად გატანილ იქნა აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს A11026510-009/001 განკარგულებით დანიშნულ აუქციონზე და 2011 წლის 2 ნოემბერს ჩატარებულ

პირველივე აუქციონზე ბ. ფ-ემ 35 700 ლარად შეიძინა.

დადგენილია, რომ ს. ბ-ის საკუთრების უფლებით რიცხულ ქ. ქუთაისში, ... ქ. მე-2 შესახ. №10-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა, მათ შორის შ. თ-ას სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით დადებული ყადაღა, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე ბ. ფ-ის საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, ძალადაკარგულად გამოცხადდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 დეკემბრის №102011245364/3, №102011245351/3, №102011245358/3 გადაწყვეტილებებით, რის შემდეგაც უძრავ ნივთზე განხორციელდა ბ. ფ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებები და დამატებით აღნიშნა, რომ სააპელაციო საჩივრის მიხედვით სადავო გარემოებას მოვალის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ერთ-ერთი ღონისძიების – ყადაღის არსებობის პირობებში სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დანყებული იძულებითი აღსრულების პროცესში ჩატარებული აუქციონის გზით მისი გასხვისების და აუქციონში გამარჯვებული პირის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით უძრავ ქონებაზე უკვე რეგისტრირებული ყადაღის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესაძლებლობა წარმოადგენს.

ამ მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ მხარეთა ყურადღება გაამახვილა ყადაღის, როგორც სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ ბუნებაზე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე და 198-ე მუხლების დანაწესიდან გამომდინარე განმარტა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფა გადაწყვეტილების რეალურად აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილებაა მოპასუხისათვის რაიმე მოქმედების განხორციელების შეზღუდვის გზით. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მიზანია გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეწყობა, შესაბამისად, მისი გამოყენება მიმართული უნდა იყოს გადაწყვეტილების აღსრულების გაძნელების ან მისი შეუძლებლობის თავიდან აცილებისაკენ და არსებული მდგომარეობის შენარჩუნების უზრუნველსაყოფად.

რაც შეეხება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას (იპოთეკა და ა.შ.), სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იგი

უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარანტიას წარმოადგენს და სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის, როგორც ქონების არამართლობიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი პირის ინტერესების დაცვას ემსახურება. ამასთან, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იკავებს ვალდებულების შესრულების ადგილს რაც შეიძლება განხორციელდეს, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების აუქციონზე რეალიზაციით მიღებული თანხის, ასევე ნივთის კრედიტორისათვის საკუთრებაში გადაცემით. ამდენად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ფუნქციას მისი დაკმაყოფილების შემთხვევაში გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეწყობა წარმოადგენს, ხოლო მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების ფუნქცია კი შეუსრულებელი ვალდებულების შესრულებაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მოვალისათვის ვალდებულების შესრულების დაკისრება უზრუნველყოფის საშუალებით ხორციელდება, ანუ მოვალის შესასრულებელ ვალდებულებას მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ანაცვლებს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ სასამართლოს მიერ განხორციელებული მართლმსაჯულების შედეგად მიღებული აქტის – გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლა გულისხმობს მის უპირობო და სავალდებულო შესრულებას, რომლის ნებაყოფლობით შეუსრულებლობა უკვე კრედიტორს აძლევს უფლებას ამ გადაწყვეტილების მიხედვით გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოახდინოს მისი იძულებითი აღსრულება მოვალის უფლებებში (საკუთრების უფლება და სხვა) კანონისმიერი ჩარევის გზით, რასაც კრედიტორი ახორციელებს ამ მიმართებით შექმნილი აღსრულების ორგანოების მეშვეობით. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ კრედიტორი თავადაა უფლებამოსილი სააღსრულებო ფურცლის მიღების და შემდგომში მისი აღსრულების ორგანოებში წარდგენის გზით უზრუნველყოს მისი მოთხოვნის დროულად აღსრულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება – ყადაღა არ წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას და იგი მხოლოდ ყადაღადაებული ქონების მესაკუთრის მხრიდან განკარგვის აკრძალვას ემსახურება, შესაბამისად მას მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებისაგან განსხვავებით არ გააჩნია აქცესორული (მიმდევნებითი) ბუნება. შესაბამისად, სასამართლომ ამ საკითხთან დაკავშირებით აპელანტის მოსაზრება უსაფუძვლოდ მიიჩნია.

იმ საკითხთან დაკავშირებით, შეეძლო თუ არა აღსრულების ორგანოს კრედიტორის სასარგებლოდ ყადაღადადებული ქონების აუქციონის გზით განკარგვა, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის პირველი პუნქტის პირველ წინადადებაზე, რომლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ცალსახაა, რომ ყადაღა მხოლოდ მესაკუთრის მხრიდან ქონების განკარგვის შეზღუდვას ითვალისწინებს და არ მოქმედებს იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი პირის მიმართ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნივთზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ნივთი განკარგულია სააღსრულებლო დაწესებულების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით, ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან უძრავ ქონებაზე არსებული ყადაღის რეგისტრაციის ძალადაკარგულად ცნობა სააპელაციო სასამართლომ კანონშესაბამისად მიიჩნია. ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება ამავე მუხლის მე-19 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად უძრავ ნივთზე არსებული ყადაღის ძალადაკარგულად გამოცხადების აკრძალვის შესახებ, რადგან მე-19 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი წარმოადგენს სპეციალურ ნორმას და შეეხება სწორედ სააღსრულებლო დაწესებულების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით ნივთის განკარგვის შემთხვევაში არსებული ყადაღის ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სა-

მართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულად მიიჩნია და აღნიშნა, რომ წარდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავდა მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შ. თ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუციის 84.5 მუხლი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლი. ამასთან, სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი.

კასატორის განმარტებით, ს. ბ-ის კუთვნილ სახლზე (რომელშიც მას ნასყიდობის თანხა (50000 ლარი) არ გადაუხდია) ყადაღის დადებით უზრუნველყოფილ იქნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ს. ბ-ეს შ. თ-ას სასარგებლოდ სადავო სახლის შესაძენად გადაუხდელი თანხა – 50000 ლარი დაეკისრა. კასატორის განმარტებით, სასამართლოს მიერ ყადაღა იმ მიზნით იქნა გამოყენებული, რომ ამ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილება არ დარჩენილიყო აღუსრულებელი ან არ გაძნელებულიყო მისი აღსრულება.

კასატორის მითითებით, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა, სადაც ის აღნიშნავს, რომ ყადაღის დადებით სახლის მეპატრონეს – ს. ბ-ეს აეკრძალა სახლის რეალიზაცია, ხოლო სააღსრულებო ორგანოს ჰქონდა ამის უფლება. ყადაღის დადების შესახებ განჩინების სარეზოლუციო ნაწილში არ არის მითითებული, რომ ყადაღა მოქმედებს და მას იურიდიული ძალა აქვს მხოლოდ ს. ბ-ის მიმართ. კასატორის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში იგნორირებულია სასამართლოს მიერ დადებული ყადაღა, როგორც სააღსრულებო ბიუროს, ასევე, საჯარო რეესტრის მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შ. თ-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 31 იანვრის განჩინებით შ. თ-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 4 აპრილს 12:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შ. თ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება. სააპელაციო სასამართლომ იმის ნაცვლად, რომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა სადავო საკითხისათვის და მიეღო სათანადო გადაწყვეტილება, სრულად გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეები სადავოდ არ ხდიან საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. კერძოდ, კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (რომელიც უცვლელად დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 მარტის განჩინებით) დაკმაყოფილდა შ. თ-ას სარჩელი, ს. ბ-ის წინააღმდეგ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე; ს. ბ-ეს შ. თ-ას სასარგებლოდ 50000 ლარი დაეკისრა. ამასთან, ასევე კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით ს. ბ-ეს რ. ჭ-ის სასარგებლოდ 20000 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე გვაქვს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები, საკასაციო სასამართლო ვერ შეაფასებს, რამდენად კანონიერად დაეკისრა ს. ბ-ეს შ. თ-ას სასარგებლოდ 50000 ლარის ანაზღაურება და იმასაც დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ს. ბ-ესა და რ. ჭ-ეს შორის

სახეზე იყო სესხის ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კასატორი – შ. თ-ა ერთი მხრივ სადავოდ ხდის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს №A11026510-009/001 და №A11026510-011/001 განკარგულებების კანონიერებას, ხოლო მეორე მხრივ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 დეკემბრის №102011245364/3, №102011245351/3, №102011245358/3 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას (რომლებითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა ყადაღის რეგისტრაცია და ბ. ფ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე – ქ. ქუთაისი, ... ქ. მე-2 შესახ. №10), აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყადაღის აღდგენას და სადავო სახლის ს. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვას მოითხოვს. ამდენად, სასამართლომ, უდავოდ დადგინილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სათანადო სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს განსახილველ სამართალურთიერთობას. კერძოდ, სასამართლოს შეფასების საგანია შეეძლო თუ არა სააღსრულებო ბიუროს ყადაღადადებული ქონების განკარგვა და კანონიერია თუ არა სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედება სადავო უძრავ ნივთზე სასამართლოს განჩინებით გამოყენებული ყადაღის გაუქმების თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ სადავო საკითხს და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს სადავო სამართალურთიერთობას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედებებით, ისევე როგორც გასაჩივრებული განჩინებით და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების შეფასებებით, შ. თ-ა ყოველგვარი სამართლებრივი დაცვის გარეშე დარჩა.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს თავად სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივ ბუნებაზე და განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი თავისი არსით წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეწყობის მნიშვნელოვან სამართლებრივ საშუალებას, რომლის გამოყენებაც დაიშვება მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე მოპასუხის მიმართ, იმ მიზნით, რომ არ გაძნელდეს ან შეუძლებელი არ გახდეს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება; ხოლო

სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების წარმდგენი მოსარჩელის მიზანს, საბოლოო ჯამში, მოპასუხის სანიანალმდე-გო გადანყვეტილების მიღება და მისი დაუბრკოლებელი აღსრუ-ლების უზრუნველყოფა წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღო-ნისძიების მიზანი მართლმსაჯულების რეალურ განხორციელე-ბას ემსახურება და სასამართლოს მიერ მიღებული გადანყვე-ტილებით დადგენილი სიკეთით კრედიტორის სარგებლობის ხელშეწყობაა, რათა გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შეს-ვლის დროისათვის მისი ინტერესი მოვალის არაკეთილსინდი-სიერების გამო არ შეილახოს, ხოლო მართლმსაჯულებას ფორ-მალური ხასიათი არ მიეცეს. სარჩელის უზრუნველყოფის ღო-ნისძიების გამოყენება გადანყვეტილებით დადგენილი მარ-თლმსაჯულების აღსრულების ხელშეწყობას ისახავს მიზნად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქუთაისის საქა-ლაქო სასამართლოს 2009 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით შ. თ-ას სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო ს. ბ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე – ქ. ქუთაისი, ... ქ. მე-2 შესახ. №10. აღნიშნული ყადაღა რეგისტრირებული იყო სა-ჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ „სააღსრულებო წარმოებათა შე-სახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის პირველ პუნქტზე დაყრდნობით (რომლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მას-ზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების და-დების – აკრძალვას) განმარტა, რომ ყადაღა მხოლოდ მესაკუთ-რის მხრიდან ქონების განკარგვის შეზღუდვას ითვალისწინებს და შესაბამისად, კანონიერად მიიჩნია სააღსრულებო ორგანოს მიერ ყადაღადადებული, სადავო ქონების განკარგვა. საკასა-ციო სასამართლოს, უზრუნველყოფის ღონისძიების მიზნები-დან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც მისი გამოყენება გადანყვეტილების აღსრულებას ემსახურება, უსაფუძვლოდ მი-აჩნია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების შეფასება იმასთან დაკავშირებით, რომ ყადაღა მხოლოდ მესაკუთრის მხრიდან ქო-ნების განკარგვის შეზღუდვას ითვალისწინებს. ამგვარი განმარ-ტება ნიანალმდეგობაში მოდის სარჩელის უზრუნველყოფის ღო-ნისძიების – ყადაღის არსსა და მიზნებთან და საფრთხეს უქ-მნის მოსარჩელის მხრიდან სასამართლოს მიერ დადასტურე-ბული უფლებით სარგებლობას. სააპელაციო სასამართლო სა-

დავო სამართალურთიერთობის შეფასებისას ამოვიდა ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტებიდან და ყურადღება არ გაამახვილა თავად ყადაღის არსზე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს მიერ ყადაღის გამოყენების მიზანი არა მოპასუხის შეზღუდვა, არამედ, მართლმსაჯულების ეფექტური განხორციელებაა, რაც სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულებაში გამოიხატება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააღსრულებო ორგანოს მიერ ყადაღადადებული ნივთის განკარგვა აზრს არ უნდა უკარგავდეს სასამართლოს მიერ გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას და საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებას. ასეთი მიდგომა ეჭვქვეშ აყენებს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებას და შესაძლებლობას აძლევს მას თავი აარიდოს უზრუნველყოფილი ქონებით პასუხისგებას. ამასთან, სადავო საკითხის ამგვარი განმარტება შესაძლებლობას აძლევს არაკეთილსინდისიერ მოვალეს სააღსრულებო ორგანოს მემვეობით (მოჩვენებითი ხელშეკრულების საფუძველზე) მოახდინოს ქონების განკარგვა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია სარჩელის არსებობა თავისთავად არ ნიშნავს მოთხოვნის არსებობას, მაგრამ სასამართლო დავას აზრი არ უნდა დაეკარგოს და სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მით უფრო სარჩელის უზრუნველყოფის არსებობის პირობებში, უნდა არსებობდეს გადაწყვეტილების აღსრულების შესაძლებლობა. განსახილველ შემთხვევაში კი საქმე გვაქვს არა მხოლოდ სარჩელის არსებობასთან, არამედ, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებასთან, რომლითაც ს. ბ-ეს შ. თ-ას სასარგებლოდ 50000 ლარის გადახდა დაეკისრა.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სარჩელის აღძვრის პირობებში მოსარჩელე სარგებლობს ეფექტური დაცვის უფლებით და პრევენციული დაცვის უფლებით. ეფექტური დაცვა თავად სარჩელით მოთხოვნილი უფლების მოპოვებას გულისხმობს, ხოლო პრევენციული დაცვისას მოსარჩელე უნდა იყოს უზრუნველყოფილი, რომ სანამ მას უფლება აღუდგება, უნდა არსებობდეს პრევენცია, რომ ეს უფლება არ გაუქმდება. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა და ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა კი ისე განმარტეს კანონი, რომ შ. თ-ასთვის პრევენციულმა დაცვამ აზრი დაკარგა, მან პრევენციული დაცვის უფლებით ვერ ისარგებლა. ფაქტობრივად შ. თ-ა სამართლებრივი დაცვის

გარეშე დარჩა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სასამართლომ კანონიერ ძალაში შესული 2010 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შ. თ-ას დაუდასტურა ს. ბ-ის მიმართ 50000 ლარის მოთხოვნის უფლება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სასამართლოს მიერ გამოყენებულ იქნა ყადაღა. სასამართლომ კი ყადაღა იმ მიზნით გამოიყენა, რომ შესაძლებელი ყოფილიყო საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ მხარეთა განმარტებით, ს. ბ-ის სახელზე სხვა უძრავი ქონება არ ირიცხებოდა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზოგადი წესის მიხედვით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ხოლო, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-19 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნივთზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ნივთი განკარგულია სააღსრულებლო დაწესებულების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით, ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ცხადდება ძალადაკარგულად. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებს, რომ აღნიშნული ნორმიდან ცალსახად არ გამომდინარეობს სააღსრულებო ორგანოს უფლებამოსილება ყადაღადადებული ქონების განკარგვის თაობაზე. აღნიშნული ნორმა ადგენს საგამონაკლისო წესს და სარეგისტრაციო სამსახურს ანიჭებს უფლებამოსილებას, მიუხედავად ნივთზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვისა, მოახდინოს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების/ვალდებულების რეგისტრაცია. ამდენად, აღნიშნული ნორმა რეგისტრაციის საგამონაკლისო წესს ეხება და სააღსრულებო ორგანოს ქმედების კანონიერებას მასზე დაყრდნობით ვერ შევაფასებთ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თავის მხრივ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაი-

სის სარეგისტრაციო სამსახურმა გასაჩივრებული 2011 წლის 26 დეკემბრის №102011245364/3, №102011245351/3, №102011245358/3 გადანყვეტილებებით გააუქმა ს. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებებით რიცხულ ქ. ქუთაისში, ... ქ. მე-2 შესახ. №10-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა – სასამართლოს მიერ შ. თ-ას სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით დადებული ყადაღა, რის შემდეგაც უძრავ ქონებაზე განხორციელდა მესამე პირის – ბ. ფ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შ. თ-ას სასარგებლოდ ს. ბ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას ყადაღა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით დაედო და უდავოა ის გარემოება, რომ სასამართლოს აღნიშნული უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გაუუქმებია. სარეგისტრაციო სამსახურმა კი სასამართლო გადანყვეტილების (განჩინების) იგნორირებით გააუქმა სასამართლოს მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული ყადაღა. საყურადღებოა ის გარემოება, ჰქონდა თუ არა სარეგისტრაციო სამსახურს სასამართლოს განჩინებით გამოყენებული ყადაღის საკუთარი ინიციატივითა და საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში გაუქმების უფლებამოსილება. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, თუ რა მნიშვნელობა აქვს სასამართლოს მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღის გამოყენებას, თუ იგი დაბრკოლებას არც ქონების განკარგვას უქმნის და მას აზრი არც სარეგისტრაციო სამსახურისთვის აქვს; ხოლო მოსარჩელე სამართლებრივი დაცვის გარეშე რჩება. ამგვარი მიდგომა ეწინააღმდეგება როგორც ყადაღის მიზნებს, ასევე, სასამართლო გადანყვეტილების (განჩინებს) სავალდებულო ხასიათს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს საკასაციო სასამართლოს სხდომებზე სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენლის მიერ გაკეთებულ განმარტებებზე. კერძოდ, წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ კანონი პირდაპირ არ ითვალისწინებს ქონების რეალიზაციის დროს არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის შემთხვევაში ყადაღის გადაყოლის საკითხს. ამასთან, წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ ყადაღის გაუქმების თაობაზე არც ერთ განკარგულებაში არ არის პირდაპირი მითითება.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ სასამართლოს მიერ შ. თ-ას სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღა წინ უსწრებდა

მესამე პირის – რ. ჭ-ის მოთხოვნას. კასატორის განმარტებით კი უძრავი ქონების შემძენმა – ბ. ფ-ემ იცოდა ნაკლიანი ნივთის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ამასთან, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების არსისა და მიზნების გათვალისწინებით, სწორი სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს სადავო სამართალურთიერთობას და საქმის ხელახლა განხილვისას, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. შ. თ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

შპს-ის ინტერესების დაცვა

განჩინება

№ბს-287-279(კ-13)

3 ივნისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

15.08.2006წ. ნ. ჩ-სა და მ.ლ-ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ. ჩ-მა მ. ლ-ს ასესხა 21 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, ყოველთვიური 2%-ის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტივრთა მ. ლ-ის საკუთრებაში რიცხული ქ. თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინა. 06.10.2006წ. ა. თ-ს, მ. ქ-ესა და მ. ლ-ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ა.თ-მა და მ. ქ-ემ მ. ლ-ს ასესხეს 16 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, ყოველთვიური 2%-ის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტივრთა მ. ლ-ის საკუთრებაში რიცხული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება. საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემული №01/07-104 სააღსრულებო ფურცლით განისაზღვრა ნ. ჩ-ის, ა. თ-ისა და მ. ქ-ის სასარგებლოდ მ. ლ-ისათვის გადასახდელად დაკისრებული თანხის იპოთეკით დატივრთული ქ. თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინის რეალიზაციის გზით გადახდევინება. სააღსრულებო ფურცელი 23.04.2012წ. წარედგინა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განაჩენით მ. ლ-ი ცნობილ იქნა დამნაშავედ სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და 362-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. განაჩენით დადგინდა, რომ 01.05.2006წ. მ. ჯ-ასა და მ. ლ-ს შორის დაიდო ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინის ქირავნობის ხელ-

შეკრულება. ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების დამზადებით მ. ლ-მა 05.05.2006წ. ბინა დაირეგისტრირა თავის სახელზე, რის შემდეგაც საშუამავლო ფირმების მეშვეობით უკავშირდებოდა მოქალაქეებს და აფორმებდა მათთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს. ქ. თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინაზე ზემოაღნიშნული განაჩენის საფუძველზე აღდგა მ.ჯ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან, ნ. ჩ-ი, მ. ქ-ე და ა. თ-ი საჯარო რეესტრში დღემდე რეგისტრირებული არიან იპოთეკარებად.

საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემული №01/07-104 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე თბილისის სააღსრულებო ბიუროში დაინყო სააღსრულებო წარმოება, რომლის ფარგლებში აღმასრულებლის მიერ მოვალე მ. ლ-სა და მ. ჯ-ას 24.04.2012წ. გაეგზავნათ წინადადებები გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ. 21.06.2012წ. მ. ჯ-ამ საჩივრით მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიმდინარე სააღსრულებო წარმოების კანონიერების შესწავლის მოთხოვნით. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 29.06.2012წ. №521 ბრძანებით საჩივარი დაკმაყოფილდა, კრედიტორებს ნ. ჩ-ს, მ. ქ-ესა და ა. თ-ს დაუბრუნდათ 03.04.2007წ. №01/07-104 სააღსრულებო ფურცელი აღუსრულებელი სახით იმ საფუძველით, რომ მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია ვერ გავრცელდება მ. ჯ-ას მიმართ, რადგან თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განაჩენით დადგინდა იპოთეკის საგანზე მესაკუთრის დანაშაულებრივი გზით შეცვლა.

ნ. ჩ-მა, მ. ქ-ემ და ა. თ-მა 23.07.2012წ. სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ ბიუროს თავმჯდომარის 29.06.2012წ. №521 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. მოსარჩევეებმა აღნიშნეს, რომ 2012 წლის აპრილში განცხადებით მიმართეს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მათ მიერ წარდგენილი სააღსრულებო ფურცლის ა. თ-ის სასარგებლოდ აღსრულების მოთხოვნით, ქ. თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინის აუქციონზე რეალიზაციის გზით. მოსარჩევეების მითითებით მათ აღმასრულებელს წარუდგინეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.2011წ. გადაწყვეტილება, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 23.06.2011წ. და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.10.2011წ. განჩინებე-

ბი, რომლებითაც მოსარჩელები აღიარებულნი არიან კეთილ-სინდისიერ იპოთეკარებად. მიუხედავად აღნიშნულისა, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 29.06.2012წ. №521 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მ. ჯ-ას საჩივარი და კრედიტორებს ნ. ჩ-ს, ა. თ-სა და მ. ქ-ეს დაუბრუნდათ სააღსრულებო ფურცელი აღსრულებელი სახით. მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ აღნიშნული ბრძანება კანონშეუსაბამოა, რადგან აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარემ არ გაითვალისწინა სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები, რითაც უხეშად დაარღვია სსკ-ის მე-10 მუხლის მოთხოვნა სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულო შესრულების შესახებ. თავმჯდომარემ უკანონოდ გააუქმა აღმასრულებლის მართლობიერი მოქმედებები და სააღსრულებო ფურცელი დააბრუნა შეუსრულებელი სახით მხოლოდ იმ საფუძვლით, რომ მ. ლ-ი არ არის სააღსრულებო ფურცელში მითითებული მოვალე, რითაც არ გაითვალისწინა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25-ე მუხლი, რომლის მიხედვით თუ კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით, იძულებითი აღსრულება წარმოებს მაშინაც, როდესაც უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ქონების მესაკუთრე არ არის სააღსრულებო ფურცელში მოხსენიებული მოვალე, ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრის მიმართ მოქმედებს მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.11.2012წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება მ. ჯ-ა (სსკ-ის 16.2 მუხ.).

07.12.2012წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელებმა დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და სადავო აქტის ბათილობასთან ერთად მოითხოვეს მოპასუხისთვის საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემული №01/07-104 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.12.2012წ. გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ის, მ. ქ-ის და ა. თ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 29.06.2012წ. №521 ბრძანება; მოპასუხე სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-

ულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ.ჯ-ას ადმინისტრაციულ საჩივარზე.

სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ 15.08.2006წ. ნ. ჩ-სა და მ. ლ-ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ.ჩ-მა მ. ლ-ს ასესხა 21 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, ყოველთვიური 2%-ის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მ.ლ-ის საკუთრებაში რიცხული ქ. თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინა. 06.10.2006წ. ა. თ-ს, მ. ქ-ესა და მ. ლ-ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ა. თ-მა და მ. ქ-ემ მ. ლ-ს ასესხეს 16 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, ყოველთვიური 2%-ის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მ. ლ-ის საკუთრებაში რიცხული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება. სასამართლომ უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინა დასახელებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო მ. ლ-ის სახელზე. აგრეთვე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემული №01/07-104 სააღსრულებო ფურცლით განისაზღვრა ნ. ჩ-ის, ა. თ-ისა და მ. ქ-ის სასარგებლოდ მ. ლ-ისათვის გადასახდელად დაკისრებული თანხის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით გადახდევინება. სააღსრულებო ფურცელი 23.04.2012წ. წარედგინა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს, სადაც დაიწყო სააღსრულებო წარმოება.

საქმეში დაცული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განაჩენის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 01.05.2006წ. მ.ჯ-ასა და მ.ლ-ს შორის დაიდო ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება. ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების დამზადებით მ.ლ-მა 05.05.2006წ. ბინა დაირეგისტრირა თავის სახელზე, რის შემდეგაც საშუაშავლო ფირმების მეშვეობით უკავშირდებოდა მოქალაქეებს და აფორმებდა მათთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს. საჯარო რეესტრიდან 19.10.2010წ. ამონაწერზე დაყრდნობით სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინაზე ზემოაღნიშნული განაჩენის საფუძველზე აღდგა მ.ჯ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან, მოსარჩელები დღემდე რეგისტრირებული არიან იპოთეკარებად.

მ. ჯ-ამ 21.06.2012წ. №33921 საჩივრით მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №12026640 სააღსრულებო საქმის შესწავლის მიზნით. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 29.06.2012წ. სადავო ბრძანებით საჩივარი დაკმაყოფილდა, მოსარჩლეებს სააღსრულებო ფურცელი დაუბრუნდათ შეუსრულებელი სახით იმ საფუძვლით, რომ მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია ვერ გავრცელდებოდა იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მ.ჯ-ას მიმართ, ვინაიდან თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განაჩენით დადასტურდა იპოთეკის საგანზე მესაკუთრის დანაშაულებრივი გზით შეცვლა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ იმ გარემოებაზე, რომ სკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლებით გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე მოსარჩლეები მიჩნეულ იქნენ სანივთო უფლების კეთილსინდისიერ შემძენებად. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრში მ.ჯ-ას სახელზე რეგისტრირებული ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინაზე კვლავ რეგისტრირებულია მოსარჩელეთა იპოთეკის უფლება, ამასთან, იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალება, შესაბამისად აუცილებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე წარმოადგენდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირად მოვალეს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სასკ-ის 32.4 მუხლზე მითითებით მიიჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ვერ იმსჯელებს მეორე სასარჩელო მოთხოვნაზე აღსრულების დავალებასთან დაკავშირებით, რადგან აღნიშნული საკითხი განხილული უნდა იქნეს მ. ჯ-ას ადმინისტრაციულ საჩივართან ერთად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.12.2012წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ჯ-ამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2013წ. გადაწყვეტილებით მ.ჯ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქა-

ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.12.2012წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 29.06.2012წ. №521 ბრძანება, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 28.02.13წ. გადაწყვეტილებით მოპასუხე სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ. ჯ-ას ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. ნ. ჩ-ის, მ. ქ-ის და ა. თ-ის სარჩელი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 29.06.2012წ. №521 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 390.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა მიიჩნია, რომ არასწორად მოხდა მათი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, 82.2 მუხლებზე, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 18³ მუხლის პირველ და მე-9 პუნქტებზე, 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტსა და მე-2 პუნქტზე, 24-ე მუხლზე, 25-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე, ზაკ-ის 60¹, 96.1, 32.4 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ სადავო აქტის გამოცემის მომენტისათვის საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემულ №01/07-104 სააღსრულებო ფურცელში მოვალედ მითითებული მ. ლ-ი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განაჩენის შესაბამისად, არ იყო იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, ხოლო მ. ჯ-ას ნება არ გამოუვლენია თავისი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ, ამასთან, საქმეში არ არის წარმოდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილება მოვალე მ. ლ-ის უფლებამონაცვლედ მ. ჯ-ას ცნობის ან მ. ჯ-ას საკუთრების უფლების შეზღუდვის დადგენის შესახებ. აღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25.1 მუხლის დანაწესის გავრცელება ნივთის რეგისტრირებული მესაკუთრის – მ. ჯ-ას მიმართ დაუშვებელია, ვინაიდან კანონიერ ძალაში შესული 23.09.2010წ. განაჩენით დასტურდება, რომ მ. ჯ-ას მიმართ არ შეიძლება მოქმე-

დებდეს მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის გამოცემისას, გამოკვლეული იქნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ამ გარემოებების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების შედეგად, საქართველოს კონსტიტუციისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ჩ-მა, მ. ქ-ემ და ა. თ-მა.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება, რადგან უფლებელყო №2/11255-2010 სამოქალაქო საქმეზე მიღებული 22.02.2011წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ძალაში დარჩა ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები, რომელთა აღსრულებაზეც სააღსრულებო ბიურომ უარი განაცხადა. სააპელაციო პალატამ ფაქტობრივად იმსჯელა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილ გარემოებებზე და ისინი მიიჩნია არასწორად. სასამართლომ არასწორად იმსჯელა კეთილსინდისიერ მესაკუთრეზე და იგი განმარტა კანონის საწინააღმდეგოდ. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მ. ლ-სა და იპოთეკარებს შორის იპოთეკის ხელშეკრულებების დადებისას, მ. ლ-ი საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და მის კეთილსინდისიერებაში ეჭვის შეტანის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. აღნიშნულის დასადასტურებლად კასატორებმა მიუთითეს სკ-ის 311-ე, 312-ე მუხლებზე და დამატებით აღნიშნეს, რომ მათ კეთილსინდისიერების ფარგლებში გადაამონმეს მ. ლ-ის უფლებამოსილება ნივთზე და ივარაუდეს, რომ ხელშეკრულებას აფორმებდნენ ნამდვილ მესაკუთრესთან.

კასატორებმა სკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლების საფუძველზე აღნიშნეს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი ნყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვილებლის სახელზეა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საჩივარი შეტანილია ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ ან შემძენმა იცოდა ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. ამ ნორმებიდან გამომდინარე, კასატორები მიიჩნევიან კეთილსინდისიერებად,

რადგან მ. ლ-ი უძრავი ნივთის მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული, უმნიშვნელოა ჩანაწერი კანონიერად შესრულდა თუ არა.

კასატორები მიიჩნევენ, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25-ე მუხლი და არასწორად მიუთითა, რომ მ. ლ-ის ბრალეულობის გამო მ. ჯ-ას მიმართ არ უნდა გავრცელდეს მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ ნ. ჩ-ის, მ. ქ-ისა და ა. თ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია და დავას არ იწვევს, რომ 15.08.2006წ. ნ. ჩ-სა და მ. ლ-ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ. ჩ-მა მ. ლ-ს ასესხა 21 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, ყოველთვიური 2%-ის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტივრთა მ. ლ-ის საკუთრებაში რიცხული ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინის 06.10.2006წ. ა. თ-ს, მ. ქ-ესა და მსესხებელს – მ. ლ-ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ა. თ-მა და მ. ქ-ემ ასესხეს მ. ლ-ს 16 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, ყოველთვიური 2%-ის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტივრთა მ. ლ-ის საკუთრებაში რიცხული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება. საცხოვრებელი ბინის იპოთეკით დატივრთვის დროს (15.08.06წ. და 06.10.06წ.) უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში მ. ლ-ის სახელზე იყო აღრიცხული (05.05.06წ.). საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის – იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემული №01/07-104 სააღსრულებო ფურცლით მ. ლ-ს კასატორების სასარგებლოდ დაეკისრა თანხის ანაზღაურება, რომლის გადახდევინების უზრუნველსაყოფად დადგინდა იპოთეკით დატივრთული უძრავი ნივთის – ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინის იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია. საქმეში დაცული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით, რომლითაც მ. ლ-ი ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით, და 362-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით, დგინდება, რომ 05.05.2006წ. მ. ლ-მა მის მიერ დამზა-

დებული ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ.თბილისში, ... გამზ. №..., მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინა საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა თავის სახელზე, რის შემდეგაც საშუამავლო ფირმების მეშვეობით უკავშირდებოდა მოქალაქეებს და აფორმებდა მათთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს. აღნიშნული განაჩენი განსახილველ დავაში მტკიცებულებად უნდა იქნეს მიჩნეული. ქ.თბილისში, ... გამზ. №51, მე-4 კორპუსში მდებარე №34 ბინაზე ზემოაღნიშნული განაჩენის საფუძველზე აღდგა მ. ჯ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან, ნ. ჩ-ი, მ. ქ-ე და ა. თ-ი საჯარო რეესტრში დღემდე რეგისტრირებული არიან იპოთეკარებად.

საქმეში დაცულია აგრეთვე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.2011წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ჯ-ას სარჩელი მოპასუხეების ნ. ჩ-ის, ა. თ-ის, მ. ქ-ის და მ. ლ-ის მიმართ 15.08.2006წ. და 06.10.2006წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულებების დადების მომენტში იპოთეკით დასაბუთებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო მ. ლ-ი. აღნიშნული გარემოების, წარდგენილი მტკიცებულებებისა და სკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლების საფუძველზე სასამართლომ მიუთითა, რომ რეგისტრირებული მესაკუთრე, თუნდაც ის არ იყოს უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე, მესამე პირებისათვის მიიჩნევა ნამდვილ მესაკუთრედ. კეთილსინდისიერების პრინციპი კონკრეტულ შემთხვევაში იცავს სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას და ის გარემოება, რომ იპოთეკარებისთვის იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შემდეგ გახდა ცნობილი რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ, გავლენას არ ახდენს მათ კეთილსინდისიერებაზე. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 22.02.11წ. გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 23.06.11წ. და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.10.11წ. განჩინებებით.

ა. თ-მა, ნ. ჩ-მა და მ. ქ-ემ 23.04.12წ. სააღსრულებო ფურცელი წარადგინეს თბილისის სააღსრულებო ბიუროში და მოითხოვეს ა. თ-ის სასარგებლოდ აღსრულების განხორციელება, მოვალედ მიეთითა მ. ლ-ი. სააღსრულებო ფურცელზე სააღსრულებო წარმოების მიმდინარეობისას – 21.06.2012წ. მ.ჯ-ამ №33921 საჩივრით მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს A12026640 სააღსრულებო საქმის შესწავლის და აღსრულება-

ზე უარის თქმის მოთხოვნით. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 29.06.2012წ. სადავო ბრძანებით საჩივარი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელებს სააღსრულებო ფურცელი დაუბრუნდათ შეუსრულებელი სახით. ბრძანებაში აღინიშნა, რომ ამჟამად იპოთეკის საგნის მესაკუთრე აღარ არის სააღსრულებო ფურცელში მითითებული მოვალე – მ. ლ-ი, ასეთ შემთხვევას არეგულირებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25.1 მუხლი, რეგისტრირებული მესაკუთრის მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფციის მ. ჯ-ზე გავრცელება დაუშვებელია, რადგან თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განჩინებით ირკვევა, რომ იპოთეკის საგანზე მესაკუთრე შეიცვალა არაკანონიერი, თაღლითური გზით, რის შედეგად მ. ლ-ი ცნობილი იქნა დამნაშავედ, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შეტანილია შესაბამისი შესწორება. სადავო აქტში აღინიშნა, რომ მ. ჯ-ას არ განუცხადებია თანხმობა მის საკუთრებაში მყოფი უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვაზე, რის გამოც მ. ჯ-აზე ვერ გავრცელდება რეგისტრირებული მესაკუთრის მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია, რადგან აღნიშნული გამოიწვევს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების ძირითადი უფლების შელახვას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სანივთო უფლების კეთილსინდისიერი შექმნა, ობიექტურად არამართლზომიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო დაცვას მოკლებული არ არის. კეთილსინდისიერი არამართლზომიერი შემძენი მიიჩნევა ნივთზე უფლებამოსილ პირად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეების ინტერესების დაცვის მიზნით. კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. ეს ფარგლები მოძრავ და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სხვადასხვაა. სკ-ის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემონმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო

უფლების შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. სკ-ის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერის სწორად მიჩნევისათვის საკმარისია გამსხვისებელი რეესტრში რეგისტრირებული იყოს უძრავ ნივთზე უფლების მესაკუთრედ, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამდენად, ვინაიდან მ. ლ-ი ხელშეკრულებების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და იპოთეკარებს არ ჰქონდათ საშუალება ევარაუდათ საკუთრების ხარვეზიანობა, ისინი მიიჩნევიან კეთილსინდისიერებად და მათ მიმართ უნდა გავრცელდეს მართლზომიერი იპოთეკარებისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამონვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ. ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში დადგენილი ფაქტი რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ. ხსენებული პრეზუმფციიდან გამომდინარე, იპოთეკარებს არ ეკისრებოდათ დამატებითი წინდახედულობის გამოჩენის ვალდებულება. რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია მესამე პირის მიმართ არ მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა გარიგების დადებამდე იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში უფლების შემძენი არ მიიჩნევა კეთილსინდისიერ შემძენად. ამდენად მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტის გამოცემით აღსრულებაზე უარის თქმა შესაძლებელი იყო იპოთეკის შესახებ გარიგების დადებამდე ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივრის არსებობის, აღნიშნულის შესახებ იპოთეკარების ცოდნის ან მ. ლ-ის საკუთრების უფლების შესახებ ჩანაწერის უზუსტობის მათთვის ცნობის შესახებ დადგენის შემთხვევაში. ასეთი გარემოება სააპელაციო სასამართლოს საჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დადგენილა, რაც დაუსა-

ბუთებელს ხდის სადავო აქტის ბათილობის მოთხოვნაზე უარს. საქმეში არ არის წარმოდგენილი იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ კასატორებმა უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვისას იცოდნენ უფლების ნაკლის შესახებ, უფრო მეტიც, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.11წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილად არის მიჩნეული, რომ იპოთეკარებმა მ. ლ-ის დანაშაულებრივი ქმედების შესახებ იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შემდეგ შეიტყვეს. მიუხედავად იმისა, რომ ორივე საქმეში მონაწილეობდნენ კასატორები და მ. ჯ-ა, სააპელაციო სასამართლო შემოიფარგლა სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ განაჩენზე მითითებით, სასამართლომ არ იქონია მსჯელობა მათ მიმართ სსკ-ის 106-ე მუხლის თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.11წ. გადაწყვეტილების, სააპელაციო სასამართლოს 23.06.11წ. განჩინების და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.10.11წ. განჩინების პრეიუდიციული მნიშვნელობის შესახებ.

იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი უფლება, ხოლო უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ის მოიპოვებს აბსოლუტურ უფლებას და შესაბამისად, რეგისტრაციის ეტაპიდან იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომლის მიზანი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნის უძრავი ქონებით კომპენსირებაში გამოიხატება. სადავო ბინაზე კასატორების იპოთეკის უფლება ამჟამად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.11წ. გადაწყვეტილებით, სააპელაციო სასამართლოს 23.06.11წ. გადაწყვეტილებით და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.10.11წ. განჩინებით დადასტურდა სესხის ხელშეკრულებების და რეგისტრაციის კანონიერება, მ. ჯ-ას უარი ეთქვა ბინაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის გაუქმებაზე. იპოთეკა, როგორც აქცესორული უფლება, მიბმულია ძირითად მოთხოვნაზე, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება იწვევს ცვლილებას იპოთეკის უფლება-

შიც, ვალდებულების არსებობა ადასტურებს იპოთეკის სანიეტო უფლებას, ამასთანავე იპოთეკის რეგისტრაცია არის იპოთეკის უფლების ნამდვილობის საჯარო დადასტურება, რომელიც ადასტურებს საკუთრების უფლების წარმოშობას უძრავ ქონებაზე. იპოთეკარებმა 03.04.07წ. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების საფუძველზე მოიპოვეს იძულებითი აღსრულების უფლება, საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება კანონმდებლობით დადგენილი წესით (სსკ-ის 356¹³ მუხ., „არბიტრაჟის შესახებ“ კანონის 42-ე მუხ.) არ გასაჩივრებულა და ძალაშია, ძალაშია აგრეთვე სასამართლო აქტები იპოთეკის რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით. საქართველოს კონსტიტუციის 82.2 მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის 4.1 მუხლის, სსკ-ის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისთვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. საქმის მასალებით დგინდება, რომ საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის – იურიდიული კომპანია „...“ მიერ 03.04.2007წ. გაცემული №01/07-104 სააღსრულებო ფურცლით, სწორედ იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე განისაზღვრა იძულებითი აღსრულების მიქცევა.

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ 03.04.2007წ. გაცემულ №01/07-104 სააღსრულებო ფურცელში მოვალედ მითითებული მ. ლ-ი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.2010წ. განაჩენის შესაბამისად, არასდროს ყოფილა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, ხოლო მ. ჯ-ას ნება არ გამოუვლენია თავისი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ, ამასთან, საქმეში არ არის წარმოდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილება მოვალე მ. ლ-ის უფლებამონაცვლედ მ. ჯ-ას ცნობის ან მ. ჯ-ას საკუთრების უფლების შეზღუდვის დადგენის შესახებ, რის გამო სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ბრძანებით მ. ჯ-ას საჩივრის დაკმაყოფილება მართლზომიერია. სააპელაციო სასამართლოს ეს მოსაზრება არ არის დასაბუთებული და არ ქმნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს, ვინაიდან სკ-ის 185-ე მუხლი სწორედ ისეთ შემთხვევას აწესრიგებს, როდესაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ხარვეზიანია და არ ასახავს ობიექტურ რეალობას. სკ-ის 185-ე მუხლი ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის გულისხმობს პირს, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და დადოს შესაბამისი გარიგება (იხ.სუს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 31.01.11წ. №ას-

465-435-2010 გადაწყვეტილება). სწორედ მსგავს შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთზე უფლებას ახორციელებს რეალურად არაუფლებამოსილი, მაგრამ საჯარო რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი, სკ-ის 185-ე მუხლი იცავს იმ კეთილსინდისიერი პირის ინტერესებს, რომელმაც არ იცის რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ და რეგისტრირებულ პირს ნივთის მესაკუთრედ, ანუ ისეთ პირად მიიჩნევს, რომელიც უფლებამოსილია დადოს გარიგება მის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის შედეგად ხელშეკრულების მხარის სუბიექტური დამოკიდებულება, მისი კეთილსინდისიერება ხდება უფლების წყარო, სუბიექტური ნება ასწორებს ობიექტურ ნაკლს, კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას, როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივსადაც ინტერესებს. აღნიშნული მონესრიგებით სამოქალაქო კოდექსი არ აღიარებს ნაკლიანი რეგისტრაციის მართლზომიერებას, თუმცა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და მესამე პირების ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი რეგისტრირებულ მესაკუთრეს უტოლებს უფლებამოსილ პირს, ყველა თანამდევნი სამართლებრივი შედეგით. ამდენად, სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებიდან გამომდინარე, არ დასტურდება იძულებითი აღსრულების განხორციელების გამომრიცხავი გარემოება.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორები დღემდე რეგისტრირებულნი არიან იპოთეკარებად და აღნიშნავს, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა გავლენას არ ახდენს ნივთის უფლებრივ ტვირთზე, რადგან იპოთეკა მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო-სამართლებრივი საშუალებაა, შესაბამისად, უფლების ფარგლები პირის ნივთთან და არა მის მესაკუთრესთან დამოკიდებულებაში ვლინდება, არ არის სავალდებულო იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე წარმოადგენდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირად მოვალეს. ამდენად, იპოთეკის უფლების რეალიზაციისათვის დაბრკოლებას არ ქმნის დატვირთული ნივთის მესაკუთრის შეცვლა. სწორედ იპოთეკის სანივთო-სამართლებრივი შინაარსის გათვალისწინებით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25.1 მუხლით დადგინდა რეგისტრირებული არამოვალე მესაკუთრის მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული გარემოების გაუთვალისწინებლად, მ. ჯ-ას საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ნივთზე აღსრულების მიქცევა დაუშვებლად მი-

იჩნია იმ ძირითადი საფუძვლით, რომ რეგისტრირებული მესაკუთრის (მ. ჯ-ას) მოვალის (მ. ლ-ის) უფლებამონაცვლედ ცნობის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილება წარდგენილი არ ყოფილა, თუმცა არ დაასაბუთა ასეთი გადაწყვეტილების წარდგენის საჭიროება მოვალის უფლებამონაცვლეობის პრეზუმფციის კანონით დადგენის პირობებში. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25.1 მუხლით განსაზღვრული უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მესაკუთრის მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია ეყრდნობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების ნამდვილობის პრეზუმირებას. აღნიშნული ნორმა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედებიდან გამომდინარე, აღიარებს რეესტრში ასახული იპოთეკის უფლების კანონის შესაბამისად წარმოშობასა და რეგისტრაციას, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება. იპოთეკის ხელშეკრულების კანონშეუსაბამობის დამტკიცებისა და მისი სათანადო წესით ბათილად ცნობის შემთხვევაში, 25.1 მუხლით განმტკიცებული რეგისტრირებული მესაკუთრის მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია წყვეტს მოქმედებას. განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განწყვეტილება, რომლითაც მ. ჯ-ას სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, მას უარი ეთქვა კასატორებსა და მ. ლ-ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობაზე, ამდენად, ისინი ნამდვილ გარიგებებად იქნენ მიჩნეული, შესაბამისად, არ დასტურდება 25.1 მუხლით განსაზღვრული პრეზუმფციის გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძვლის არსებობა.

არ იკვეთება, აგრეთვე, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული აღსრულებაზე უარის თქმის სხვა საფუძველი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების პროცესში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 22.05.07წ. ბრძანებით საცხოვრებელ ბინას დაედო ყადაღა. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 36.3 მუხლის თანახმად, თუ საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, ამავე ქონებას სასამართლომ ყადაღა დაადო სისხლის სამართლის საპროცესო იძულების ღონისძიების, ქონების შესაძლო ჩამორთმევის უზრუნველსაყოფად, აღსრულების ბიურო ამ ქონებაზე აღსრულებას აჩერებს პროკურორის წერილობითი თანხმობის მიღებამდე. ამასთანავე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 23.09.10წ. განაჩენით 22.05.07წ. ბრძანებით დადებული

ყადალა გაუქმდა. ამდენად, არ იკვეთება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის საფუძველზე აღსრულებაზე უარის თქმის საფუძველი.

დაუსაბუთებელი აგრეთვე სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ განსახილველ შემთხვევაში მ.ჯ-ას უძრავ ნივთზე იძულებითი აღსრულების მიქცევა ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების აბსოლუტურ ბუნებას. საკუთრების, როგორც სანივთო უფლების, აბსოლუტურობა განიხილება მესაკუთრის მესამე პირებთან ურთიერთდამოკიდებულებაში და გულისხმობს მესაკუთრის უფლებას ნებისმიერი მესამე პირისგან მოთხოვოს უფლების დამრღვევი ქმედების აღკვეთა. საკუთრების აბსოლუტურობა არ გულისხმობს მის შეუზღუდავობას, რადგან იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში, დასაშვებია მისი შეზღუდვა. არასწორია სააპელაციო პალატის მითითება, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის მართლზომიერებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების წარდგენაა სავალდებულო. საკუთრების უფლება შესაძლოა გახდეს სოციალური ტვირთის მატარებელი გარკვეული სამართლებრივი სიკეთეების დაცვის მომეტებული ინტერესის გამო. განსახილველ შემთხვევაში, სკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლებიდან გამომდინარე, სამოქალაქო ბრუნვის მდგრადობის, ბრუნვის მონაწილეთა მიმართ ნდობის განმტკიცების და კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის მიზნით, კანონი მესაკუთრის ინტერესებთან შედარებით უპირატესობას კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს ანიჭებს, რითაც თავად სამოქალაქო ბრუნვის, როგორც ფასეულობის დაცვის უპირატეს ინტერესზე მიუთითებს.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არის წინააღმდეგობრივი, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არ გამომდინარეობს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მოყვანილი არგუმენტაციიდან და არ ემყარება კანონის მოთხოვნებს. სააპელაციო პალატის 28.02.13წ. გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.12.12წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 29.06.12წ. №521 ბრძანება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების

შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა მ. ჯ-ას ადმინისტრაციულ საჩივარზე. სააპელაციო პალატამ უცვლელად დატოვა გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არ მოიცავს მითითებას იმ ნაწილზე, რომლითაც უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლოს კოლეგიის მითითება მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე განპირობებული იყო იმით, რომ მოპასუხეს სადავო აქტის ბათილად ცნობით დაევალა ახალი აქტის გამოცემა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების დავალების შესახებ არ გადაწყვეტილა, სასარჩელო მოთხოვნის აღნიშნულ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში არ არის შესული იმის გამო, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოთხოვნის ეს ნაწილი არ გადაუწყვეტია, ამდენად, გაურკვეველია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების რა ნაწილის კანონიერ ძალაში შესვლაზე უთითებს სააპელაციო სასამართლო, პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება სააპელაციო პალატის მიერ გაუქმდა მთლიანად. ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელებს მთლიანად უარი ეთქვათ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, სასამართლოს უნდა ემსჯელა მეორე სასარჩელო მოთხოვნაზეც, რომლის შესახებ სააპელაციო პალატამ საერთოდ არ იქონია მსჯელობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული. სააპელაციო პალატა არ უთითებს თუ რაში მდგომარეობს სამოქალაქო კოდექსის და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის კოლიზია, რომლის გამო იპოთეკა კარგავს მოთხოვნის უზრუნველყოფის დანიშნულებას. სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. კეთილსინდისიერი პირის უფლება წარმოიქმნება რთული ფაქტობრივი შემადგენლობის შედეგად (არაუფლებამოსილი პირის მიერ ხელშეკრულების დადება, ხელშეკრულების სასყიდლიანი ხასიათი, ნივთის ბრუნვა-უნარიანობა, კონტრაქტის კეთილსინდისიერება და სხვ.), რომლის თვითოეულ ელემენტს აქვს იურიდიული მნიშვნელო-

ბა და მათი ერთობლივი ანალიზით არის შესაძლებელი დავის კანონიერი გადაწყვეტა. სააპელაციო პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ცვლის აქამდე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას (იხ. მაგ.სუს 25.01.12წ. №ას-1244-1267-2011; 31.01.11წ. №ას-465-435-2010; 16.01.14წ. №ას-189-182-2013; 24.05.01წ. №ას-955-1234-09;), აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო პალატის სამოტივაციო ნაწილში არ არის მოყვანილი სასამართლო პრაქტიკის შეცვლის არგუმენტირებული მოსაზრებები, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილი შედგება მხოლოდ ნორმების ციტირებისაგან, განჩინება არ შეიცავს სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ ციტირებული ნორმების გამოყენების არგუმენტაციას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა, რაც თავის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 28.02.13წ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ნ. ჩ-ის, მ. ქ-ის და ა. თ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკიბელო

- 1. კომლის ქონებაზე საკუთრება**
კომლის წევრობა, როგორც საკუთრების უფლების
წარმოშობის საფუძველი 3; 30
- 2. კანონიერი მოსარგებლე**
კანონიერი მოსარგებლებისათვის ბინის საკუთრებაში
გადაცემის წესი 51
კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის განსაზღვრა 73
- 3. უძრავი ქონების რეგისტრაცია**
სადავო ქონების რეგისტრაციის კანონიერება 89
უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია 99
- 4. ყადაღა უძრავ ქონებაზე**
ყადაღის როლი უძრავ ნივთზე საკუთრების
უფლების დაცვაში 120
ყადაღადადებული ქონების განკარგვა 149
შემძენის ინტერესების დაცვა 163

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