



საქმე №33/1110-17

საქმე №330310016001491497

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

1 მაისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: გიორგი ტყავაძე
მოსამართლეები: თამარ ონიანი
მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი: ლიანა გელაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - თ----- მ-----ი

წარმომადგენლები - თ-----, ე-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წარმომადგენელი - რ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - თ-----

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31
იანვრის გადაწყვეტილება

1.1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31
იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თ----- მ-----ის სარჩელი, მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ქმედების განხორციელების დავალების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. ნ-----ი და თ----- მ-----ი 2014 წლის 23 იანვრამდე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ. ქორწინებამდე და განქორწინების შემდეგ თ-----ი მ-----ი და ნ-----ი ქალაქ თბილისში, წ----- ტერიტორიაზე, NO----- საკადასტრო კოდის მქონე, ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართებში ცხოვრობდნენ, ვიდრე ნაგებობები 2015 წლის 13-14 ივნისის მომხდარმა სტიქიამ არ გაანადგურა. სტიქიის შედეგად დაზარალებული ოჯახების აღრიცხვის კითხვარების მიხედვით, თ----- მ-----ი და ნ-----ი ცალ-ცალკე ოჯახებად დაფიქსირდნენ შემდეგი სახით: თ----- მ-----ის ოჯახი კოდით NO--- ერთი კაცის შემადგენლობით და ნ-----ის ოჯახი კოდით NO---, ნ-----თან ერთად თ-----ის, ვ-----ისა და ბ-----ის შემადგენლობით. თ----- მ-----ი და ნ-----ი კითხვარებში ასევე უთითებენ, რომ საცხოვრისი, რომელიც სტიქიის შედეგად დაზიანდა, ოჯახის საკუთრებას წარმოადგენდა.

2.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2015 წლის 25 დეკემბრის N52.01.1494 განკარგულებით „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ ფიზიკურ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესით“ გათვალისწინებულ პირთა (ოჯახთა) სია დამტკიცდა, რომლის დანართში სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირებად, ერთ ოჯახად (N--) მითითებულნი არიან ნ-----ი და თ----- მ-----ი და მათი შვილები - თ-----ი და ვ-----ი.

2.3. 2015 წლის 22 სექტემბერს, ერთი მხრივ, ნ-----სა და მეორე მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შორის საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება დაიდო, რომლის თანახმად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული 2015 წლის 6 ივლისის

N5----- დასკვნის გათვალისწინებით, სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირს - ნ-----ს, 4-წევრიანი ოჯახის საცხოვრისის უზრუნველყოფის მიზნით, საცხოვრებელი ბინის შესაძენად, ფულადი თანხა გადაეცა 65.00 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ხელშეკრულების გაფორმების დღისათვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, 159.243.5 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის თანახმად, ნ----- --მა თანხმობა განაცხადა უძრავ ქონების - ქ. თბილისი, ვ----- 329 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1-ის და N2-ის (საკადასტრო კოდი N0-----) თბილისის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

2.4. 2015 წლის 19 ოქტომბერს დამოწმებული უძრავი ქონების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე, 2015 წლის 20 ოქტომბერს ქალაქ თბილისში, ვ----- არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 329.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობები საჯარო რეესტრში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღირიცხა.

2.5. თ----- მ-----მა 2015 წლის 31 აგვისტოს და 2015 წლის 22 დეკემბერს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს N0----- და N0----- განცხადებებით მიმართა, რომლებითაც უძრავ ქონებაზე უფლების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება მოითხოვა. განმცხადებელმა განმარტა, რომ ის და ნ-----ი 2014 წლის 23 ივნისს განქორწინდნენ, რის შემდეგაც ცალკ-ცალკე სახლებში ცხოვრობდნენ და ეწოდნენ დამოუკიდებელ შინამეურნეობას, ქონების გაყოფის რეგისტრაციის გარეშე. განმცხადებლის მითითებით, მასთან, როგორც N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრესთან და ნ-----ისაგან განცალკევებულ ოჯახის წევრთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ვალდებული იყო, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის N1---- დადგენილების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე უფლების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გაეფორმებინა.

2.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის N0----- წერილით თ----- მ-----ს განემარტა, რომ, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის“ მიხედვით, დაზარალებულები იყოფიან სამ ჯგუფად: 1.მესაკუთრეები; 2.„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)

არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელები; 3.„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეები. ამავე წერილით მითითებულ იქნა, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, N0----- უძრავი ქონების მესაკუთრეს ნ-----ი წარმოადგენდა, ნ-----თან გაფორმდა საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება.

2.7. თ----- მ-----მა 2016 წლის 4 მარტს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა, რომლითაც სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის N0----- წერილის ბათილად ცნობა და სააგენტოსათვის უძრავი ქონების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების დავალება მოითხოვა.

2.8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 3 აგვისტოს N1----- ბრძანებით თ----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. თბილისის საქალაქო სასამართლომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის დეფინიციიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის 1----- წერილი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 3 აგვისტოს N1----- ბრძანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლებიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგებიან კანონს ან არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლისა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო აქტების კანონიერების დასადგენად უნდა შეფასდეს, გააჩნდა თუ არა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ვალდებულება, მოსარჩელე, როგორც 2015 წლის ივნისის სტიქიით დაზარალებული პირი, ჩაეთვალა თბილისში, წ----- ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რომელსაც გააჩნდა დაკავებული ქონების დათმობის სანაცვლოდ კომპენსაციის მიღების უფლება.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის N1-----

დადგენილებით „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესი“ დამტკიცდა. აღნიშნული წესი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2015 და 2016 წლების ბიუჯეტებით გათვალისწინებული შესაბამისი პროგრამებიდან დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის პირობებს, დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-სამართლებრივი მდგომარეობის შესწავლის, შეფასებისა და მათთვის დახმარების აღმოჩენის კრიტერიუმებს განსაზღვრავს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის“ პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფისა და უძრავი ქონების დათმობასთან დაკავშირებულ პროცედურებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო ახორციელებს. ამავე წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფა ხდება ამ წესის მე-3 მუხლით გათვალისწინებული დაზარალებულების კატეგორიებისა და ჯგუფების შესაბამისად. მითითებული მუხლი დაზარალებულთა კატეგორიებსა და ჯგუფებს შემდეგი სახით განსაზღვრავს: 1. დაზარალებული პირების (ოჯახების) კატეგორიები: ა) I კატეგორია - დაზარალებული პირი (ოჯახი), რომლის საცხოვრებელი სახლი დანგრეულია ან დაზიანებულია სტიქიის შედეგად და არ ექვემდებარება რეაბილიტაციას; ბ) II კატეგორია - დაზარალებული პირი (ოჯახი), რომლის საცხოვრებელი სახლი დაზიანებულია სტიქიის შედეგად, თუმცა ექვემდებარება რეაბილიტაციას. 2. დაზარალებული პირების (ოჯახების) ჯგუფები: ა) I ჯგუფი - მესაკუთრეები; ბ) II ჯგუფი - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელები; გ) III ჯგუფი - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეები.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის“ მე-3¹ მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სააგენტო ამ წესის მიზნებიდან გამომდინარე, უზრუნველყოფს

დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) სიის შედგენას, ამ წესის ამოქმედებამდე სააგენტოსთვის შპს „დ-----“

-----“ და ა(ა)იპ „თ-----“ მიერ არსებული მდგომარეობის აღწერის (ინვენტარიზაციის) შედეგად მოპოვებული ინფორმაციის/დოკუმენტაციის, აგრეთვე გარემოს დაცვის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებული კვლევის საფუძველზე ამ წესის ამოქმედების შემდეგ შპს „დ-----“

-----“ და ა(ა)იპ „თ-----“ მიერ არსებული მდგომარეობის აღწერის (ინვენტარიზაციის) შედეგად მოპოვებული ინფორმაციის/დოკუმენტაციის საფუძველზე. დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) სიას, სააგენტოს წარდგინებით ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა.

ამავე წესის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, I კატეგორიაში მითითებულ ყველა ჯგუფის დაზარალებულ პირებს (ოჯახებს) საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით, საცხოვრებელი სახლის/ბინის შესაძენად მიეცემათ ფულადი თანხა ოჯახის წევრების რაოდენობის მიხედვით კომისიის მიერ განსაზღვრული ტერიტორიის არეალში შემფასებლის მიერ დადგენილი საცხოვრებელი ფართის საშუალო საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით. ამავ მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმებისას თბილისის მუნიციპალიტეტი იღებს ვალდებულებას, კომისიის მიერ სტიქიური უბედურების ზონის დადგენის შემდეგ, ხსენებულ ზონაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის/ბინის მესაკუთრეებს უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის ნაკვეთის) მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ხოლო მფლობელებს/მოსარგებლეებს - საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლების დათმობის სანაცვლოდ აუნაზღაუროს სტიქიამდე მათ საკუთრებაში/მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის ნაკვეთის) შემფასებლის მიერ დადგენილი საბაზრო ღირებულება, რა დროსაც ასანაზღაურებელ თანხას გამოაკლდება დაზარალებული პირის (ოჯახის) მიერ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით, მიღებული თანხა. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული თანხა აღემატება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, დაზარალებულ პირს (ოჯახს) რჩება მეტობით მიღებული თანხა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისში, ვ----- არსებული NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 329.00 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირებული იყო ნ-----ის საკუთრების უფლება და თ----- მ-----ი, მიუხედავად ცალკე ოჯახად დარეგისტრირებისა, საკუთრების უფლებაზე პრეტენზიას არ აცხადებდა. ამდენად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ აღნიშნული უძრავ ქონებასთან მიმართებით მხოლოდ ნ-----ი მართლზომიერად მიიჩნია იმ პირად, რომელთანაც ქონების დათმობის სანაცვლოდ კომპენსაციის მიღების შესახებ ხელშეკრულების უნდა გაფორმებულიყო და არ არსებობდა თ----- მ-----ის, როგორც ქონების მესაკუთრის, უფლებაზე ცალკე მსჯელობის საფუძველი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

დასახელებული ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტების გამოცემული კანონის დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. თ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ საკუთრების მიმართ თ----- მ-----ის პრეტენზიის არარსებობა იმ გარემოების შეფასების გარეშე დაადგინა, რომ თ----- მ-----ი კანონით დადგენილი წესით არის ქონების თანამესაკუთრე. აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე, 1171-ე მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ მხარეები არ არიან ვალდებული განქორწინების მომენტშივე დააყენონ თანასაკუთრების გაყოფის საკითხი, სპეციალური წესით განაცხადონ სურვილი ქონების გაყოფის შესახებ. ამასთან, ადგენს რა კანონი მეუთლეთა თანასაკუთრების ცნებას, არ განსაზღვრავს მეუღლეთა თანამესაკუთრეებად დარეგისტრირების ვალდებულებას. შესაბამისად, თ----- მ-----ის მიერ ქორწინების შედეგად არსებულ თანასაკუთრებაზე საკუთრების უფლების დაურეგისტრირებლობა არ გამორიცხავს თანასაკუთრების არსებობას. საქმეში არსებული მასალებით, დადასტურებულია, რომ ქონება შეძენილ იქნა ნ-----ისა და თ----- მ-----ის ქორწინების პერიოდში. ასევე დადგენილია, რომ ისინი განქორწინდნენ 2014 წლის 23 იანვარს და შესაბამისად, ნ-----მა

ქონება დამოუკიდებლად განკარგა მაშინ, როდესაც ქონების გაყოფის ხანდაზმულობის ვადა არ იყო გასული.

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ ქონების მართვის სააგენტო კომპენსაციის გაცემის მომენტისთვის ინფორმირებული იყო ქონებაზე თ----- მ-----ის თანასაკუთრების არსებობის თაობაზე. ამრიგად, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომელიც საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას არ ავრცელებს ისეთ შემთხვევაზე, როდესაც შემძენმა იცოდა რეესტრში რეგისტრირებული პირის გარდა სხვა დაინტერესებული პირის არსებობის შესახებ. ამასთანავე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის არსებობა აუცილებელია, იგი დასტურდება იმით, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს თ----- მ-----მა და ნ-----მა განცხადებით მიმართეს ქონების მართვის სააგენტოს და ცალ-ცალკე ოჯახებად ცნობა მოითხოვეს. 2015 წლის 22 დეკემბერს თ----- მ-----მა განმეორებით მიმართა სააგენტოს და კვლავ მოითხოვა ცალკე ოჯახად ცნობა. ასევე, ქონების მართვის სააგენტოსა და ნ-----ს შორის 2015 წლის 22 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებას თან ერთვის ნ-----ის მიერ ხელმოწერილი თანხმობა, რომლითაც ის იღებს აპელანტის კომპენსაციით უზრუნველყოფის პასუხისმგებლობას. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ ნ-----ისაგან დამატებითი გარანტიების მოთხოვნა ადასტურებს, რომ ქონება იყო სადავო და თ----- მ-----ს დაფიქსირებული ჰქონდა მისი პრეტენზია.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არ შეაფასა 2015 წლის 22 დეკემბრის სანოტარო აქტით ნ-----ზე ვალდებულების გადაკისრების ფაქტი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ ფიზიკურ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესთან“ მიმართებით. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს უფლება ცალმხრივი თანხმობის საფუძველზე გადააკისროს პირს იმ ქმედების განხორციელება, რომელიც კანონით გათვალისწინებულ ვალდებულებას წარმოადგენს. კერძოდ, სწორედ ქონების მართვის სააგენტო იყო ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. ნ-----ი და თ----- მ-----ი 2014 წლის 23 იანვრამდე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ.

4.5. დადგენილია, რომ განქორწინებამდე და განქორწინების შემდეგ თ----- ი მ-----ი და ნ-----ი ცხოვრობდნენ ქალაქ თბილისში, წ----- ტერიტორიაზე არსებულ საცხოვრებელ ფართებში (საკადასტრო კოდი N0-----), კიდრე ნაგებობები 2015 წლის 13 ივნისს მომხდარმა სტიქიამ არ გაანადგურა.

4.6. სტიქიის შედეგად დაზარალებული ოჯახების აღრიცხვის კითხვარების მიხედვით, თ----- მ-----ი და ნ-----ი დაფიქსირდნენ ცალ-ცალკე ოჯახებად შემდეგი სახით: თ----- მ-----ის ოჯახი კოდით N0---, ერთი კაცის შემადგენლობით და ნ-----ის ოჯახი კოდით N0---, ნ-----თან ერთად თ-----ის, ვ----- მ-----ისა და ბ-----ის შემადგენლობით. თ----- მ-----ი და ნ-----ი კითხვარებში ასევე უთითებენ, რომ საცხოვრისი, რომელიც სტიქიის შედეგად დაზიანდა, ოჯახის საკუთრებას წარმოადგენდა.

4.7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2015 წლის 25 დეკემბრის N52.01.1494 განკარგულებით დამტკიცდა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად

დაზარალებულ ფიზიკურ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესით“ გათვალისწინებულ პირთა (ოჯახთა) სია, რომლის დანართში სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირებად, ერთ ოჯახად (N--) არიან მითითებულნი ნ-----ი, თ----- მ-----ი და მათი შვილები - თ-----ი და ვ-----ი.

4.8. 2015 წლის 22 სექტემბერს, ერთი მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და, მეორე მხრივ, ნ-----ს შორის დაიდო საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების თანახმად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული 2015 წლის 6 ივლისის N5----- დასკვნის გათვალისწინებით, სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირს - ნ-----ს, ოთხწევრიანი ოჯახის საცხოვრისის უზრუნველყოფის მიზნით, საცხოვრებელი ბინის შესაძენად, ფულადი თანხა გადაეცა 65000 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ხელშეკრულების გაფორმების დღისათვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, 159 243,5 ლარის ოდენობით.

ხელშეკრულების საფუძველზე ქონების მესაკუთრემ თანხმობა განაცხადა, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადასცემდა კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე თბილისში, ვ-----, 329 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 და N2 (საკადასტრო კოდი 0-----).

4.9. ნ-----მა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობით დაადასტურა, რომ მერიისგან მიღებული კომპენსაციის თანხით უზრუნველყოფდა ყოფილ მეუღლეს - თ----- მ-----ს საცხოვრებელი ფართით.

4.10. 2015 წლის 24 სექტემბრის მდგომარეობით, ქალაქ თბილისში, ვ----- არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 329.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ნ-----ი.

2015 წლის 19 ოქტომბრის უძრავი ქონების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე, 2015 წლის 20 ოქტომბერს ქალაქ თბილისში, ვ----- არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 329.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი.

4.11. 2015 წლის 31 აგვისტოსა და 2015 წლის 22 დეკემბერს თ----- მ----- მა განცხადებებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და უძრავ ქონებაზე უფლების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება მოითხოვა.

განმცხადებელმა განმარტა, რომ ის და ნ-----ი 2014 წლის 23 იანვარს განქორწინდნენ, რის შემდეგაც ცალკ-ცალკე სახლებში ცხოვრობდნენ და ეწოდნენ დამოუკიდებელ შინამეურნეობას, ქონების გაყოფის რეგისტრაციის გარეშე. განმცხადებლის მითითებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ვალდებული იყო მასთან, როგორც N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრესა და ნ----- ისაგან განცალკევებული ოჯახის წევრთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის N1---- დადგენილების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე უფლების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გაეფორმებინა.

4.12. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის N0----- წერილით თ----- მ-----ს განემარტა, რომ, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის“ მიხედვით, დაზარალებულები იყოფიან სამ ჯგუფად: 1.მესაკუთრეები; 2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელები; 3.„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლები. დაზარალებულთა სხვა ჯგუფებისათვის კანონით კომპენსაციის გაცემა განსაზღვრული არ არის. ამავ წერილში მითითებულია, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, N0----- უძრავი ქონების მესაკუთრეს ნ-----ი წარმოადგენდა, მასთან გაფორმდა საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება. ამასთანავე, ხელშეკრულების გაფორმებამდე ნ-----მა წარადგინა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლის მიხედვითაც, იგი თანახმაა, რომ მერიისგან მიღებული დახმარებით თ----- მ-----ი საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოს.

4.13. 2016 წლის 4 მარტს თ----- მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით

მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, რომლითაც სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის N0----- წერილის ბათილად ცნობა და სააგენტოსათვის უძრავი ქონების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების დავალება მოითხოვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 3 აგვისტოს N1----- ბრძანებით თ----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.14. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივრით ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.15. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 27 იანვრის N0----- წერილისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 3 აგვისტოს N1----- ბრძანების შესაბამისობის დადგენა კანონმდებლობასთან. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა შემოწმდეს, რამდენად არსებობდა თ----- მ-----თან უძრავ ქონებაზე უფლების დათმობის სანაცვლოდ ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველი.

4.16. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის №1---- დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის“ პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, წესის მიზანია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებული ოჯახებისათვის მატერიალური დახმარების აღმოჩენა და საცხოვრისით უზრუნველყოფა.

მითითებული წესის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაზარალებული პირი (ოჯახი) არის კომისიის მიერ განსაზღვრულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სუბიექტები, რომლებსაც ქ.თბილისში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაენგრათ/დაუზიანდათ საცხოვრებელი სახლი/ბინა; „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ოჯახი არის ერთ საცხოვრებელ სახლში მუდმივად მცხოვრები პირები, რომლებიც ერთობლივად ეწევიან შინასამეურნეო საქმიანობას (ოჯახი შეიძლება იყოს ერთსულიანი), ხოლო „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავი ქონების დათმობა გულისხმობს დაზარალებული პირის (ოჯახის) საკუთრებაში/მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავი ქონების თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემას, საბაზრო ღირებულების ანაზღაურების სანაცვლოდ.

ზემოაღნიშნული წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაზარალებული პირები (ოჯახები) იყოფიან ძირითად კატეგორიებად და I კატეგორიას მიეკუთვნება დაზარალებული პირი (ოჯახი), რომლის საცხოვრებელი სახლი დანგრეულია ან დაზიანებულია სტიქიის შედეგად და არ ექვემდებარება რეაბილიტაციას. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ დაზარალებული პირები (ოჯახები) იყოფიან შემდეგ ჯგუფებად: ა)I ჯგუფი - მესაკუთრეები; ბ)II ჯგუფი - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელები; გ)III ჯგუფი - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლები.

მოცემული წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად,

დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფა ხდება ამ წესის მე-3 მუხლით გათვალისწინებული კატეგორიებისა და ჯგუფების მიხედვით. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, I კატეგორიაში მითითებულ ყველა ჯგუფის დაზარალებულ პირებს (ოჯახებს) საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით, საცხოვრებელი სახლის/ბინის შესაძენად მიეცემათ ფულადი თანხა ოჯახის წევრების რაოდენობის მიხედვით კომისიის მიერ განსაზღვრული ტერიტორიის არეალში შემფასებლის მიერ დადგენილი საცხოვრებელი ფართის საშუალო საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც განისაზღვრება 3-4 წევრიანი ოჯახისათვის - 65 კვადრატული მეტრის ღირებულებით. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრისით უზრუნველყოფის მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმებისას თბილისის მუნიციპალიტეტი იღებს ვალდებულებას, კომისიის მიერ სტიქიური უბედურების ზონის დადგენის შემდეგ, ხსენებულ ზონაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის/ბინის მესაკუთრეებს უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის ნაკვეთის) მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ხოლო მფლობელებს/მოსარგებლეებს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლების დათმობის სანაცვლოდ აუნაზღაუროს, სტიქიამდე მათ საკუთრებაში/მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის ნაკვეთის) შემფასებლის მიერ დადგენილი საბაზრო ღირებულება, რა დროსაც ასანაზღაურებელ თანხას გამოაკლდება დაზარალებული პირის (ოჯახის) მიერ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით, მიღებული თანხა. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული თანხა აღემატება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, დაზარალებულ პირს (ოჯახს) რჩება მეტობით მიღებული თანხა.

მითითებული წესის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ დაზარალებული პირის (ოჯახის) მიერ საცხოვრისით უზრუნველყოფის, რეაბილიტაციისათვის საჭირო ფულადი თანხის მიღების ან უძრავი ქონების დათმობის თაობაზე შევსებულ განაცხადს, რომელსაც დაზარალებული წარადგენს გამგეობაში ან სააგენტოში, უნდა ერთოდეს: ა) დაზარალებული პირის (დაზარალებული ოჯახის ყველა წევრის) მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტები; ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); გ) ამ წესის მე-7 მუხლით განსაზღვრული სტატუსის დამადასტურებელი დოკუმენტები; დ) საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები.

4.17. სააპელაციო სასამართლო, ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, განმარტავს, ცალსახად არის დადგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებული ოჯახებისათვის მატერიალური დახმარების აღმოჩენისა და საცხოვრისით უზრუნველყოფის ვალდებულება. ამასთავე, ნორმატიული აქტი ეხება იმ პირებს, რომელთა

საცხოვრებელი სახლებიც სტიქიის შედეგად განადგურდა ან დაზიანდა. შესაბამისად, მითითებული ნორმატიული აქტით განსაზღვრული მიზნებისათვის დაზარალებულად შეიძლება მიჩნეულ იქნან უძრავი ქონების მესაკუთრეები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სუბიექტები - მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელები ან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეები. ამრიგად, უზრუნველყოფილია რა იმ პირთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის დაცვა, რომელთაც სტიქიის შედეგად გაუნადგურდათ/დაზიანდათ საცხოვრებელი სახლი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის №1---- დადგენილებით დამტკიცებული წესის სუბიექტებს, რომელთაც უნდა მიეცეთ კომპენსაცია, წარმოადგენენ სწორედ ის პირები, რომელთაც გააჩნდათ უძრავი ნივთის მიმართ სამართლებრივად დასაბუთებული და საფუძვლიანი პრეტენზია. ასეთს კი, ნორმატიული აქტის შესაბამისად, წარმოადგენს ან ნივთის მესაკუთრე ან ის პირები, რომელთა სახელზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობის მიუხედავად, ისინი აკმაყოფილებენ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ პირობებს და შესაბამისად, ამავე კანონით გათვალისწინებული პროცედურების დაცვით, მოხდებოდა მათი მესაკუთრედ რეგისტრაცია. ამრიგად, მოცემული ნორმატიული აქტით შეზღუდულია დაზარალებულთა წრე. მოცემულ შემთხვევაში კი, ნ-----ს, როგორც ქონების მესაკუთრეს, ისე გაუფორმდა ხელშეკრულება და მიეცა კომპენსაცია, ვინაიდან დადგენილია და სადავოდ არ არის ქცეული, რომ ქალაქ თბილისში, ვ----- არსებული NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 329.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ნ-----ი.

4.18. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უნდა განისაზღვროს, ვინ წარმოადგენს მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, როდესაც საქმე ეხება უძრავ ქონებას, რომლისთვისაც საკუთრების უფლების წარმოშობა დაკავშირებულია ნივთზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ

შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ხოლო მე-4 ნაწილის მიხედვით, ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

აღნიშნული ნორმები მოწმობს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა მაშინაც კი ვერ გაუქმდება, როდესაც გადაცემა არ განხორციელებულა ნამდვილი უფლების საფუძველზე, თუმცაღა გამსხვისებელი მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, მყიდველი მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულის პრეზუმფციის ფარგლებში. ამასთან, თუ შემძენი ინფორმირებული იყო გამსხვისებლის არაუფლებამოსილებაზე, კანონი არ იცავს ასეთი შემძენის უფლებას გადაცემულ ქონებაზე. აპელანტი მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ქონების მართვის სააგენტოსათვის ცნობილი იყო ქონების მიმართ თ----- მ-----ის პრეტენზიისა და ქონების სადავოობის შესახებ, რაც დასტურდება 2015 წლის 31 აგვისტოს თ----- მ-----ისა და ნ-----ის მიერ ქონების მართვის სააგენტოსათვის ცალ-ცალკე ოჯახებად ცნობის მოთხოვნის თაობაზე განცხადების წარდგენით, ასევე, ნ-----ის მიერ საანოტარო წესით დამოწმებული აქტის წარდგენით.

4.19. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე №3/4/550, საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, სადაც საკონსტიტუციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე, 312-ე მუხლებთან მიმართებით განმარტა, რომ აღნიშნული „ნორმების მიზანია უზრუნველყოს, რომ საკუთრების შეძენა არ იყოს დაკავშირებული შემძენის მიერ დიდი მოცულობის ინფორმაციის მოძიებასთან, რაც შესაბამისად ზრდის საკუთრების შეძენის ხარჯებს და აფერხებს საბაზრო ბრუნვას. თუმცა მსგავსი არგუმენტაცია და მიზანი სახეზე ვერ იქნება იმ ინფორმაციასთან მიმართებით, რომელიც მყიდველისათვის უკვე ცნობილია. სწორედ ამიტომ გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას მის მიერ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ცოდნის ფაქტი. თუმცა როგორც უკვე აღინიშნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი (312-ე მუხლის მე-2 ნაწილისგან განსხვავებით) შემძენზე საკუთრების უფლების

გადასვლის სხვა შემთხვევებზე გარემოებას არ ითვალისწინებს. მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გაიმიჯნოს რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნა და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარი არსებობს. პირველ შემთხვევაში მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას. ხოლო მეორე შემთხვევაში მყიდველმა უბრალოდ იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვქვეშ აყენებს. იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი ანუ როდესაც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ და ამ ფაქტზე შემძენი ინფორმირებულია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი შემძენის მიერ საკუთრების შეძენის ფაქტს ეჭვქვეშ არ აყენებს.“ „აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობა მიუთითებს, რომ სადავო ქონების რეალურმა მესაკუთრემ მიიღო სათანადო ზომები საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის აღმოსაფხვრელად. ამავე დროს, სახელმწიფოსა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ერთობლივი მოქმედების შედეგად მარტივი მისაღწევია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემძენისათვის თავისთავად გახდეს ცნობილი. ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავის პირობებში საჯარო რეესტრისათვის ყოველთვის ცნობილია საჩივრის შესახებ. ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილი წესით დავის შემთხვევაში შესაძლებელია, სარჩელის წარმდგენს მიეცეს შესაძლებლობა საჯარო რეესტრს შეატყობინოს დავის დაწყების ფაქტი. ხოლო ის, რაც ცნობილია საჯარო რეესტრისათვის, შესაძლებელია მან მარტივად მიაწოდოს მყიდველს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მსგავსი ინფორმაციის ასახვით ან სხვა მეთოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე სისტემა, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას გამორიცხავს იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და ამავე დროს სადავო ნორმებით განსაზღვრული შემთხვევების მინიმუმამდე შემცირების საუკეთესო შესაძლებლობას. იგი ახალისებს ურთიერთობის ორივე მხარეს, აქტიური მოქმედებით გამორიცხონ არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ საკუთრების განკარგვის შესაძლებლობა. რა თქმა უნდა, ეს სისტემა ვერ გამორიცხავს შემთხვევებს, როდესაც თავდაპირველმა მესაკუთრემ არ იცის მის ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების არასწორად რეგისტრაციის შესახებ, თუმცა როგორც უკვე აღინიშნა, თეორიულად შეუძლებელია არსებობდეს რეგულირება, რომელიც სადავო ნორმით დადგენილ ყველა შემთხვევაში დაიცავს ორივე მხარის ინტერესებს. შესაბამისად, გონივრულად უნდა მივიჩნიოთ რეგულირება, რომელიც სადავო ნორმით განსაზღვრული შემთხვევების შემცირებისკენ არის მიმართული.“

4.20. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებაზე ქონებაზე საკუთრების უფლების სადავოობის შესახებ, რამეთუ თ----- მ-----ის იურიდიულად დასაბუთებული პრეტენზიის არსებობა საკუთრების უფლების თაობაზე, რომლის შესახებაც ადმინისტრაციული ორგანო ინფორმირებული იქნებოდა და რაც ნამდვილი მესაკუთრის საკითხის შესწავლის ვალდებულებას წარმოშობდა, არ დასტურდება, რამეთუ საკუთრების უფლების მხოლოდ ნ-----ის სახელზე რეგისტრაცია სადავოდ არ იყო გამხდარი და კანონით დადგენილი წესით არ იყო გამოთქმული პრეტენზია საკუთრებაზე. ცალ-ცალკე ოჯახებად რეგისტრაციის მოთხოვნა კი იმთავითვე არ გულისხმობს საკუთრების სადავოობას, რაც შესაბამისი წესით უნდა იყოს გაცხადებული. რაც შეეხება ნ-----ის საწოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას, აღნიშნული არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებამოსილების გადაკისრებას, არამედ მხარე მიუთითებს რა ოჯახის სულადობას, რომელიც გამოიყენება გასაცემი დახმარების ოდენობის გამოსაანგარიშებლად, ნ-----მა დაადასტურა, რომ მოახდენდა თ----- მ-----ის უფლებების დაცვასაც. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამორიცხა თ----- მ-----ის, როგორც ოჯახის წევრის და არა როგორც დამოუკიდებელი მესაკუთრის, უფლებების შელახვის ფაქტი.

4.21. რაც შეეხება აპელანტის მითითებას ქონების ქორწინების განმავლობაში შეძენასა და თანასაკუთრების არსებობის შესახებ, ვინაიდან ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ნ-----ი და რაიმე საფუძვლიანი გარემოება მისი საკუთრების უფლების სრული თუ ნაწილობრივი ხარვეზიანობის შესახებ, სხვა თანამესაკუთრის არსებობის თაობაზე არ იკვეთებოდა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილების საფუძველზე, ქონების მესაკუთრედ მართებულად იქნა მიჩნეული ნ-----ი, რომელიც ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. სწორედ ამიტომ, ქონების მართვის სააგენტო, იურიდიულად დასაბუთებული ეჭვის გარეშე, მხოლოდ საკუთარი ინიციატივით ვერ დაიწყებდა მოკვლევას, რამდენად იყო ქონება ქორწინების განმავლობაში შეძენელი და წარმოადგენდა თუ არა მეუღლეთა თანასაკუთრებას, მით უფრო, რომ მნიშვნელოვანია ქონების შეძენის სამართლებრივი საფუძველიც, რამეთუ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1161-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თითოეული მეუღლის საკუთრებას წარმოადგენს ქონება, რომელიც ქორწინების განმავლობაში მიღებულია მემკვიდრეობით ან ჩუქებით. ასევე, განმსაზღვრელია თანამესაკუთრის ნება, რამდენად სურს მას ისარგებლოს, ფლობდეს და განკარგავდეს ნივთს, როგორც საკუთარს. მოცემულ შემთხვევაში კი, აპელანტი არც მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული და არც მისი მოთხოვნა ფიქსირდებოდა თანასაკუთრების ობიექტთან მიმართებით. ამრიგად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ მხოლოდ ნ-----ი მართლზომიერად მიიჩნია

იმ პირად, რომელთანაც ქონების დათმობის სანაცვლოდ კომპენსაციის მიღების შესახებ ხელშეკრულების უნდა გაფორმებულიყო და არ არსებობდა თ----- მ-----ის, როგორც ქონების მესაკუთრის, უფლებაზე ცალკე მსჯელობის საფუძველი. ამასთან, თუკი მეუღლეთა შორის თანასაკუთრების უფლება გამოყენებულია არამართლზომიერად, აღნიშნული შესაძლებელია გახდეს დამოუკიდებელი სამოქალაქოსამართლებრივი დავის საგანი.

4.22. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერია, მათი გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ქმედების განხორციელების დავალების საფუძველი. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს,

რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

აპელანტის - თ----- მ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. თ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე:
ტყავაძე

გიორგი

მოსამართლეები:
ონიანი

თამარ

მარია

ცისკაძე