

საქმე № 330310116001319652

საქმე N3ზ/254-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

15 მაისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია;
წარმომადგენელი-ს-----ე;

აპელანტი - ა-----ხ-----ი;
წარმომადგენლები - ჯ-----ძე, უ-----ლი;

აპელანტი -ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდი” ;
წარმომადგენლები - ს-----ს-----ია, უ-----ძე;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ-----ია;

მოწინააღმდეგე მხარე - ს-----ნ შ-----ლი;
წარმომადგენელი - პ-----ე;

მესამე პირი- ა-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ნოემბრის

II აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტების მოთხოვნა:

1.1 თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის არ დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ს-----ნ შ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილება და დაევალა მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; ასევე ბათილად იქნა ცნობილი არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----ს, თ-----ნს შორის 2014 წლის 24 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. 1972 წლის 23 დეკემბერს თ-----ნმა რ----- კ-----გან შეიძინა ნახევარი ნაწილი ორსართულიანი სახლის შემდგარი ხუთი ოთახისაგან, საერთო ფართობი 79.45 კვ.მ. მასთან დამხმარე სათავსოებით, მდებარე ქ. თბილისი, რ-----ს ქ. N36, აშენებული მიწის ნაკვეთზე ზომით 160 კვ.მ. 1996 წლის 9 თებერვალს ტ-----მა ა----- ხ-----ს მიყიდა საცხოვრებელი სახლის ლიტერ „ა“ ორსართულიანი, „ვ“ საპირფარეშოთი, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობაა 4, სასარგებლო ფართობია 189,33 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობია 64,81 კვ.მ. დამხმარე ფართობია 124,52 კვ.მ. 1/2 მდებარე ქ. თბილისი, რ-----ს ქ. 36. განლაგებული 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საქმეში წარმოდგენილი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით ა----- ხ-----ის და თ-----ნის სახელობე 1/2 წილობრივი მონაცემებით აღრიცხულია უძრავი ქონების ფართი უფლების დამადასტურებელი საბუთით; მიწის ნაკვეთის ფართია 272 კვ.მ.; მათ შორის საერთო სასარგებლო ფართი-234,65 კვ.მ. აქედან საცხოვრებელი ფართი-64.81 კვ.მ. მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2005 წლის 19 აპრილის N1----- განაცხადის რეგისტრაციით ა----- ხ-----ის და თ-----ნის თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი (არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 272 კვ.მ. და შენობა -ნაგებობები:N1, N2, N3) მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა რ-----, N36 (საკადასტრო კოდი:0-----), რომლის საფუძველს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

2.1.2. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 11 ნოემბრის №3----- დადგენილების თანახმად, დადგინდა ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სარეაბილიტაციო არეალი, დადგენილებაზე თანდართული რუკის შესაბამისად. ამასთან, რეაბილიტაციის განმახორციელებელ სუბიექტად განისაზღვრა „აიპ – თბილისის განვითარების ფონდი“. ძველი თბილისის რეაბილიტაციის პროექტის შესაბამისად რ-----ს ქ. N----- მდებარე შენობა შევიდა სარეაბილიტაციო შენობა- ნაგებობათა ნუსხაში, ძველი თბილისის რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში 2012 წლის 21 თებერვალს გაფორმდა ხელშეკრულება ერთის მხრივ, ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და მეორეს მხრივ, ა----- ხ-----ს შორის. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, მესაკუთრემ თანხმობა განაცხადა ფონდს განხორციელებინა ხელშეკრულების დანართით წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობა 2/2- ის და შენობა-ნაგებობის 3/1-ის სრული დემონტაჟი, ხოლო ფონდმა აიღო ვალდებულება გადაეცა მესაკუთრისათვის არანაკლებ 84.52 კვ.მ-ისა ახალაშენებულ შენობაში.

2.1.3. 2012 წლის 27 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ა----- ხ-----მა ამავე პროექტის ფარგლებში და მოითხოვა მიწის ნაკვეთისა და შენობების (საკადასტრო კოდი 0-----) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული გამიჯვნითი ნახაზის მიხედვით, რომლის საფუძველზეც გამიჯვნის შედეგად ორივე ნაკვეთზე გავრცელდებოდა თანაზიარი საკუთრების პრინციპი. 2012 წლის 27 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე თანდართული გამიჯვნითი ნახაზის მიხედვით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ უძრავ ნივთებს მიენიჭათ ახალი საკადასტრო კოდები:0----- და 0----- საკადასტრო კოდით N0----- --- დარეგისტრირდა ა----- ხ-----ის და თ-----ნის თანასაკუთრების უფლება 230 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობებზე N1,N2,N3.

2.1.4. სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ წერილის საფუძველზე ა.ა.ი.პ. „თბილისის განვითარების ფონდის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N0-----, დაზუსტებული ფართი 56 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველის

ერთეულის საკუთრებაში, ხოლო 2012 წლის 23 ივლისს ქალაქ თბილისის მთავრობის 2012 წლის 21 აგვისტოს N2----- დადგენილებით ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდს“ შენატანის სახით, საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისის თვითმმართველის ერთეულის საკუთრებაში არსებული აღნიშნული უძრავი ქონება (მდებარე ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. N36-ი მიმდებარედ არსებული 56 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: N0-----), შესაბამისად, 2012 წლის 06 სექტემბრის განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ა.ა.ი.პ. „თბილისის განვითარების ფონდმა“ მოითხოვა იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ უძრავ ქონებაზე, ხოლო შემდეგ ა.ა.ი.პ. „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----სა და თ-----ნს შორის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი:17/09/2012) საფუძველზე 42 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N0----- დარეგისტრირდა ა.ა.ი.პ. „თბილისის განვითარების ფონდის“ საკუთრების უფლება.

2012 წლის 15 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც გაერთიანდა შემდეგი საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები:0----- -- და 0----- და შესაბამისად ახალი საკადასტრო კოდით:----- უძრავი ნივთი, კერძოდ 286 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები:N1, N2 და N3 დარეგისტრირდა ა----- ხ-----ის და თ-----ნის თანასაკუთრების უფლებით.

2.1.5. ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდისათვის“ უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებასთან და მის შემდგომ გასხვისებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილების თანახმად, თანხმობა მიეცა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდს“ მიეღო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით-0----- რათა შემდგომში იგი გაერთიანებულიყო სხვა ორ მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდებით-0----- და 0----- და საბოლოოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისი, რ-----ს ქ. N36-ის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი:-----) თანამესაკუთრებს.

ამ დადგენილებით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთის -(საკადასტრო კოდით) 0-----მესაკუთრე ნინელი საგინაშვილმა სურვილი გამოთქვა აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცა ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდისათვის“, რათა იგი გაერთიანებულიყო ფონდის კუთვნილ სხვა ორ მიწის ნაკვეთთან 0----- და 0----- და

საბოლოოდ გადაეცა მეზობლად-რ----ს ქ. N36-ის მიმდებარედ -განთავსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით:----- თანამესაკუთრებს.

მოცემული დადგენილების საფუძველზე 2014 წლის 24 ივნისს ხელშეკრულება დაიდო ერთი მხრივ არასამეწარმო (არაკომერციული) იურიდიულ პირს „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და მეორეს მხრივ, ფიზიკურ პირებს ა---- ბ-----ს და თ-----ნს შორის. ამ ხელშეკრულებით ფონდმა ა---- ბ-----ს და ა-----ს გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, იმ პირობით, რომ იგი გაერთიანდებოდა სხვა უძრავ ქონებასთან. ხელშეკრულების არსებითი პირობების თანახმად, ფონდი ა---- ბ-----ს და ა-----ს გადასცემს საკუთრების უფლებას ნივთობრივად და უფლებრივად ნაკლის არმქონე უძრავ ქონებაზე: მისამართი-ქალაქ თბილისი, ქუჩა რ----ს N41, ქალაქ თბილისი, ქუჩა რ----ს N36 მიმდებარედ, ქალაქ თბილისი, ქუჩა რ----ს N36. დაზუსტებული ფართობი-27 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N0-----; ამავე პირობების საფუძველზე ა---- ბ-----მა და ა-----მა აიღეს ვალდებულება, რომ მიმართავდნენ საჯარო რეესტრს სათანადო განცხადებით, რათა ხელშეკრულების 2.1. პუნქტში დასახელებული მიწა გაერთიანდეს მიწის ნაკვეთთან: მისამართი-ქალაქ თბილისი, ქუჩა რ----ს N36, ქალაქ თბილისის, ქუჩა რ----ს N36 მიმდებარედ ნაკვეთი 110/029, დაზუსტებული ფართობი-286 კვ.მ. საკადასტრო კოდი-N0-----.

2.1.6. 2014 წლის 21 ივლისს ა---- ჩახიკიანმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ქონების საუთრებაში გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების რეგისტრაცია, მდებარე თბილისი, ქუჩა რ----, N41/ ქალაქ თბილისი, ქუჩა რ----, N36, მიმდებარედ/ქალაქ თბილისი, ქუჩა რ----, N36 განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილება და 2014 წლის 24 ივნისის ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. 2014 წლის 30 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც საკადასტრო კოდით N0----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ა---- ბ-----ის და ა-----ის თანასაკუთრების უფლება, რეგისტრაციის საფუძველი იყო ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე N1----- (გაფორმების თარიღი :17/07/2014წ). 2014 წლის 08 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც შემდეგი საკადასტრო კოდებით:----- და 0----- დარეგისტრირდა ა---- ბ-----ის და ა-----ს საკუთრების უფლებით და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 01.17.01.110.041, ამ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

გამომდინარე იქიდან რომ ძველი თბილისის რეაბილიტაციის პროექტის შესაბამისად რ----ს ქ. N---- მდებარე შენობა შესული იყო სარეაბილიტაციო შენობა- ნაგებობათა ნუსხაში, ხოლო მოსარგებლე ს----ნ შ-----ლი წარმოადგენდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის მოსარგებლეს და გამომდინარე იქიდან, რომ ფონდს სურდა ქ. თბილისში, რ----ს ქუჩა N---- მდებარე შენობა-ნაგებობის ნაწილის დემონტაჟი და ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ მოსარგებლისათვის ამავე მისამართზე შესაბამისი ფართის გადაცემა, 2012 წლის 24 თებერვალს ხელშეკრულება გაფორმდა, ერთის მხრივ, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირს „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და მეორეს მხრივ, უძრავი ქონების მოსარგებლე ს----ნ შ-----ლს, როგორც მოსარგებლეს შორის. მხარეებმა წინამდებარე ხელშეკრულება დადეს შემდეგი პირობების გათვალისწინებით: მოსარგებლე თანხმობას აძლევს ფონდს რათა ამ უკანასკნელმა განახორციელოს ამ ხელშეკრულების დანართად წარმოდგენილ აზომვით ნახაზში აღნიშნული შენობა-ნაგებობების (დაშტრიხული ნაწილის) დემონტაჟი. მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრება არანაკლებ 35 კვ.მ. ფართით ახლადაშენებულ შენობაში, რომელიც განლაგდება რ----ს ქN---- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში.

ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე აცნობიერებს, რომ საპროექტო ან სამშენებლო სამუშაოების პროცესში, შესაძლებელია შეიცვალოს გეგმარებითი ნახაზი, ფართის კონფიგურაცია, რაც არ გამოიწვევს მის მიერ მისაღები ფართის კვადრატულობის შემცირებას. ფართში შესასვლელი განლაგდება მეტეხის ქუჩის მხრიდან, არსებული შესასვლელის ანალოგიურად. მოსარგებლემ თანხმობა განაცხადა, რომ ფონდს საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლებით მოემზადებინა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეთანხმებინა შენობის მშენებლობის და მასთან დაკავშირებული სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში და საჭიროებისამებრ, მოეპოვებინა სამუშაოების წარმოების ნებართვები. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ ხელშეკრულების პირველ პუნქტში აღნიშნული ფართი მოსარგებლეს ჩაბარდებოდა შემდეგ მდგომარეობაში: შიდა

ტიხრები ამოყვანილი მოსარგებლესთან შეთანხმებით და გალესილი, გარე ფასადზე კარ-ფანჯარა ჩასმული, ელ.გაყვანილობა, წყალი, გაზი და საკანალიზაციო მილი შეყვანილი ფართში, იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით. ფონდმა იკისრა ვალდებულება, რომ შეასრულებდა სარემონტო-აღდგენით სამუშაოებს იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც მოხდებოდა ფართის რემონტის დაზიანება. მოსარგებლის ფართის შიდა პერიმეტრის

მდგომარეობა, მოსარგებლის მიერ ფართის დაცლის პარალელურად დაფიქსირდება ფოტოსურათებით, რაც წარმოადგენს მოსარგებლის ფართის მდგომარეობის ამსახველ მტკიცებულებას. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ მოსარგებლე საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფდა დარჩენილი სამუშაოების (მათ შორის სარემონტო) განხორციელებას და ფონდში იქნებოდა ვალდებული დამატებითი სამუშაოების წარმოებაზე მოსარგებლის სასარგებლოდ. ფონდმა ასევე აიღო ვალდებულება, რომ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული პირობების შესაბამისად გადასცემდა მოსარგებლეს შესაბამის ფართს მდებარე ქ. თბილისი, რ-----ს ქ. N----- და უზრუნველყოფდა წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების კეთილსინდისიერად შესრულებას. ფონდს აღნიშნული შენობის მშენებლობა უნდა დაესრულებინა 2012 წლის 31 დეკემბრამდე და გადაეცა მოსარგებლისათვის მისი კუთვნილი ფართი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება ხელშეკრულების მხარის - ფონდის მიერ ნაკისრი ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულება. საქმეში დაცულ მასალებში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება (მიღება-ჩაბარების აქტი/ თუ სხვა), რომლის თანახმად ფონდის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება დადასტურდებოდა.

2.1.7. 2012 წლის 21 თებერვალს გაფორმდა ხელშეკრულება ერთი მხრივ, ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და მეორეს მხრივ, ა----- ხ-----ს შორის. 2012 წლის 17 ივლისს მხარეებს შორის გაფორმებულ მოცემულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, რომლის თანახმად ხელშეკრულების პირველ მუხლს დაემატა 1.1 პუნქტი, შემდეგი რედაქციით: მესაკუთრე უფლებას აძლევს ფონდს, რათა მან განახორციელოს დაშენება თავის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, ხელშეკრულების დანართი N2-ის შესაბამისად (საპროექტო ნახაზი), ხელშეკრულების 1.2 პუნქტი შიცვალა და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მესაკუთრის მიერ, მის საკუთრებაში ამჟამად არსებული ფართის, ფართების და მათზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----) ახლადაშენებულ შენობაში მისაღები ფართი განისაზღვრება არანაკლებ 296,44 კვ.მ-ით, რომელიც დაშტრიხული სახით არის მოცემული ხელშეკრულების დანართი N1-ის სახით არსებულ გეგმარებით ნახაზზე. „ამასთან, მხარეები აღიარებენ და ეთანხმებიან, რომ გეგმარებით ნახაზზე ლურჯი ფერით მონიშნული ფართი სარგებლობაში (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების გარეშე) გადაეცემა ს-----ნ შ-----ლს, მასსა და ფონდს შორის 2012 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მესაკუთრის განცხადებით, აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებით მასსა და ს-----ნ შოშნიაშვილს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები გამოსარკვევია, ხოლო ფონდის

განცხადებით მესაკუთრესა და ს-----ნ შ-----ლს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები უნდა მოაგვარონ ურთიერთშორის და აღნიშნულთან დაკავშირებით ფონდი არ იღებს პასუხისმგებლობას. ხელშეკრულების მე-4 მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის 4.4. პუნქტი: 4.4. წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი N1-ის სახით ერთვის გეგმარებითი ნახაზი, ხოლო დანართი 2-ის სახით ერთვის საპროექტო ნახაზი. აღნიშნული დანართები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამდენად, მოპასუხე ფონდმა 2012 წლის 17 ივლისს ხელშეკრულებაში ცვლილებების განხორციელების გზით პასუხისმგებლობა ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაზე გადააკისრა მესამე პირს მოთხოვნის მფლობელთან ყოველგვარი შეთანხმების გარეშე, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით ს-----ნ შ-----ლს არ გამოუხატავს ნება ამ ვალდებულების შესრულების მიმართ ფონდის პასუხისმგებლობის მესამე პირისათვის გადაკისრების თაობაზე.

2.1.8. 2014 წლის 21 ოქტომბერს ა-----ნ ხ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებასთან ერთად წარადგინა შემდეგი დოკუმენტების: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მინდობილობა, შიდა აზომვითი ნახაზი და სანოტარო წესით დამოწმებული თანამესაკუთრეთა გადაწყვეტილების ოქმი შიდა ფართის გადანაწილების თაობაზე N1----- (გაფორმების თარიღი: 21/08/2014, ნოტარიუსი ლ. გ-----ი), ამასთან, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ საკადასტრო კოდზე N----- რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება ა-----ნ ხ-----ისა და ა-----ის $\frac{1}{2}$ წილობრივი მონაცემით თითოეულზე.

2014 წლის 23 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა რომ მის მიერ წარმოდგენილი შენობა N1-ის სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლში მოყვანილ ტერმინთა განმარტებებს, წარსადგენი იყო შიდა აზომვითი ნახაზი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით. ამასთანავე მიეთითა, რომ ა-----ნ ხ-----ისათვის მე-2 სართულზე განსაზღვრული ფართი შეიკრიბება და შესაბამისად მიეთითება მე-2 სართულზე მისთვის განკუთვნილი საერთო ფართი. 2014 წლის 28 ოქტომბერს დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარადგინა ამზომველის განმარტება, 2014 წლის 30 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების

შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, ამავე დღეს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ N8----- - 06 (30.10.2014) გადაწყვეტილება, რომლითაც ა----- ხ-----ის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა: შენობა N1-ში:სარდაფი 74.38 კვ.მ. I სართულზე-საერთო ფართი 136.26 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 12.30 კვ.მ.), II სართულზე-საერთო ფართი 109.76 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 5.24კვ.მ.) სხვენი-საერთო ფართი 85.02 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 8.61 კვ.მ.), ხოლო ა-----ის საკუთრების უფლებით შენობა N1-ში: I სართულზე-საერთო ფართი 47.79 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 7.85 კვ.მ.), II სართულზე -საერთო ფართი 69.90 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 6.80 კვ.მ.)

2.1.9. მოწმე პროფესიით არქიტექტორის თ----- შ-----ს ჩვენებით ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდიდან“ იყო დაკვეთა, რომ მათ მიერ უნდა მომხდარიყო არსებული შენობა ნაგებობის დაპროექტება. შენობა ნაგებობის დაპროექტება წავიდა იმ კუთხით რომ სამი დამოუკიდებელი ოჯახისათვის უნდა ყოფილიყო აშენებული, ამ შენობის ერთი ნაწილი იყო ავარიულ, რომელიც დაინგრა და აშენდა ახალი საცხოვრებელი ფართი სამი დამოუკიდებელი ოჯახისათვის. მათ შორის იმ ნაწილში, სადაც მოხდა ბინის დაშლა, ცხოვრობდა მოსარჩელე, რის გამოც მოხდა მისთვის ახალი საცხოვრებელი ფართის აშენება. აგრეთვე მოხდა დაგეგმარება და იმ ტერიტორიაზე არსებული უკანონო ნაგებობა სრულად დაიშალა. მოსარჩელისათვის გათვალისწინებული ფართი იყო შენობის მეორე შესასვლელის მხრიდან ბოლო სართული რომელზეც მოხდა დაშენება. ეს ფართი შიდა კიბით იყო დაკავშირებული. შენობის რეკონსტრუქციის დროს მარცხენა ნაწილი დარჩა, ხოლო მარჯვენა ნაწილი შენობის მთლიანად დაინგრა. რაც შეეხება მეზობლებს შორის კონფლიქტის მისი თქმით მსგავსი არაფერი ყოფილა. ისინი მოდიოდნენ საპროექტოში და ნახაზებზე ჰქონდათ ნანახი.

2.1.10. მოწმის ვ-----ა გ-----ს ჩვენებით, მოსარჩელის მეზობელია გურჯაანის რაიონში, რომელიც ხშირად ჩამოდიოდა თბილისში მოსარჩელესთან. როგორც იგი აღნიშნავს, 1987 წელს ს-----ნ შ-----ლმა იყიდა ბინა, რომლისთვისაც დააკლდა თანხა და ვ-----ა გეთიაშილმა ასესხა ფული. იგი აგრეთვე აღნიშნავს, რომ ბინის ყიდვისას ფულის გადაცემის მომენტშიც იმყოფებოდა მოსარჩელესთან ერთად. მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართი შედგებოდა აივნისგან და ორი ოთახისგან. ხოლო შეძენის შემდეგ ბევრი რამ შეცვალა ბინაში. დამხმარე სათავსოებიც ჰქონდა, თუმცა მეზობლებთან კონფლიქტი არ ჰქონია.

2.1.11. მოწმე ვ-----რ ლ-----ის ჩვენებით, იგი 2012 წლიდან იცნობს მოსარჩელეს, ვინაიდან იგი მუშაობს „თბილისის განვითარების ფონდში“

და იმ პერიოდშიც მუშაობდა, როდესაც მოხდა ამ შენობა- ნაგებობის რეკონსტრუქცია. იგი აღნიშნავს რომ რეკონსტრუქციის დაგეგმის შემდეგ სამუშაოების ჩატარებისათვის აიღწერა ოჯახები. მათ შორის იყო მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართიც. მოლაპარაკებები მიმდინარეობდა საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეებთან და აგრეთვე მოსარგებლებთან იმის შესახებ რომ მათ უნდა დაეტოვებინათ ფართები რეაბილიტაციის მომენტში, და რეკონსტრუქციის შემდეგ ისინი მიიღებდნენ არანაკლებ იმავე საცხოვრებელ ფართებს, რაც მათ ქონდათ. ეს ყველაფერი ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული. იგი აღნიშნავს, რომ მეზობლებს შორის რომ ყოფილიყო მწვავე კონფლიქტი, მაშინ ეს მშენებლობა შეჩერდებოდა. იყო შემთხვევა როდესაც სხვა შენობაზე, რომელიც იქვე ახლოს მდებარეობდა, მეზობლებს შორის არ მოხდა შეთხმება და მსგავსი შენობის რეკონსტრუქცია ვერ მოახდინა „თბილისის განვითარების ფონდმა“.

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 341-ე მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარების ან/და რეაბილიტაციის მიზნით ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს დადგენილებით შესაძლებელია დადგინდეს სარეაბილიტაციო არეალი. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაში ან/და რეაბილიტაციაში თვითმმართველი ერთეული მონაწილეობს თავისი გამგეობის (მერიის) სტრუქტურული ერთეულების ან თავის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის მეშვეობით, როგორც რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაზე ან/და რეაბილიტაციაზე მიღებული გადაწყვეტილება დასაბუთებული უნდა იყოს.

ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 11 ნოემბრის №3----- დადგენილების თანახმად, დადგინდა ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სარეაბილიტაციო არეალი, დადგენილებაზე თანდართული რუკის შესაბამისად. ამასთან, რეაბილიტაციის განმახორციელებელ სუბიექტად განისაზღვრა „ააიპ – თბილისის განვითარების ფონდი“.

ამდენად, ქ. თბილისის მთავრობის აღნიშნული დადგენილების შესაბამისად, ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდი“ ახორციელებდა ძველი თბილისის რეაბილიტაციის პროექტს, რომელიც მოიცავდა ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. N----- მდებარე შენობა- ნაგებობის რეაბილიტაციას. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარგებლე ს-----ნ შ-----ლი წარმოადგენდა

ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის მოსარგებლეს, რომლის მიერ დაკავებული შენობა-ნაგებობის ნაწილიც ექვემდებარებოდა დემონტაჟს, ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ მოსარგებლისათვის ამავე მისამართზე შესაბამისი ფართის გადაცემის მიზნით, 2012 წლის 24 თებერვალს „აიპ – თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ს-----ს შ-----ლის შორის დაიდო ხელშეკრულება. მოსარგებლემ თანხმობა მისცა ფონდს, რათა ამ უკანასკნელს განეხორციელებინა ამ ხელშეკრულების დანართად წარმოდგენილ აზომვით ნახაზში აღნიშნული შენობა-ნაგებობების (დაშტრიხული ნაწილის) დემონტაჟი. მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრებოდა არანაკლებ 35 კვ.მ. ფართობით ახლადაშენებულ შენობაში, რომელიც განლაგდება რ-----ს ქN----- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში. მოსარგებლემ თანხმობა განაცხადა, რომ ფონდს საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლებით მოემზადებინა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეთანხმებინა შენობის მშენებლობის და მასთან დაკავშირებული სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში და საჭიროებისამებრ, მოეპოვებინა სამუშაოების წარმოების ნებართვები. ამდენად, ფონდმა აიღო ვალდებულება, რომ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული პირობების შესაბამისად გადასცემდა მოსარგებლეს შესაბამის ფართს მდებარე ქ. თბილისი, რ-----ს ქ. N----- და უზრუნველყოფდა წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების კეთილსინდისიერად შესრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მან ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----ს შორის 2012 წლის 21 თებერვლის ხელშეკრულებაში 2012 წლის 17 ივლისს განხორციელებული ცვლილების საფუძველზე სრულად შეასრულა ს-----ს შ-----ლის მიმართ აღებული ვალდებულებები, როდესაც მოცემული ხელშეკრულების პირველ მუხლს დაემატა 1.1 პუნქტი, შემდეგი რედაქციით: მესაკუთრე უფლებას აძლევს ფონდს, რათა მან განახორციელოს დაშენება თავის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, ხელშეკრულების დანართი N2-ის შესაბამისად (საპროექტო ნახაზი), ხელშეკრულების 1.2 პუნქტი შეიცვალა და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მესაკუთრის მიერ, მის საკუთრებაში ამჟამად არსებული ფართის, ფართების და მათზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----) ახლადაშენებულ შენობაში მისაღები ფართი განისაზღვრება არანაკლებ 296,44 კვ.მ-ით, რომელიც დაშტრიხული

სახით არის მოცემული ხელშეკრულების დანართი N1-ის სახით არსებულ გეგმარებით ნახაზზე. „ამასთან, მხარეები აღიარებენ და ეთანხმებიან, რომ გეგმარებით ნახაზზე ლურჯი ფერით მონიშნული ფართი სარგებლობაში (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების გარეშე) გადაეცემა ს-----ნ შ-----ლს, მასსა და ფონდს შორის 2012 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მოცემული ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრის განცხადებით, აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებით მასსა და ს-----ნ შ-----ლს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები გამოსარკვევია, ხოლო ფონდის განცხადებით მესაკუთრესა და ს-----ნ შ-----ლს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები უნდა მოაგვარონ ურთიერთშორის და აღნიშნულთან დაკავშირებით ფონდი არ იღებს პასუხისმგებლობას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა- ს-----ნ შ-----ლსა და ფონდს შორის არსებული წერილობითი შეთანხმება თავისი შინაარსით მიუთითებს ფონდის მიერ შ-----ლის მიმართ აღებული ვალდებულების პირადად შესრულების აუცილებლობაზე, რამეთუ 2012 წლის 21 თებერვლის ხელშეკრულების თანახმად მოსარგებლისათვის ფართის გადაცემა მხარეთა შორის არსებული სამართალურ ურთიერთობის ფარგლებში მოითხოვდა გარკვეული გარემოებების დაზუსტებასა და შეთანხმებას, მხარეთა შორის უშუალო მონაწილეობით ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულებას და არ მოიაზრებდა თავისი პასუხისმგებლობის სხვისთვის გადაცემის შესაძლებლობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 371-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონიდან, ხელშეკრულებიდან ან ვალდებულების ბუნებიდან არ გამომდინარეობს, რომ მოვალემ პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულება, მაშინ ეს ვალდებულება შეიძლება შეასრულოს მესამე პირმაც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით კრედიტორს შეუძლია არ მიიღოს მესამე პირისაგან შემოთავაზებული შესრულება, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია. სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლზე, რომელიც უშვებს მოთხოვნის მფლობელის მიმართ ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობას მოვალის ნაცვლად მესამე პირის მიერ. თავდაპირველი მოვალის ადგილის დაკავება მესამე პირის მიერ შეიძლება განხორციელდეს ორი გზით: მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის შეთანხმებით და მოვალესა და მესამე პირს შორის შეთანხმებით. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე აპელირებს ხელშეკრულების იმ ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ ფონდის განცხადებით მესაკუთრესა და ს-----ნ შ-----ლს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები უნდა მოაგვარონ ურთიერთშორის და აღნიშნულთან დაკავშირებით ფონდი არ იღებს პასუხისმგებლობას. იმ პირობებში, როდესაც ფონდმა თავად იკისრა

საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ მოსარჩელისათვის სარგებლობაში ფართის გადაცემა, ხოლო შემდეგ, 2012 წლის 17 ივლისს ხელშეკრულებაში ცვლილებების განხორციელების გზით პასუხისმგებლობა ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაზე გადააკისრა მესამე პირის მოთხოვნის მფლობელთან ყოველგვარი შეთანხმების გარეშე, წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნულ მუხლებთან და ქმნის გარიგების ამ ნაწილის უცილოდ ბათილად (არარა) მიჩნევის საფუძველს. სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ 2012 წლის 24 თებერვლის გარიგებით ფონდმა აიღო ვალდებულება, მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართის ახლადაშენებულ შენობაში განსაზღვრის შესახებ, რომელიც განლაგდებოდა რ-----ს ქN----- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში, ამ ხელშეკრულებით სახეზე არ არის რაიმე პირობა/ ან დათქმა მესამე პირის მიმართ რაიმე ვალდებულებისა თუ სამართალურთიერთობის არსებობის თაობაზე. სასამართლო წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ფონდმა ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად. მანვე ყოველგვარი პასუხისმგებლობა მოიხსნა ა----- ხ-----თან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ისე, რომ მოსარჩელის ნება აღნიშნულთან დაკავშირებით არ არის გამოვლენილი, სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მასალის შეფასების საფუძველზე თვლის, რომ ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ჰქონდა პირდაპირი მოქმედების ეფექტი. შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების გადაკისრებისა და პასუხისმგებლობის მოხნის ნაწილში სასამართლოს მოსაზრებით ყოველგვარი შეთანხმება ს-----ნ შ----- ლის თანხმობის გარეშე წარმოადგენს უცილოდ ბათილ (არარა) შეთანხმებას.

„ა (ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებასთან და მის შემდგომ გასხვისებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილებით თანხმობა მიეცა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდს“ მიეღო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით-0----- რათა შემდგომში იგი გაერთიანებულიყო სხვა ორ მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდებით-0----- და 0----- და საბოლოოდ საკუთრებაში გადაეცა რ----- ს ქ. N36-ის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი:-----) თანამესაკუთრებს-ა----- ხ-----სა და ა----- ა-----ს, სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მესამე პირებს საკუთრებაში ჰქონდათ 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საბოლოო ტრანზაქციით კი საჯარო რეესტრში მათი მიწის ნაკვეთის ფართმა მოიცვა 313 კვ.მ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებით, იმ პირობებში, როდესაც

მოსარჩელე ს-----ნ შ-----ლის მიმართ არ შესრულებულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, მას დაუნგრეს სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართი, რომლის სანაცვლოდ აღებულ იქნა ვალდებულება რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში მისი შესაბამისი ფართით დაკმაყოფილების შესახებ, გეგმარებით ნახაზზე განხორციელდა საცხოვრებელი ფართის მონიშვნა ლურჯ ფერში, რომელზეც მოსარჩელემ სრულად გაიღო რემონტის ხარჯები, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მოიხსნა ყოველგვარი პასუხისმგებლობა მოსარჩელის წინაშე და გადააკისრა მესამე პირს, რომ მას არ მისცემია შესაძლებლობა დაეფიქსირებინა საკუთარი მოსაზრებები. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებს, მოსარჩელე მხარის განმარტებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით- ქ. თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1---- დადგენილებით ა----- ხ-----ს და ა-----ს გადაეცათ 27 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ეკავა და იქ აშენებული ჰქონდა საცხოვრებელი ფართი მოსარჩელეს, რომლის დანგრევის სანაცვლოდაც ფონდმა 2012 წლის 24 თებერვალს 35 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის რეაბილიტირებულ სახლში გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გააფორმა მოსარჩელესთან. სასამართლო აღნიშნული არგუმენტების გათვალისწინებით იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ მას უნდა მისცემოდა შესაძლებლობა მონაწილეობა მიეღო ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის

„კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ამდენად, ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას-წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოდგენილი ახსნა- განმარტებებისა და მოსაზრებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე აქვს კანონიერი, დასაბუთებული და მიზანშეწონილი აქტის მიღების მეტი შესაძლებლობა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარედ მიიჩნევა ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც

გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი „ა (ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებასთან და მის შემდგომ გასხვისებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილება და მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი

მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კერძოდ, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ, შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები იმის შესახებ, რომ მას უკანონოდ ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რაზეც ააშენა საცხოვრებელი ფართი, სწორედ ამ გარემოების გათვალისწინებით ფონდმა დადო მასთან ხელშეკრულება სანაცვლო ფართის გადაცემის შესახებ. თუმცა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა. იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა მიწის ნაკვეთი მესამე პირებს, მას უნდა შეესწავლა და შეეფასებინა ზემოაღნიშნული გარემოებები. საქმეში დაცული მასალების თანახმად, მოპასუხემ ისე მოაწერა ხელი მესამე პირებთან დადებულ შეთანხმებას მოსარჩელის მიმართ პასუხისმგებლობის მოხსნისა და ვალდებულებების მათზე გადაკისრების შესახებ, რომ ს-----ნ შ-----ლი არ მიუწვევია ადმინისტრაციულ წარმოებაში, არ შეუფასებია და შეუჯერებია წარმოდგენილი ინტერესების ურთიერთბალანსი, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის ინტერესები ვერ იქნებოდა დაცული, რამეთუ მას საკუთრებაში არანაირი უძრავი ქონება არ ერიცხებოდა, ხოლო მესამე პირები წარმოადგენდნენ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს. სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საბოლოოდ მესამე პირთა საკუთრებაში რეგისტრირებულია 41 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მეტი ფართი, ვიდრე მათ საკუთრებაში ჰქონდათ, იმ დროს, როდესაც მოსარჩელის ინტერესები სრულიად იქნა უგულებელყოფილი. სასამართლო თვლის, რომ როდესაც მესამე პირებს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცათ მიწის ნაკვეთი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეესწავლა ხომ არ იყო მოსარჩელე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტი, რამდენადაც ამ კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). მოცემულ შემთხვევაში შესწავლილი უნდა იქნეს მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა და ამ ორი ინტერესის ურთიერთშეპირისპირების საფუძველზე გამოკვეთოს და გათვალისწინებულ იქნეს უკეთესი დაცვის ღირსი ინტერესი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებისას.

2014 წლის 24 ივნისის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასამართლო მოსათხოვნასთან მიმართებით, სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის ერთ-ერთი საჯარო-სამართლებრივი ფორმის საკანონმდებლო საფუძველს წარმოადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი. იგი აყალიბებს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ლეგალურ დეფინიციას და ახდენს მისი მომწესრიგებელი სპეციალური ნორმების კოდექსის V თავში თავმოყრას. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ასევე გამოიყენება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული წარმოებისათვის VI თავით დადგენილი წესები და სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდება სზაკ-ის ისეთ დანაწესებში, როგორიცაა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. ამავე კოდექსის 66-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. დაუშვებელია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავში მითითებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. ამდენად, 2014 წლის 24 ივნისის ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც

უნდა შეესაბამებოდეს ადმინისტრაციულ კანონმდებლობის მოთხოვნებს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარგებლე ს-----ნ შ-----ლმა თანხმობა მისცა ფონდს რათა ამ უკანასკნელს განეხორციელებინა ამ ხელშეკრულების დანართად წარმოდგენილ აზომვით ნახაზში აღნიშნული შენობა-ნაგებობების (დაშტრიხული ნაწილის) დემონტაჟი, რის სანაცვლოდაც მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრებოდა არანაკლებ 35 კვ.მ. ფართით ახლადაშენებულ შენობაში, რომელიც განლაგდება რ-----ს ქN----- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში. ფონდის ზემოაღნიშნული დაპირების პირობებში, რომლის მიმართ მოსარგებლის კანონიერი ნდობის არსებობა სახეზეა, ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----ს შორის სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ისე, რომ ს-----ნ შ-----ლის უფლებები და კანონიერი ინტერესი გათვალისწინებული არ ყოფილა, ვერ უზრუნველყოფს სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლებრივი ბალანსის დაცვას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი შეეხება. ამ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებში მითითებულ დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება.

ამასთან, ამავე კოდექსის 70-ე მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. სასამართლომ აღნიშნა, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძველად დაიდო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის ხელშეკრულების სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებულ ბათილობის საფუძვლებს, ვინაიდან ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილად გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი. ამდენად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ასევე არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----ს, თ-----ნს შორის 2014 წლის 24 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნებს- ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 ოქტომბრის N8-----06 გადაწყვეტილება ა----- ხ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე 48.42 კვ.მ. ფართის და მანსარდის (სხვენი) 89.30 კვ.მ. რეგისტრაცია, მდებარე ქ.თბილისი, რ-----ს (ამჟამად ჯ-----ს) ქუჩა N-----, ს/კ N0----- დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აღნიშნული ფართი მეორე სართულზე 48.42 კვ.მ. და მანსარდი (სხვენი) 89.30 კვ.მ. მდებარე თბილისი, ჯ-----ის ქ.36-ში დაარეგისტროს ს-----ნ შ-----ლის სახელზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და

ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, დადგენილია, რომ 2014 წლის 21 ოქტომბერს ა----- ბ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებასთან ერთად წარადგინა შემდეგი დოკუმენტების: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მინდობილობა, შიდა აზომვითი ნახაზი და სანოტარო წესით დამოწმებული თანამესაკუთრეთა გადაწყვეტილების ოქმი შიდა ფართის გადანაწილების თაობაზე N1----- (გაფორმების თარიღი: 21/08/2014, ნოტარიუსი ლ. გ-----ი), ამასთან, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ საკადასტრო კოდზე N----- რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება ა----- ბ-----ისა და ა-----ის 1/2 წილობრივი მონაცემით. 2014 წლის 23 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს

განემარტა რომ მის მიერ წარმოდგენილი შენობა N1-ის სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლში მოყვანილ ტერმინთა განმარტებებს, წარსადგენი იყო შიდა აზომვითი ნახაზი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით. ამასთანავე მიეთითა, რომ ა----- ბ-----ისათვის მე-2 სართულზე განსაზღვრული ფართი შეიკრიბება და შესაბამისად მიეთითება მე-2 სართულზე მისთვის განკუთვნილი საერთო ფართი. 2014 წლის 28 ოქტომბერს დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარადგინა ამზომველის განმარტება, 2014 წლის 30 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, ამავე დღეს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ N8----- -06 (30.10.2014) გადაწყვეტილება, რომლითაც ა----- ბ-----ის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა: შენობა N1-ში:სარდაფი 74.38 კვ.მ. I სართულზე-საერთო ფართი 136.26 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 12.30 კვ.მ.), II სართულზე-საერთო ფართი 109.76 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 5.24კვ.მ.) სხვენი-საერთო ფართი 85.02 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 8.61 კვ.მ.), ხოლო ა-----ის საკუთრების უფლებით შენობა N1-ში: I სართულზე-საერთო ფართი 47.79 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 7.85 კვ.მ.), II სართულზე - საერთო ფართი 69.90 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 6.80 კვ.მ.)

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. შესაბამისად, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა დაევალოს მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ს-----ნ შ-----ლს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის მოცემულ ნაწილში დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტები მიუთითებენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებზე და განმარტავენ, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას დაარღვია ზემოთხსენებული მუხლების მოთხოვნები, არასწორად განმარტა კანონი, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, ასევე

სასამართლო გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მითითებას, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 341-ე მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარების ან/და რეაბილიტაციის მიზნით ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს დადგენილებით შესაძლებელია დადგინდეს სარეაბილიტაციო არეალი. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაში ან/და რეაბილიტაციაში თვითმმართველი ერთეული მონაწილეობს თავისი გამგეობის (მერიის) სტრუქტურული ერთეულების ან თავის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის მეშვეობით, როგორც რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაზე ან/და რეაბილიტაციაზე მიღებული გადაწყვეტილება დასაბუთებული უნდა იყოს.

ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 11 ნოემბრის №3----- დადგენილების თანახმად, დადგინდა ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სარეაბილიტაციო არეალი, დადგენილებაზე თანდართული რუკის შესაბამისად. ამასთან, რეაბილიტაციის განმახორციელებელ სუბიექტად განისაზღვრა „ააიპ – თბილისის განვითარების ფონდი“.

ამდენად, ქ. თბილისის მთავრობის აღნიშნული დადგენილების შესაბამისად, ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდი“ ახორციელებდა ძველი თბილისის რეაბილიტაციის პროექტს, რომელიც მოიცავდა ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. N----- მდებარე შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაციას. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარგებლე ს-----ნ შ-----ლი წარმომადგენდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის მოსარგებლეს, რომლის მიერ დაკავებული შენობა-ნაგებობის ნაწილიც ექვემდებარებოდა დემონტაჟს, ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ მოსარგებლისათვის ამავე მისამართზე შესაბამისი ფართის გადაცემის მიზნით, 2012 წლის 24 თებერვალს „ააიპ – თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ს-----ნ შ-----ლს შორის დაიდო ხელშეკრულება. მოსარგებლემ თანხმობა მისცა ფონდს, რათა ამ უკანასკნელს განეხორციელებინა ამ ხელშეკრულების დანართად წარმოდგენილ აზომვით ნახაზში აღნიშნული შენობა-ნაგებობების (დაშტრიხული ნაწილის) დემონტაჟი. მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრებოდა არანაკლებ 35 კვ.მ. ფართით ახლადაშენებულ შენობაში, რომელიც განლაგდება რ-----ს ქN----- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში. მოსარგებლემ თანხმობა განაცხადა, რომ ფონდს საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლობით მოემზადებინა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეთანხმებინა შენობის მშენებლობის და მასთან დაკავშირებული სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში და საჭიროებისამებრ, მოეპოვებინა

სამუშაოების წარმოების ნებართვები. ამდენად, ფონდმა აიღო ვალდებულება, რომ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული პირობების შესაბამისად გადასცემდა მოსარგებლეს შესაბამის ფართს მდებარე ქ. თბილისი, რ-----ს ქ. N----- და უზრუნველყოფდა წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების კეთილსინდისიერად შესრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მან ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----ს შორის 2012 წლის 21 თებერვლის ხელშეკრულებაში 2012 წლის 17 ივლისს განხორციელებული ცვლილების საფუძველზე სრულად შეასრულა ს-----ნ შ-----ლის მიმართ აღებული ვალდებულებები, როდესაც მოცემული ხელშეკრულების პირველ მუხლს დაემატა 1.1 პუნქტი, შემდეგი რედაქციით: მესაკუთრე უფლებას აძლევს ფონდს, რათა მან განახორციელოს დაშენება თავის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, ხელშეკრულების დანართი N2-ის შესაბამისად (საპროექტო ნახაზი), ხელშეკრულების 1.2 პუნქტი შეიცვალა და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მესაკუთრის მიერ, მის საკუთრებაში ამჟამად არსებული ფართის, ფართების და მათზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----) ახლადაშენებულ შენობაში მისაღები ფართი განისაზღვრება არანაკლებ 296,44 კვ.მ-ით, რომელიც დაშტრიხული სახით არის მოცემული ხელშეკრულების დანართი N1-ის სახით არსებულ გეგმარებით ნახაზზე. „ამასთან, მხარეები აღიარებენ და ეთანხმებიან, რომ გეგმარებით ნახაზზე ლურჯი ფერით მონიშნული ფართი სარგებლობაში (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების გარეშე) გადაეცემა ს-----ნ შ-----ლს, მასსა და ფონდს შორის 2012 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მოცემული ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრის განცხადებით, აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებით მასსა და ს-----ნ შ-----ლს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები გამოსარკვევია, ხოლო ფონდის განცხადებით მესაკუთრესა და ს-----ნ შ-----ლს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები უნდა მოაგვარონ ურთიერთშორის და აღნიშნულთან დაკავშირებით ფონდი არ იღებს პასუხისმგებლობას.

პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა- ს-----ნ შ-----ლსა და ფონდს შორის არსებული წერილობითი შეთანხმება თავისი შინაარსით მიუთითებს ფონდის მიერ შ-----ლის მიმართ აღებული ვალდებულების პირადად

შესრულების აუცილებლობაზე, რამეთუ 2012 წლის 21 თებერვლის ხელშეკრულების თანახმად მოსარგებლისათვის ფართის გადაცემა მხარეთა შორის არსებული სამართალური თვითობის ფარგლებში მოითხოვდა გარკვეული გარემოებების დაზუსტებასა და შეთანხმებას, მხარეთა შორის უშუალო მონაწილეობით ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულებას და არ მოიაზრებდა თავისი პასუხისმგებლობის სხვისთვის გადაცემის შესაძლებლობას.

პალატა მართებულად მიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 371-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონიდან, ხელშეკრულებიდან ან ვალდებულების ბუნებიდან არ გამომდინარეობს, რომ მოვალემ პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულება, მაშინ ეს ვალდებულება შეიძლება შეასრულოს მესამე პირმა. ამავ მუხლის მეორე ნაწილით კრედიტორს შეუძლია არ მიიღოს მესამე პირისაგან შემოთავაზებული შესრულება, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია. სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლზე, რომელიც უშვებს მოთხოვნის მფლობელის მიმართ ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობას მოვალის ნაცვლად მესამე პირის მიერ. თავდაპირველი მოვალის ადგილის დაკავება მესამე პირის მიერ შეიძლება განხორციელდეს ორი გზით: მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის შეთანხმებით და მოვალესა და მესამე პირს შორის შეთანხმებით.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე აპელირებს ხელშეკრულების იმ ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ ფონდის განცხადებით მესაკუთრესა და ს-----ს შ-----ს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები უნდა მოაგვარონ ურთიერთშორის და აღნიშნულთან დაკავშირებით ფონდი არ იღებს პასუხისმგებლობას. იმ პირობებში, როდესაც ფონდმა თავად იკისრა საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ მოსარჩელისათვის სარგებლობაში ფართის გადაცემა, ხოლო შემდეგ, 2012 წლის 17 ივლისს ხელშეკრულებაში ცვლილებების განხორციელების გზით პასუხისმგებლობა ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაზე გადააკისრა მესამე პირის მოთხოვნის მფლობელთან ყოველგვარი შეთანხმების გარეშე, წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნულ მუხლებთან და ქმნის გარიგების ამ ნაწილის უცილოდ ბათილად (არარა) მიჩნევის საფუძველს.

პალატა მიუთითებს, რომ 2012 წლის 24 თებერვლის გარიგებით ფონდმა აიღო ვალდებულება, მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართის ახლადაშენებულ შენობაში განსაზღვრის შესახებ, რომელიც განლაგდებოდა რ-----ს ქN----- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში, ამ ხელშეკრულებით სახეზე არ არის რაიმე პირობა/ ან დათქმა მესამე პირის მიმართ რაიმე

ვალდებულებისა თუ სამართალურთიერთობის არსებობის თაობაზე. პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ფონდმა ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად. მანვე ყოველგვარი პასუხისმგებლობა მოიხსნა ა----- ხ-----თან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ისე, რომ მოსარჩელის ნება აღნიშნულთან დაკავშირებით არ არის გამოვლენილი, პალატა საქმეში წარმოდგენილი მასალის შეფასების საფუძველზე თვლის, რომ ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ჰქონდა პირდაპირი მოქმედების ეფექტი. შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების გადაკისრებისა და პასუხისმგებლობის მოხნის ნაწილში ყოველგვარი შეთანხმება ს-----ნ შ-----ლის თანხმობის გარეშე წარმოადგენს უცილოდ ბათილ (არარა) შეთანხმებას.

„ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებასთან და მის შემდგომ გასხვისებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილებით თანხმობა მიეცა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდს“ მიეღო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით-0----- რათა შემდგომში იგი გაერთიანებულიყო სხვა ორ მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდებით-0----- და 0----- და საბოლოოდ საკუთრებაში გადაეცა რ-----ს ქ. N36-ის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი:-----) თანამესაკუთრებს-ა----- ხ-----სა და ა-----ს, პალატა ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მესამე პირებს საკუთრებაში ჰქონდათ 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საბოლოო ტრანზაქციით კი საჯარო რეესტრში მათი მიწის ნაკვეთის ფართმა მოიცვა 313 კვ.მ.

პალატის მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე ს-----ნ შ-----ლის მიმართ არ შესრულებულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, მას დაუნგრის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ფართი, რომლის სანაცვლოდ აღებულ იქნა ვალდებულება რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში მისი შესაბამისი ფართით დაკმაყოფილების შესახებ, გეგმარებით ნახაზზე განხორციელდა საცხოვრებელი ფართის მონიშვნა ლურჯ ფერში, რომელზეც მოსარჩელემ სრულად გაიღო რემონტის ხარჯები, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მოიხსნა ყოველგვარი პასუხისმგებლობა მოსარჩელის წინაშე და გადააკისრა მესამე პირს, რომ მას არ მისცემია შესაძლებლობა დაეფიქსირებინა საკუთარი მოსაზრებები. მოსარჩელე მხარის განმარტებებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით- ქ. თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილებით ა----- ხ-----ს და ა-----ს გადაეცათ 27 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ეკავა და იქ აშენებული ჰქონდა საცხოვრებელი ფართი

მოსარჩელეს, რომლის დანგრევის სანაცვლოდაც ფონდმა 2012 წლის 24 თებერვალს 35 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის რეაბილიტირებულ სახლში გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გააფორმა მოსარჩელესთან. სასამართლო აღნიშნული არგუმენტების გათვალისწინებით იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ მას უნდა მისცემოდა შესაძლებლობა მონაწილეობა მიეღო ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი „ა (ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებასთან და მის შემდგომ გასხვისებასთან დაკავშირებით თანხმობის გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილება და მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში,

გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2014 წლის 24 ივნისის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასამართლო მოთხოვნასთან მიმართებით, პალატა განმარტავს, რომ 2014 წლის 24 ივნისის ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს ადმინისტრაციულ კანონმდებლობის მოთხოვნებს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარგებლე ს-----ნ შ-----ლმა თანხმობა მისცა ფონდს რათა ამ უკანასკნელს განეხორციელებინა ამ ხელშეკრულების დანართად წარმოდგენილ აზომვით ნახაზში აღნიშნული შენობა-ნაგებობების (დაშტრიხული ნაწილის) დემონტაჟი, რის სანაცვლოდაც მოსარგებლის მიერ მის სარგებლობაში ამჟამად არსებული ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოსარგებლის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრებოდა არანაკლებ 35 კვ.მ. ფართით ახლადაშენებულ შენობაში, რომელიც განლაგდება რ-----ს ქN----- ახლადაშენებული შენობის ნაწილში. ფონდის ზემოაღნიშნული დაპირების პირობებში, რომლის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ნდობის არსებობა სახეზეა, ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა-----ხ-----ს შორის სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ისე, რომ ს-----ნ შ-----ლის უფლებები და კანონიერი ინტერესი გათვალისწინებული არ

ყოფილა, ვერ უზრუნველყოფს სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლებრივი ბალანსის დაცვას.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ

წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი შეეხება. ამ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებში მითითებულ დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება.

ამასთან, ამავე კოდექსის 70-ე მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. პალატა აღნიშნავს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძვლად დაიდო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის ხელშეკრულების სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებულ ბათილობის საფუძვლებს, ვინაიდან ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილად გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი. ამდენად, პალატა განმარტავს, რომ მართებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა----- ხ-----ს, თ-----ნს შორის 2014 წლის 24 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულების უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ბათილად ცნობის შესახებ.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნებს- ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 ოქტომბრის N8-----06 გადაწყვეტილება ა----- ხ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე

48.42 კვ.მ. ფართის და მანსარდის (სხვენის) 89.30 კვ.მ. რეგისტრაცია, მდებარე ქ.თბილისი, რ-----ს (ამჟამად ჯ-----ს) ქუჩა N-----, ს/კ NO----- - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აღნიშნული ფართი მეორე სართულზე 48.42 კვ.მ. და მანსარდი (სხვენი) 89.30 კვ.მ. მდებარე თბილისი, ჯ-----ის ქ.36-ში დაარეგისტროს ს-----ნ შ-----ლის სახელზე, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2014 წლის 21 ოქტომბერს ა----- ხ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის

სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებასთან ერთად წარადგინა შემდეგი დოკუმენტების: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მინდობილობა, შიდა აზომვითი ნახაზი და სანოტარო წესით დამოწმებული თანამესაკუთრეთა გადაწყვეტილების ოქმი შიდა ფართის გადანაწილების თაობაზე N1----- (გაფორმების თარიღი: 21/08/2014, ნოტარიუსი ლ. გ-----ი), ამასთან, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ საკადასტრო კოდეზ N----- რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება ა----- ხ-----ისა და ა-----ის $\frac{1}{2}$ წილობრივი მონაცემით. 2014 წლის 23 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა რომ მის მიერ წარმოდგენილი შენობა N1-ის სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლში მოყვანილ ტერმინთა განმარტებებს, წარსადგენი იყო შიდა აზომვითი ნახაზი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით. ამასთანავე მიეთითა, რომ ა----- ხ-----ისათვის მე-2 სართულზე განსაზღვრული ფართი შეიკრიბება და შესაბამისად მიეთითება მე-2 სართულზე მისთვის განკუთვნილი საერთო ფართი. 2014 წლის 28 ოქტომბერს დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარადგინა ამზომველის განმარტება, 2014 წლის 30 ოქტომბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, ამავე დღეს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ N8----- -06 (30.10.2014) გადაწყვეტილება, რომლითაც ა----- ხ-----ის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა: შენობა N1-ში: სარდაფი 74.38 კვ.მ. I სართულზე-საერთო ფართი 136.26 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 12.30 კვ.მ.), II სართულზე-საერთო ფართი 109.76 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 5.24 კვ.მ.) სხვენი- საერთო ფართი 85.02 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 8.61 კვ.მ.), ხოლო ა-----ის საკუთრების უფლებით შენობა N1-ში: I სართულზე-საერთო ფართი 47.79 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 7.85 კვ.მ.), II სართულზე -საერთო ფართი 69.90 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 6.80 კვ.მ.)

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად მიიჩნევს, რომ თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. შესაბამისად, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, უსაფუძვლოა

მოსარჩელის მოთხოვნა დაევალოს მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს----ნ შ-----ლს მართებულად ეთქვა უარი სარჩელის მოცემულ ნაწილში დაკმაყოფილებაზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ - სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს მხარის მიერ ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენა.

პალატა განმარტავს, რომ ფაქტის დადგენა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით, სათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვითაც, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

პალატა მიუთითებს შემდეგს: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი

სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამრიგად, ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. ამდენად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა - განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამრიგად, ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტთა მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება;

5. საპროცესო ხარჯები:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-55 მუხლის 2-ლი ნაწილის თანახმად, აპელანტი ა----- ა-----სა და ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდის“ მიერ ბაჟის სახით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი

პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ა----- ხ-----ის ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდის“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ნოემბრის 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.

მოსამართლე:
თოდუა

ილონა