

საქმე № 330310016001626099

საქმე №33ბ/3053-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

10 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე: მანანა ჩოხელი

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

ლევან მურუსიძე

სხდომის მდივანი - ლიანა გელაშვილი, ნათია ზანდუკელი

აპელანტი - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
წარმომადგენელი: ირმა ფრიდონიშვილი

აპელანტი - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი: თამარ კალანდაძე

მოწინააღმდეგე მხარეები - გ---- შ-----ი, ნ---- წ-----ე
წარმომადგენელი: მზია ალავიძე

თავდაპირველი მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი: თამარ თაქთაქიშვილი

თავდაპირველი მოპასუხე - ლ----- ჯ-----ია
წარმომადგენელი: არჩილ მშვენიერაძე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად

ცნობა, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა, საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა, პირობით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

II აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტების მოთხოვნა:

1.1. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

1.2. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

2. მოწინააღმდეგე მხარისა და თავდაპირველი მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოწინააღმდეგე მხარეთა - გ---- შ-----ისა და ნ---- წ-----ის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სააპელაციო საჩივარს და ითხოვა გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

2.2. თავდაპირველ მოპასუხეთა - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ლ----- ჯ-----ის წარმომადგენლები დაეთანხმნენ სააპელაციო საჩივარს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება.

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ---- შ-----ის, ნ---- წ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის

მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვა, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანება- 1940 კვ.მეტრის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი(ადმინისტრაციული დაპირება), ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ლ-----ჯ----იაზე გაცემული 2016 წლის 27 ივლისის №24419 საკუთრების მოწმობა, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და ლ-----ჯ----იას შორის 2016 წლის 17 ივნისს გაფორმებული პირობით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულება №ე-313-25-19805; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ძალადაკარგულად გამოაცხადოს 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“- 1940 კვ.მეტრის ნაწილში.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემული №AA2016076120-05 საარქივო ცნობის თანახმად ირკვევა, რომ თბილისის ცენტრალურ არქივში დაცულ წყნეთის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1960წლის საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ წყნეთში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე სტეფანე ყაზარის ძე შახულოვი, კომლის წევრად ასევე ირიცხება მისი მეუღლე- ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი(აგებული 1918წ.) და 0,74 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1961-1963 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,41 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1964-1966 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის წევრად ასევე ირიცხება - გ----ყაზარის ძე შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა 0,41 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 1965-1966 წლების მიხედვით - 0,34 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1967 წლის საკომლო წიგნის ჩანაწერით, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის წევრად ასევე ირიცხება - გ----ყარამანის ძე შ-----ი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,34 ჰექტარი მიწის

ნაკვეთი. წყნეთის სადაბო საბჭოს 1968-1969 წლების საკომლო წიგნებში მოქალაქე სტეფანე ყაზარის ძე შახულოვის (ან ნატალია იოსების ასული შახულოვის) კომლის შესახებ ჩანაწერები არ არის დაცული.

2008 წლის 18 იანვარს გაცემული №2-22 სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, გ---- შ-----ი და რამაზ შ-----ი არიან მამკვიდრებლის- ყარამან შ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეები პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან(შვილები), რომელთაც სამკვიდრო მიიღეს სრულად, მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

ქ.თბილისის საკრებულოს მიერ 2009 წლის 11 მაისს გაცემული №2396 საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, რამაზ შ-----მა და გ---- შ-----მა საკუთრების უფლებით მიიღეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 1559 კვ.მეტრი, მდებარე თბილისში, იმედაძის IV გას. №7.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2009 წლის 23 ივლისიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/071, დაზუსტებული ფართობი 1559.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 7, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ---- შ-----ის და რამაზ შ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა №2-22, დამოწმების თარიღი: 18/01/2008წ.; საკუთრების უფლების მოწმობა №2396, დამოწმების თარიღი: 11/05/2009წ.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2010 წლის 13 ივლისიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/071, დაზუსტებული ფართობი 1559.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 7, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია რამაზ შ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: საკუთრების უფლების მოწმობა №2396, დამოწმების თარიღი: 11/05/2009წ.; ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 09/07/2010წ.; კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა №2-22, დამოწმების თარიღი: 18/01/2008წ.

ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/227 წერილით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ეცნობა, რომ იგეგმებოდა დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად ეთხოვა ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილებით, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ 3997კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2012 წლის 17 იანვრიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/081, დაზუსტებული ფართობი 3997.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 07, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: წერილი №06-8/248, დამოწმების თარიღი: 09/01/2012წ.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2012 წლის 17 იანვრიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/109, დაზუსტებული ფართობი 1940.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.14.08.007.081, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის ერთეულის მუნიციპალიტეტის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება №09-1/524, დამოწმების თარიღი: 15/04/2016წ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით(საქმე №2/4468-12) გ---- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მისამართზე: თბილისი, ბაგები, იმედაძის 16ა-ში, აწ.გარდაცვლილ ნატალია შახულოვას სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და

ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის 16ა-ში, აწ.გარდაცვლილ ნატალია შახულოვას სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელე გ---- შ-----ს.

2014 წლის 01 დეკემბერს გაცემული №141307645 სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ნ---- წ-----ე არის რამაზი შ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეთა წრიდან (მეუღლე), რომელმაც სამკვიდრო მიიღო სრულად, მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2014 წლის 05 დეკემბრიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/071, დაზუსტებული ფართობი 1559.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 7, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ---- წ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სამკვიდრო მოწმობა №141307645, დამოწმების თარიღი: 01/12/2014წ.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-01/524 ბრძანებით უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ, განხორციელდა თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული 3997კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.081) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნიითი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი- 2057 კვ.მეტრი ფართობით, №2 მიწის ნაკვეთი- 1940 კვ.მეტრი ფართობით.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილებით, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 3997 კვ.მეტრზე, განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ 2016 წლის 25 მაისის №01-1/37 ბრძანების თანახმად, განისაზღვრა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული დანართით წარმოდგენილი უძრავი ქონების პრივატიზება, ამავე დანართით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად უნდა განხორციელდეს აუქციონის ფორმით, უძრავ

ქონებაზე აუქციონის დაწყების დროდ კი განისაზღვრა 2016 წლის 25 მაისის 16:00 საათი, ხოლო დასრულების დროდ 2016 წლის 03 ივნისი, 17:00 საათი.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის(ადმინისტრაციული დაპირება) თანახმად, ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 1940კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.109) შემძენი გახდა ლ----- ჯ-----ია.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 17 ივნისის პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულების თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმდა ლ----- ჯ-----იასთან მასხედ, რომ მიწის ნაკვეთი, (ს/კ: №01.14.08.007.109) ფართობით 1940 კვ.მეტრი, მდებარე: ქ.თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ, შემდგომი პრივატიზების მიზნით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ №313 აუქციონზე №25 ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის: 209 100 ლარის საფუძველზე იგი გამოვლინდა გამარჯვებულად და აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემოდა მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.14.08.007.109) ფართობით 1940 კვ.მეტრი, საცხოვრებელი ზონა (სზ-1).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 27 ივლისს ლ----- ჯ-----იაზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №24419 მოწმობის თანახმად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2016 წლის 17 ივნისის პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულების საფუძველზე, მას საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 1940 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.14.08.007.109).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2016 წლის 01 აგვისტოდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/109, დაზუსტებული ფართობი 1940.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №01.14.08.007.081, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ----- ჯ-----იას სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №ე-313-25-19805, დამოწმების თარიღი: 03/06/2016წ.; ხელშეკრულება №ე-313-25-19805, დამოწმების თარიღი: 17/06/2016წ.; საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №24419, დამოწმების თარიღი:

27/07/2016წ.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-17 მუხლებზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლებზე მითითებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეებმა უზრუნველყვეს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზედაც ისინი ამყარებდნენ თავიანთ სასარჩელო მოთხოვნას.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების შესაბამისობა უნდა შემოწმდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

მოსარჩელეთა ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვის და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანების ბათილად ცნობა, - სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი) განსაზღვრავს თბილისის, როგორც საქართველოს დედაქალაქის სტატუსს, თბილისის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების უფლებამოსილებას, საქმიანობის წესს და საფინანსო-ეკონომიკურ საფუძვლებს.

დასახელებული კანონის 35.1 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონებას განეკუთვნება: ა) ქონება, რომელიც

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაა; ბ) სახელმწიფოს მიერ ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მათ შორის, ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილებით დამტკიცებულ „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე(წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესზე“, რომლის მე-6¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა არის ქალაქ

თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი.

„ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს შექმნისა და მისი წესდების(დებულების) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №08.32.412 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ფუნქციებია: ზემდგომი თანამდებობის პირის/ორგანოს დავალებით ქ.თბილისის თვითმმართველობის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემასა და განკარგვასთან დაკავშირებული საკითხების წინმსწრები განხილვა, ორგანიზება და ქ.თბილისის მთავრობისთვის წარდგენა; ქ.თბილისის თვითმმართველობის ქონების, თვითმმართველი ერთეულის ორგანოებსა და თვითმმართველი ერთეულის სტრუქტურულ ერთეულებს შორის გადაცემასთან დაკავშირებული პროცედურის ორგანიზება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია განიმარტება, როგორც 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი-სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი წარმომადგენლის განსაზღვრის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 16 თებერვლის №03.30.99 დადგენილების პირველი და მეორე მუხლების თანახმად, ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის უფლებამოსილება მიენიჭა ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტო). სააგენტო ქონებას განკარგავს მოქმედი კანონმდებლობის, წინამდებარე დადგენილებისა და ქალაქ თბილისის მთავრობის მიერ წარმომადგენლისთვის განსაზღვრული სამოქმედო ინსტრუქციების შესაბამისად, ხოლო „საქართველოს დედაქალაქის თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 231-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით ადგილობრივი საკუთრების უფლების ფლობა, განკარგვა და მისით სარგებლობა შედის მთავრობის კომპეტენციაში. ამდენად, ქალაქ თბილისის მთავრობისაგან უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე, ადგილობრივი ქონების მართვასთან დაკავშირებულ საკითხებს ორგანიზაციულად უზრუნველყოფს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად ეთხოვა ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილებით კი, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 3997კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, 2012 წლის 17 იანვრიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/081, დაზუსტებული ფართობი 3997.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 07, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე.

სასამართლომ ზემოთ მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით განმარტა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის

საკუთრებად შეიძლება აღირიცხოს ადგილობრივი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწებისა. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვით მოთხოვნილი იყო მოსარჩელის, ანუ სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების(1940 კვ.მეტრის ნაწილში) თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაცია, რასაც კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს, რამეთუ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემული №AA2016076120-05 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ თბილისის ცენტრალურ არქივში დაცულ წყნეთის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1960 წლის საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ წყნეთში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე სტეფანე ყაზარის ძე შახულოვი, კომლის წევრად ასევე ირიცხება მისი მეუღლე - ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1918წ.) და 0,74 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1961-1963 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,41 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1964-1966 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის წევრად ასევე ირიცხება - გ--- ყაზარის ძე შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა 0,41 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 1965-1966 წლების მიხედვით - 0,34 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1967 წლის საკომლო წიგნის ჩანაწერით, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის წევრად ასევე ირიცხება - გ--- ყარამანის ძე შ-----ი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,34 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. წყნეთის სადავო საბჭოს 1968-1969 წლების საკომლო წიგნებში მოქალაქე სტეფანე ყაზარის ძე შახულოვის (ან ნატალია იოსების ასული შახულოვის) კომლის შესახებ ჩანაწერები არ არის დაცული. გარდა აღნიშნულისა, საქმის მასალებში ასევე არსებობს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ქ.თბილისის საკრებულოს მიერ 2009 წლის 11 მაისს გაცემული №2396 საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის თანახმადაც რამაზ შ-----მა და გ--- შ-----მა საკუთრების უფლებით მიიღეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 1559 კვ.მეტრი, მდებარე თბილისში, იმედაძის IV გას. №7. დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2009 წლის 23 ივლისიდან თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო გ--- შ-----ის და რამაზ შ-----ის სახელზე, ხოლო ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, 2010 წლის 13 ივლისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა რამაზ შ-----ის სახელზე, ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდგომ კი 2014 წლის 05 დეკემბრიდან, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი

საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ---- წ-----ის სახელზე. აღნიშნული გარემოებები საბოლოო ჯამში ადასტურებს საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტის გამოცემის ფაქტს. გარდა ამისა, სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონმდებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად, თვითმმართველობის ორგანო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის.

დადგენილია ასევე, რომ „უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-01/524 ბრძანებით განხორციელდა თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული 3997 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.081) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნიტი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი- 2057 კვ.მეტრი ფართობით და №2 მიწის ნაკვეთი- 1940 კვ.მეტრი ფართობით, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილებით კი განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და დასახელებული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვით რომლითაც დადგინდა, რომ დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ქ.თბილისში, ბაგებში იმედაძის 2 გასასვლელი №32-ის მიმდებარე 3997.00 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი(1940 კვ.მეტრის ნაწილში) და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანება, რომლითაც განხორციელდა თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული 3997 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.081) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნიტი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად, მათ შორის №2 მიწის ნაკვეთი- 1940 კვ.მეტრი ფართობით, ხელყოფილი იქნა მოსარჩელეთა კანონით დაცული უფლება საკუთრებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებულ საკუთრების უფლებაზე და განმარტა, კონსტიტუციის აღნიშნული დანაწესი, საკუთრების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას. ასევე ადგენს, რომ შეზღუდვის

საფუძველი პირდაპირ უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული. ამასთან, დაცული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესი და რაც მთავარია, შეზღუდვით არ უნდა დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. ამასთან, საქართველოს კონსტიტუცია ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განიხილავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის და საკუთრების უფლების ჩამორთმევის საკითხს, აწესებს, რომ შეზღუდვა არ უნდა იყოს ისეთი ხარისხის, რომ გამოიწვიოს საკუთრების უფლების არსის დარღვევა. შესაბამისად, თუკი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება მოითხოვს იმგვარ შეზღუდვას, რაც საკუთრების უფლებას არსს უკარგავს, ასეთ დროს შესაძლებელია საკუთრების უფლების ჩამორთმევა 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტში განსაზღვრული წინაპირობების დაცვით, მხოლოდ სამართლიანი ანაზღაურების სანაცვლოდ - ექსპროპრიაციის გზით.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით კანონმდებელი უშვებს ამ მუხლის დაცული სფეროს შეზღუდვას. ხოლო კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი საკუთრებას უქვემდებარებს ჩამორთმევას. კანონმდებელი მკაცრად და ძალიან ნათლად ადგენს შეზღუდვისა და ჩამორთმევის კრიტერიუმებს. სასამართლომ მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჭიროება გამომდინარეობს ამ უფლების სოციალური დატვირთვიდან. საკუთრების უფლების შეზღუდვაა ყველა ის შემთხვევა, როდესაც ხდება სახელმწიფოს მიერ საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების დადგენა, ამ მხრივ კონკრეტული რეგულაციის საკანონმდებლო ჩარჩოს განსაზღვრა. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმის შესახებ, რომ კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება, თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა წარმოადგენს ზოგადად საკუთრების ობიექტით სარგებლობის უფლების ფარგლების დადგენას, სამართლებრივი რეჟიმის შექმნას. აქედან გამომდინარე, საკუთრების უფლების შეზღუდვა ზოგად ხასიათს ატარებს, მაშინ როდესაც საკუთრების ჩამორთმევისას სახელმწიფო მოქმედებს ინდივიდუალურად და ერთჯერადად. საკუთრების ჩამორთმევისას აუცილებელია კომპენსაცია, შეზღუდვისას კი კონსტიტუცია არ ითვალისწინებს ანაზღაურების აუცილებლობას. თუმცა, უნდა გავითვალისწინოთ, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის შემთხვევაშიც შეიძლება სახელმწიფოს დაეკისროს კომპენსაციის ვალდებულება იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი ღონისძიება აბალანსებს უფლებაში ჩარევას.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საკუთრების უფლება არის მესაკუთრის უფლება, ისარგებლოს და განკარგოს თავისი საკუთრება. საკუთრების უფლების ამ ფუნქციებიდან გამომდინარე, ამ პროცესის თანმდევიცაა ის, რომ ერთი პირის საკუთრების უფლება თავისთავად ზეგავლენას ახდენს გარშემო მყოფებზე, საზოგადოების სხვა წევრებზე. სწორედ ამაზეა დაფუძნებული კანონმდებლის უფლებამოსილება (ან თუნდაც მისი კონსტიტუციური ვალდებულება), დაარეგულიროს საკუთრების სამართლებრივი მხარე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების, შეზღუდვის შეფასების საზომი თანაზომიერების პრინციპია. ადამიანის უფლებათა სამართლის თეორიაში აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შებოჭვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს. თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული, ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახუროდეს ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი - შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს და ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სასამართლომ მიუთითა „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე,

რომლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით იზღუდება მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება. შეზღუდვა ეხება სარგებლობის უფლებას, რაც საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს. გარდა ამისა, შეზღუდვის თავისებურებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული სახის შეზღუდვა ეჭვქვეშ აყენებს საკუთრების უფლების არსს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე

მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

მოცემულ შემთხვევაში, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვა(1940 კვ.მეტრის ნაწილში) და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანება „უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ“ (1940 კვ.მეტრის ნაწილში), კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული, იგი ხელყოფს მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით და რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მათ, რის გამოც მოთხოვნის ამ ნაწილში გ--- შ-----ის, ნ---- წ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები-ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვა და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანება „უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ“ 1940 კვ.მეტრის ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს

ცნობილი.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის(ადმინისტრაციული დაპირება), ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და ლ----- ჯ----იას შორის 2016 წლის 17 ივნისს გაფორმებული პირობით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულების, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ლ----- ჯ----იაზე გაცემული 2016 წლის 27 ივლისის №24419 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა. სასამართლოს მოსაზრებით, მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“(სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 115.1 მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის წესებს, ქონების პრივატიზებისას საპრივატიზებო საფასურისა და საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ქირის საფასურისა და ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის, აგრეთვე ანგარიშსწორების წესებს ამ კანონის შესაბამისად ადგენს საქართველოს მთავრობა. ამავე კოდექსის 116.1 მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისას, მართვის ან სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან სხვაგვარად განკარგვისას მუნიციპალიტეტს შეუძლია იმოქმედოს თავისი წარმომადგენლის (რწმუნებულის) მეშვეობით. ამავე კოდექსის 118.1 მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო თბილისის ქონების პრივატიზება – აგრეთვე პირდაპირი განკარგვის, გაცვლის ან კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით, გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევების. ამავე კოდექსის 118¹.6 მუხლის თანახმად, თბილისის ქონების აუქციონის ფორმით საკუთრების უფლებით გადაცემა ხდება მთავრობის მიერ განსაზღვრული წარმომადგენლის (რწმუნებულის) მეშვეობით ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მეშვეობით, რომელიც მთავრობის სახელით საკუთრებაში გადასცემს თბილისის ქონებას, ხოლო მე-7 პუნქტის თანახმად, თბილისის ქონების საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება ამ კანონის 119-ე მუხლით დადგენილი წესით.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 119-ე მუხლით მოწესრიგებულია აუქციონის გამოცხადებისა და ორგანიზების წესი. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის

ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია თბილისის შემთხვევაში ქვეყდება აუქციონის განმახორციელებელი სუბიექტის – აუქციონატორის ვებგვერდზე, ადგილობრივ ან სხვა ბეჭდვით საინფორმაციო გამოცემაში და ვებგვერდზე www.eauction.ge, ხოლო სხვა მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში – ადგილობრივ ან სხვა ბეჭდვით საინფორმაციო გამოცემაში და ვებგვერდზე www.eauction.ge. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვა შეიძლება განხორციელდეს ელექტრონული აუქციონის ფორმით. მუნიციპალიტეტის ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია ქვეყდება და ვაჭრობა მიმდინარეობს ვებგვერდზე www.eauction.ge. მე-2¹ პუნქტის თანახმად, თბილისის ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია ქვეყდება აუქციონატორის ვებგვერდსა და ვებგვერდზე www.eauction.ge, ხოლო ვაჭრობა მიმდინარეობს აუქციონატორის ვებგვერდზე ან/და ვებგვერდზე www.eauction.ge, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვის მიზანია საკუთრების/სარგებლობის უფლების მინიჭება აუქციონში მონაწილე იმ პირისთვის, რომელიც ვაჭრობის პროცესში მუნიციპალიტეტის ქონების განმკარგავ სუბიექტს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი პირობებით გამოცხადდება – საკუთრების/სარგებლობის უფლების მინიჭება აუქციონში მონაწილე იმ პირისთვის, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში მუნიციპალიტეტის ქონების განმკარგავ სუბიექტს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს.

სასამართლომ მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებულ „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესზე“, რომლის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება მიენიჭა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში – აუქციონატორი). ამავე წესის 1.6. მუხლის თანახმად, აუქციონატორი არის უფლებამოსილი ორგანო, რომელიც იღებს გადაწყვეტილებას ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ და უზრუნველყოფს აუქციონის ფორმით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებას, აუქციონის გამოცხადებას, ჩატარებას, ორგანიზებას და შედეგების გაფორმებას. აუქციონატორი ქონების პრივატიზებისას მოქმედებს როგორც აუქციონზე გატანილი ქონების მესაკუთრე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის

№19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტიას თანახმად, აუქციონატორი არის– ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი (რწმუნებული პირი) – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო, რომელიც იღებს გადაწყვეტილებას საპრივატიზებო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ და უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას, სააგენტო აუქციონის შედეგების გაფორმებისას მოქმედებს, როგორც აუქციონზე გატანილი/საპრივატიზებო ქონების მესაკუთრე. დადგენილების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით, ელექტრონული აუქციონის ჩატარების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სააგენტოს უფროსის ბრძანებით, რომლის საფუძველზე აუქციონის შესახებ ინფორმაცია უნდა განთავსდეს ვებგვერდზე (www.iauction.ge ან auction.tbilisi.gov.ge) და ვებგვერდზე www.eauction.ge. მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აუქციონში მონაწილეობის მსურველი გადის რეგისტრაციას აუქციონატორის ვებგვერდზე (www.iauction.ge ან auction.tbilisi.gov.ge) ან ვებგვერდზე www.eauction.ge, სადაც ავსებს პირადი მონაცემების ველებს და აფიქსირებს მომხმარებლის სახელს, ეცნობა ელექტრონული აუქციონის დაწყებისა და დასრულების დროს, ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესებს და ეთანხმება მათ.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 120.1 მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი შეიცავს მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების ძირითად პირობებს და მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამ ოქმის საფუძველზე ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება. მე-3 პუნქტის თანახმად კი, მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების ანაზღაურების ან/და აუქციონის პირობების შესრულების შემდეგ ქონების შემძენს ეძლევა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე ნათელია, რომ პრივატიზებას ექვემდებარება არა კერძო საკუთრებაში, არამედ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 25 მაისის №01-1/37 ბრძანებით განისაზღვრა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, დანართით წარდგენილი უძრავი ქონების პრივატიზება, ამავე დანართით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, ელექტრონული აუქციონის ფორმით. დასახელებული ბრძანების შესაბამისად, ქ.თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, დანართით წარმოდგენილი ერთ-ერთი საპრივატიზებო უძრავი ქონების ობიექტის დასახელებას წარმოადგენს: გასასვლელი იმედაძის II, №32 მიმდებარედ არსებული 1940 კვ.მეტრი მიწა (საკადასტრო კოდი: №01.14.08.007.109). საწყისი საპრივატიზებო საფასური - 205,000.00 ლარი, ბიჯის ოდენობა -4,100 ლარი, შეძენილის ქონების სრული საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადა - ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის(ადმინისტრაციული დაპირება) თანახმად, ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 1940 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.109) შემძენი გახდა ლ----- ჯ-----ია, რომელთანაც ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 17 ივნისს გაფორმდა ხელშეკრულება მასზედ, რომ მიწის ნაკვეთი, (ს/კ: №01.14.08.007.109) ფართობით 1940 კვ.მეტრი, მდებარე: ქ.თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ, შემდგომი პრივატიზების მიზნით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ №313 აუქციონზე №25 ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის: 209 100 ლარის საფუძველზე იგი გამოვლინდა გამარჯვებულად და აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემოდა მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.14.08.007.109) ფართობით 1940 კვ.მეტრი, საცხოვრებელი ზონა (სზ-1). შესაბამისად, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 27 ივლისს ლ----- ჯ-----იაზე გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №24419, რომლის თანახმადაც ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2016 წლის 17 ივნისის პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულების საფუძველზე, მას საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 1940 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.14.08.007.109).

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების დამდგენი ის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი-ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვა და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანება „უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ“ (1940 კვ.მეტრის ნაწილში), რომლითაც სადავო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ (1940 კვ.მეტრის ნაწილში) საკუთრების უფლებით აღრიცხული

იქნა სსიპ თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე, ასეთ პირობებში კი სახეზეა გარემოება, როდესაც ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო იმთავითვე არ იყო უფლებამოსილი მიეღო ბრძანება უძრავი ქონების პრივატიზებაზე ელექტრონული აუქციონის ფორმით ისეთ ქონებაზე, რომელიც არ წარმოადგენდა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. გარდა აღნიშნულისა, სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

ამდენად, დასახელებული სამართლებრივი ნორმებისა და არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით გ---- შ-----ის, ნ---- წ-----ის სარჩელი აღნიშნულ ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი(ადმინისტრაციული დაპირება), ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და ლ----- ჯ-----იას შორის 2016 წლის 17 ივნისს გაფორმებული პირობით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულება, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ლ----- ჯ-----იაზე გაცემული 2016 წლის 27 ივლისის №24419 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

სასამართლომ აქვე დამატებით მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი(ადმინისტრაციული დაპირება), ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და ლ----- ჯ-----იას შორის 2016 წლის 17 ივნისს გაფორმებული პირობით გამოცხადებული აუქციონის

№ე-313-25-19805 ხელშეკრულება, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ლ----- ჯ-----იაზე გაცემული 2016 წლის 27 ივლისის №24419 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, ამავე დროს კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლითაც ლ----- ჯ-----ია გამოცხადდა მესაკუთრედ (ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი(ადმინისტრაციული დაპირება), ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და ლ----- ჯ-----იას შორის 2016 წლის 17 ივნისს გაფორმებული პირობით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულება, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ლ----- ჯ-----იაზე გაცემული 2016 წლის 27 ივლისის №24419 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა), მოსარჩელეთათვის(გ----- შ-----ი, ნ----- წ-----ე) არის შემზღუდავი, ვინაიდან ისინი ხელყოფენ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას, პირის უფლების და ინტერესების არსებითად დარღვევა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი მიუხედავად აქტების მიმართ დაინტერესებული პირის(ლ----- ჯ-----ია) კანონიერი ნდობისა, მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი უკეთუ არსებითად ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან ინტერესი, რაც სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით სახეზეა, რამეთუ მოსარჩელები წლების განმავლობაში

მართლობიერად ფლობენ და სარგებლობენ კუთვნილი მიწის ნაკვეთით. აღნიშნულის გათვალისწინებით კი, ლ----- ჯ-----ის კანონიერი ნდობა გამოირიცხება გ----- შ-----ის, ნ----- წ-----ის კანონიერი ნდობის დაცვის უპირატესი ინტერესის გათვალისწინებით.

მოსარჩელეთა მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს დაევალოს მოპასუხეს-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ძალადაკარგულად გამოაცხადოს „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 და 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილებები, სასამართლომ მიიჩნია, მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად ეთხოვა ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის II გასასვლელი-32-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილებით, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და იმედაძის II გასასვლელი-32-ის მიმდებარედ 3997 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, „უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-01/524 ბრძანებით განხორციელდა ქ.თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული 3997 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.081) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნითი პროექტის მიხედვით და გამიჯვნილი მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი- 2057 კვ.მეტრი ფართობით, №2 მიწის ნაკვეთი- 1940 კვ.მეტრი ფართობით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილებით კი განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავდროულად მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, ძალადაკარგულად გამოცხადება ნიშნავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტას მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან. მე-7 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ

იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამავე კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. მე-2 ნაწილის თანახმად კი, რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას.

მოცემულ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვა 1940 კვ.მეტრის ნაწილში, რომელიც საფუძვლად დაედო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილების გამოცემას და ასევე ბათილად იქნა ცნობილი „უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანება- 1940 კვ.მეტრის ნაწილში, რომელიც საფუძვლად დაედო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილების გამოცემას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის გათვალისწინებით, დაკმაყოფილებული- 1940 კვ.მეტრი ფართის ოდენობით უძრავი ქონების რეგისტრაციის ნაწილში „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილების და 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების სამართლებრივი საფუძველია.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს ძალადაკარგულად გამოაცხადოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ და 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ - 1940 კვ.მეტრი ფართის ნაწილში“.

4.1. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და უნდა გაუქმდეს. აპელანტი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლზე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, 2007 წლის 24 ოქტომბრის საქართველოს მთავრობის N233 დადგენილების მე-6¹ მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებზე, ქ. თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის N08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტზე. აპელანტი მიუთითებს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ 2012 წლის 09 იანვარს N06-8/248 წერილით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, იმედაძის გასასვლელი N 32-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც განიხილავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციას და თუ დოკუმენტაცია აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს სათანადო გადაწყვეტილებას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის N882012013266 გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, იმედაძის გასასვლელი 2, N32-ის მიმდებარედ არსებული 3997 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად (მიწის (უძრავი ქონების), საკადასტრო კოდი N01.14.08.007.081. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით მოხდა, ასევე, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების)“ მიხედვით, სააგენტოს შეეძლო, გაემიჯნა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის N19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება მიენიჭა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქონების მართვის სააგენტოს. „სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, აუქციონის ორგანიზება, ჩატარება და შედეგების გაფორმება. აღნიშნულის საფუძველზე სააგენტოს მიერ 2016 წლის 25 მაისს მიღებული იქნა N01-1/37 ბრძანება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. ქ. თბილისში, იმედაძის გასასვლელი 2, N32-ის მიმდებარედ არსებული 1940 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) საწყისი საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრა - 205000 ლარის ოდენობით, ხოლო ბიჯის ოდენობა - 4100 ლარის ოდენობით. შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადად განისაზღვრა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღე. აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე გათვალისწინებული იქნა ასევე შეზღუდვა - დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე. აღნიშნული შეზღუდვის მოხსნისთვის აუცილებელია აუქციონზე გამარჯვებული მიწის ნაკვეთის გაერთიანება მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)თან. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში 2016 წლის 03 ივნისს გამართულ აუქციონზე N01.14.08.007.109 საკადასტრო კოდზე გამარჯვებულად გამოვლინდა ლ----- ჯ--- -ია, რომელთანაც გაფორმდა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი Nე-313-25-19805 ოქმი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის N19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ელექტრონული აუქციონის ფორმით ქონების პრივატიზებისას, ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე 15 კალენდარული დღის ვადაში, ფორმდება აუქციონატორსა და აუქციონში გამარჯვებულს შორის წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება. 2016 წლის 17 ივნისს აუქციონში გამარჯვებულთან გაფორმდა ხელშეკრულება. აუქციონში გამარჯვებულის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის შემდეგ კი, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 27 ივლისს გაცემული იქნა N24419 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

აპელანტი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹

მუხლზე მითითებით, მიიჩნევს, რომ გამომდინარე, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერია. ამასთანავე, სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მართალია, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი, თუმცა ამავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. საქმეში არ არის წარმოდგენილი მოსარჩელეთა დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულებები. აპელანტის მოსაზრებით, წარმოდგენილი საკომლო წიგნის ჩანაწერი არ მოიცავს მიწის რეფორმის წლებს და ასევე ვერ დგინდება მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს უსაფუძვლობის გამო არ დაკმაყოფილდეს სარჩელი.

4.2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. შესაბამისად, სახეზეა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, დადგენილი გარემოებაა, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 ბრძანების საფუძველზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირდა 3997.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქალაქ თბილისში, იმედაძის მე-2 გასასვლელი, N32-ის მიმდებარედ და მიენიჭა საკადასტრო კოდი N01.14.08.007.081. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის N09-1/524 ბრძანების საფუძველზე N01.14.08.007.081 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად და წარმოიშვა მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით N01.14.08.007.108 (2057.00 კვ.მ) და N01.14.08.007.109 (1940.00 კვ.მ). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ განხორციელებული ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების საფუძველზე N01.14.08.007.109 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი

(1940.00 კვ.მ) აღირიცხა ლ----- ჯ-----იას სახელზე. ამასთან, აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე გათვალისწინებული იქნა შეზღუდვა - დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, მოწინააღმდეგე მხარე წარმოდგენილ სარჩელში განმარტავდა, რომ თვითმმართველი ერთეულის მიერ აღრიცხული და გასხვისებული მიწის ნაკვეთი (1940 კვ.მ-დან 1878 კვ.მ) წარმოადგენდა მათ საკომლო მიწის ნაკვეთს. მხარეების მითითებით კომლი საერთო ჯამში ფლობდა 0.74 ჰა მიწის ნაკვეთს, მდებარე სამ მისამართზე, რომლებიც კომლის წევრებმა და მათმა მემკვიდრეებმა გაინაწილეს შეთანხმებით შემდეგნაირად: 1) N01.14.08.007.071 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1559 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღირიცხა გ---- შ-----ისა და რამაზ შ-----ის სახელზე, რომელიც გ---- შ-----მა აჩუქა თავის ძმას, რამაზ შ-----ს და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, დღეის მდგომარეობით, წარმოადგენს რამაზ შ-----ის მემკვიდრის - ნ---- წ-----ის საკუთრებას; 2) N01.14.08.011.096 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1962 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ნ---- წ-----ის, გ---- შ-----ისა და ვახტანგ შ-----ის სახელზე; 3) 01.14.08.007.054 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1460 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია გ---- შ-----ის ბიძაშვილის - ალექსანდრე შ-----ის სახელზე. რაც შეეხება სადავო 1878 კვ.მ-ს, მხარეების განმარტებით, აღნიშნული ნაკვეთი მოიცავს გ---- შ-----ის საკომლო მიწის ნაკვეთს მთლიანად და ნ---- წ-----ის ეზოს ნაწილს.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნია ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 2009 წლის 11 მაისს გაცემული N2396 საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის თანახმადაც რამაზ შ-----მა და გ---- შ-----მა საკუთრების უფლებით მიიღეს 1559 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი. ამასთან, უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე გ---- შ-----ისა და რამაზ შ-----ის სახელზე აღირიცხა 1559 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N01.14.08.007.071, რომლის მესაკუთრესაც დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს ნ---- წ-----ე. ამდენად, 2009 წლის 11 მაისს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა ვერ მიიჩნევა სხვა მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტად.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემულ NAA2016076120-05 საარქივო ცნობასთან დაკავშირებით აპელანტი აღნიშნავს, რომ მითითებული დოკუმენტი არ მოიცავს მიწის რეფორმის წლებს, ამასთან, ვერ დგინდება მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობაც. შესაბამისად, ეს უკანასკნელი ვერ მიიჩნევა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. ამასთანავე, მოსარჩელეთა მიერ მითითებული სამი (საკომლო) მიწის ნაკვეთიდან არცერთი

მათგანის უფლების დამდგენ დოკუმენტს არ წარმოადგენს ზემოაღნიშნული საკომლო ჩანაწერი, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, N01.14.08.007.071 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1559 კვ.მ მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა და 2009 წლის 11 მაისის N2396 საკუთრების უფლების მოწმობა; N01.14.08.011.096 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1962 კვ.მ მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 1986 წლის N032458 სააღრიცხვო ბარათი და სამკვიდრო მოწმობა; N01.14.08.007.054 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1460 კვ.მ მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: ქ. თბილისის ორჯონიკიძის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებები.

ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილი არ არის სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ---- წ-----ისა და გ---- შ-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი და მათ არ წარმოეშობათ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის საფუძველი, შესაბამისად, ადგილი არ ჰქონია მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების შეზღუდვას.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, კანონმდებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად, თვითმმართველობის ორგანო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის. აპელანტი აღნიშნულს არ ეთანხმება და მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედი „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-6¹ მუხლის მე-2 პუნქტზე, ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს შექმნისა და მისი წესდების (დებულების)“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტზე, დღეისათვის მოქმედი საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების)“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტზე. მოცემულ ნორმათა საფუძველზე აპელანტი აღნიშნავს, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური, რომელიც განიხილავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციას და თუ დოკუმენტაცია აკმაყოფილებს დადგენილ მოთხოვნებს მარეგისტრირებული ორგანო იღებს სათანადო გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის თვითმმართველმა ერთეულმა ისარგებლა კანონით მინიჭებული უფლებით და კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე მოითხოვა უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრმა კი წარდგენილი და მასთან დაცული დოკუმენტაციის ურთიერთშედარების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოთხოვნა იყო კანონშესაბამისი და მიიღო გადაწყვეტილება მისი დაკმაყოფილების შესახებ. აქედან გამომდინარე, აპელანტის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არარსებობის შესახებ.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად გამორიცხა მესამე პირის - ლ----- ჯ-----ის კანონიერი ნდობა სავადო აქტების მიმართ, რამეთუ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თანაზომიერების პრინციპის მეშვეობით უნდა დადგინდეს, თუ რომელი პრინციპის დაცვა არის კონკრეტულ შემთხვევაში პრიორიტეტული, რომელი პრინციპია აღმატებული ხარისხის და რომლის უზრუნველყოფა არის დაცვის ღირსი. კანონიერების პრინციპი პრიორიტეტულია კანონიერი ნდობის პრინციპთან მიმართებით, თუ აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. არსებითი ხასიათის დარღვევა მაშინაა სახეზე, თუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელია მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მოსარჩელეთა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა სამართლებრივ საფუძველს სადავო მიწის ნაკვეთზე მათი საკუთრების უფლების დასადგენად, რაც გულისხმობს, რომ დადასტურებული არ არის სადავო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მათი კანონიერი უფლებებისა და ინტერესის შელახვის ფაქტი, შესაბამისად, არ არსებობს მათი უფლების დაცვის მიზნით აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის აუცილებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმეში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემული №AA2016076120-05 საარქივო ცნობის თანახმად, თბილისის ცენტრალურ არქივში დაცულ წყნეთის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1960 წლის საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ წყნეთში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე სტეფანე ყაზარის ძე შახულოვი, კომლის წევრად ასევე ირიცხება მისი მეუღლე - ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1918წ.) და 0,74 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1961-1963 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის

წევრად მხოლოდ თავად ნატალია შახულოვი ირიცხება. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,41 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1964-1966 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის წევრად ასევე ირიცხება მისი შვილიშვილი - გ--- ყაზარის ძე შახულოვი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა 0,41 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 1965-1966 წლების მიხედვით - 0,34 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1967 წლის საკომლო წიგნის ჩანაწერით, სოფელ ბაგებში არსებული კომლის უფროსად მითითებულია მოქალაქე ნატალია იოსების ასული შახულოვი. კომლის წევრად ასევე ირიცხება მისი შვილი - გ--- ყარამანის ძე შ-----ი. კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,34 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. წყნეთის სადაბო საბჭოს 1968-1969 წლების საკომლო წიგნებში მოქალაქე სტეფანე ყაზარის ძე შახულოვის (ან ნატალია იოსების ასული შახულოვის) კომლის შესახებ ჩანაწერები არ არის დაცული. (ტომი 1, ს.ფ. 16-17). საარქივო ცნობით, ის გარემოება 0,34 ჰა კომლს გადაცემული ჰქონდა ერთ ადგილას თუ სხვადასხვა ადგილას, არ დასტურდება.

დადგენილია, რომ ნატალია შახულოვი გარდაიცვალა 1969 წლის 7 თებერვალს (ტომი 1, ს.ფ. 65).

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2008 წლის 13 მარტს მომზადებული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, თბილისში, ბაგებში, იმედაძის ქ. N16ა-ში მდებარე **მიწის ნაკვეთის, საერთო ფართი - 1943 კვ.მ.** უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით ფართობი - 1247 კვ.მ., მესაკუთრეებად ფიქსირდებიან: **ალექსი შ-----ი, ნატალია შახულოვა, ყარამან შ-----ი.** ცნობის მიხედვით, ფართობი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე შეადგენს 696 კვ.მ-ს. აღრიცხვის დამადასტურებელ დოკუმენტად და პირებად, ვისზეც არის აღრიცხული მითითებულია: 1. ნატალია შახულოვა, სააღრიცხვო ბარათი N032458, აღრიცხულია 1986 წელს, 2. ყარამან შ-----ი, სააღრიცხვო ბარათი N032458, აღრიცხულია 1986 წელს, 3. ალექსი შ-----ი, სააღრიცხვო ბარათი N032458, აღრიცხულია 1986 წელს. შენობა-ნაგებობად მითითებულია: ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი) - მე-2 სართული, 171,8 კვ.მ; ლიტერ ბ (დამხმარე) – 35,2 კვ.მ. (ტომი 3, ს.ფ. 8). ანუ N032458 სააღრიცხვო ბარათით სახლზე მითითებულია სამი მფლობელი– ნატალია შახულოვა, ალექსი და ყარამან შ-----ები.

2008 წლის 18 იანვარს გაცემული №2-22 სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, გ--- შ-----ი და რამაზ შ-----ი არიან მამკვიდრებლის - ყარამან შ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეები, პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან (შვილები), რომელთაც სამკვიდრო მიიღეს სრულად, მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით. (ტომი 2, ს.ფ. 303-304).

ქ.თბილისის საკრებულოს მიერ 2009 წლის 11 მაისს გაცემული №2396 საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, რამაზ შ-----მა და გ-----მა საკუთრების უფლებით მიიღეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 1559 კვ.მეტრი, მდებარე თბილისში, იმედაძის IV გას. №7. (ტომი 2, ს.ფ. 302).

2009 წლის 23 ივლისს თბილისში, იმედაძის IV გას. №7-ში მდებარე 1559 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3 (მიწის ს.კ. N01.14.08.007.071), თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----შ-----ისა და რამაზ შ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა №2-22, დამოწმების თარიღი: 18/01/2008წ.; საკუთრების უფლების მოწმობა №2396, დამოწმების თარიღი: 11/05/2009წ. (ტომი 1, ს.ფ. 18-19).

2010 წლის 13 ივლისს თბილისში, იმედაძის IV გას. №7-ში მდებარე 1559 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3 (მიწის ს.კ. N01.14.08.007.071), საკუთრების უფლებით აღირიცხა რამაზ შ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: საკუთრების უფლების მოწმობა №2396, დამოწმების თარიღი: 11/05/2009წ.; ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 09/07/2010წ.; კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა №2-22, დამოწმების თარიღი: 18/01/2008წ. (ტომი 1, ს.ფ. 20-21).

2014 წლის 01 დეკემბერს გაცემული №141307645 სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ნ-----წ-----ე არის რამაზ შ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეთა წრიდან (მეუღლე), რომელმაც სამკვიდრო მიიღო სრულად, მასში შემაჯალი აქტივებითა და პასივებით. (ტომი 1, ს.ფ. 82-85).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2014 წლის 05 დეკემბრიდან 1559 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3 (მიწის ს.კ. N01.14.08.007.071), საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----წ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სამკვიდრო მოწმობა №141307645, დამოწმების თარიღი: 01/12/2014წ. (ტომი 1, ს.ფ. 44-45).

2008 წლის 25 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ვახტანგ შ-----მა მიიღო დედის - მარიამ შ-----ის სამკვიდრო. სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნულია, რომ მარიამ შ-----ი თავის დროზე დაეუფლა 1999 წელს გარდაცვლილი მეუღლის - ალექსი შ-----ის ქონებას.

სამკვიდრო ქონებაში მიეთითა თბილისში, ბაგები, იმედაძის ქუჩა N16ა-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/3 ნაწილი. (ტომი 3, ს.ფ. 11-15).

2011 წლის 26 დეკემბერს ვახტანგ შ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, ბაგები, იმედაძის ქ. N16ა. (ტომი 3, ს.ფ. 4).

საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის 30 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით, თბილისში, ბაგები, იმედაძის ქ. N16ა-ში მდებარე 1962 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 01.14.08.011.096) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვახტანგ შ-----ზე (1/3 ნაწილი - მიწის ნაკვეთი 1247 კვ.მ. და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობიდან), სახელმწიფო და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრენი. (ტომი 3, ს.ფ. 18-19).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/4468-12) გ---- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, მისამართზე: თბილისი, ბაგები, იმედაძის 16ა-ში, აწ. გარდაცვლილ ნატალია შახულოვას სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და ქ. თბილისში, ბაგები, იმედაძის 16ა-ში, აწ.გარდაცვლილ ნატალია შახულოვას სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელე გ---- შ-----ს. თბილისის საქალაქო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები: 1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების მიხედვით ქ. თბილისში, ბაგები, იმედაძის 16ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი აღრიცხულია ნატალია შახულოვას საკუთრებად. 2. საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის მიხედვით ნატალია შახულოვი გარდაიცვალა 1969 წლის 07 თებერვალს. 3. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2012 წლის 23 მარტის №16/213 ინფორმაციის თანახმად ნატალია შახულოვის დანაშთი ქონების მემკვიდრეობით მიღებასთან დაკავშირებით ინფორმაცია მოძიებული ვერ იქნა. 4. კომუნალური გადასახდების გადამხდელ აბონენტად რეგისტრირებულია მოსარჩელის მამა ყარამან შ-----ი. 5. საქმეში წარმოდგენილი სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ვაკის სამსახურის საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ გ---- შ-----ი 1972 წლის 20 ივნისიდან არის რეგისტრირებული მისამართზე ქ.თბილისი, ბაგები, იმედაძის ქ. №16-ში. 6. „მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტების თანახმად, 1968 წელს მოსარჩელის მამამ ყარამან შ-----მა ზეპირი გარიგების საფუძველზე მოქალაქე ნატალია შახულოვისაგან შეიძინა მისი წილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თბილისი, ბაგები, იმედაძის ქ. №16-ში და მითითებულ მისამართზე

რეგისტრირებულია 1969 წლიდან, ხოლო მოსარჩელე გ--- შ-----ი 1972 წლიდან. მოწმე ვახტანგ შ-----ი ადასტურებს მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით გადმოცემულ ფაქტობრივ გარემოებებს. თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებებსაც, რომ ნატალია შახულოვი მიუხედავად გარდაცვალებისა 1986 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია სადავო საცხოვრებელის მესაკუთრედ, დღემდე სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობს მოსარჩელე და კომუნალური გადასახადების გადახდას აგრძელებს, სასამართლოს უჩნდება რწმენა იმისა, რომ მოსარჩელე გ--- შ-----ი წარმოადგენს ყარამან შ-----სა და ნატალია შახულოვს შორის დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებიდან მომდინარე ურთიერთობის მხარეს, აწგარდაცვლილი ყარამან შ-----ის უფლებამონაცვლეს და ამდენად, მოსარჩელე არის "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის 11 მუხლის "ა" პუქტით გათვალისწინებული მოსარგებლეები (იხ. 2012 წლის 24 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).“ თბილისის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, „საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე - ნატალია შახულოვი გარდაიცვალა 1969 წლის 07 თებერვალს და ნ. შახულოვის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ქონება ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეებს არ მიუღიათ და არც სამკვიდრო მოწმობის გასაცემად მიუმართავთ ნოტარიუსისათვის. ამდენად, ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის 16ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი უნდა იქნას უმკვიდროდ.“ აღნიშნულიდან გამომდინარე, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე გ--- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. (ტომი 1, ს.ფ. 73-78).

2016 წლის 4 თებერვალს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, თბილისში, ბაგები, იმედაძის ქ. N16ა-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 01.14.08.011.096), დაზუსტებული ფართობით 1962 კვ.მ., შენობა-ნაგებობები N1, N2, N3, N4, N5, N6, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით ვახტანგ შ-----ს (2/6 ნაწილი), ნ--- წ-----ეს (1/6 ნაწილი) და გ--- შ-----ს (3/6 ნაწილი). უფლების დამდგენი დოკუმენტებია: სამკვიდრო მოწმობა N2-102, დამოწმებული 25.02.2008 წელს; სააღრიცხვო ბარათი N032458, აღრიცხულია 1986 წელს; სამკვიდრო მოწმობა N141307645, დამოწმებული 01.12.2014 წელს; სამკვიდრო მოწმობა N2-22, დამოწმებული 18.01.2008 წელს; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე N2/4668-12. (ტომი 1, ს.ფ. 61-62).

ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/227 წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და

საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ეცნობა, რომ იგეგმებოდა დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად. (ტომი 1, ს.ფ. 179).

ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 წერილით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, ეთხოვა ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ არსებული **არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე** ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება. (ტომი 1, ს.ფ. 22).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილებით, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ 3997 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. (ტომი 1, ს.ფ. 25).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2012 წლის 17 იანვრიდან 3997 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი N07/081 (ს.კ. N01.14.08.007.081). საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: წერილი №06-8/248, დამოწმების თარიღი: 09/01/2012წ. (ტომი 1, ს.ფ. 23-24).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანებით განხორციელდა თბილისი, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული 3997 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.081) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნიტი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი - 2057 კვ.მ. ფართობით, №2 მიწის ნაკვეთი - 1940 კვ.მ. ფართობით. (ტომი 1, ს.ფ. 58).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 აპრილის №882016239098-03 გადაწყვეტილებით, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ

ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ მდებარე 3997 კვ.მეტრზე, განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შედეგად, ერთმანეთისაგან გაიმიჯნა ორი მიწის ნაკვეთი - 1940 კვ.მ. (ს.კ. 01.14.08.007.109) და 2057 კვ.მ. (ს.კ. 01.14.08.007.108). (ტომი 1, ს.ფ. 52)

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ (ს.კ. 01.14.08.007.109) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის ერთეულის მუნიციპალიტეტის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება №09-1/524, დამოწმების თარიღი: 15/04/2016წ. (ტომი 1, ს.ფ. 53-54).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2057 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი 32-ის მიმდებარედ (ს.კ. 01.14.08.007.108) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის ერთეულის მუნიციპალიტეტის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება №09-1/524, დამოწმების თარიღი: 15/04/2016წ. (ტომი 1, ს.ფ. 193).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის №01-1/37 ბრძანების თანახმად, განისაზღვრა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული დანართით წარმოდგენილი უძრავი ქონების პრივატიზება, ამავე დანართით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, უნდა განხორციელდეს აუქციონის ფორმით. უძრავ ქონებაზე აუქციონის დაწყების დროდ კი განისაზღვრა 2016 წლის 25 მაისის 16:00 საათი, ხოლო დასრულების დროდ 2016 წლის 03 ივნისი 17:00 საათი. ბრძანების დანართში ერთ-ერთ უძრავ ქონებად მითითებულია იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ მდებარე 1940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ტომი 2, ს.ფ. 12-14).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №E-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ადმინისტრაციული დაპირება) თანახმად, ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 1940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.08.007.109) შემძენი გახდა ლ----- ჯ-----ია. (ტომი 1, ს.ფ. 46).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 17 ივნისის პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც გაფორმდა ლ----- ჯ-----იასთან, ლ----- ჯ-----ია გამოცხადდა გამარჯვებულად ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ

ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ №313 აუქციონზე, №25 ლოტზე, მის მიერ შეთავაზებული ფასის: 209 100 ლარის საფუძველზე. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით კი, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ ლ----- ჯ----იას საკუთრებაში გადაეცემოდა მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.14.08.007.109) ფართობით 1940 კვ.მეტრი, საცხოვრებელი ზონა (სზ-1). (ტომი 1, ს.ფ. 48-51).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 27 ივლისს ლ----- ჯ----იაზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №24419 მოწმობის თანახმად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის №ე-313-25-19805 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2016 წლის 17 ივნისის პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-313-25-19805 ხელშეკრულების საფუძველზე, მას საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 1940 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №01.14.08.007.109). (ტომი 1, ს.ფ. 47).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2016 წლის 01 აგვისტოდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი 01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი 08, ნაკვეთი 007/109, დაზუსტებული ფართობი 1940.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №01.14.08.007.081, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ----- ჯ----იას სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №ე-313-25-19805, დამოწმების თარიღი: 03/06/2016წ.; ხელშეკრულება №ე-313-25-19805, დამოწმების თარიღი: 17/06/2016წ.; საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №24419, დამოწმების თარიღი: 27/07/2016წ. (ტომი 1, ს.ფ. 210-211).

საქმეში წარმოდგენილია ორთოფოტო, რომლითაც დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით N011408007109 და N011408007108 მდებარეობს N011408007071 და N011408007054 საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთებთან მიმდებარედ, თუმცაა მიწის ნაკვეთების გადაფარვას არ იწვევს. (ტომი 1, ს.ფ. 57).

დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მერიის 2008 წლის 20 ივნისის წერილით გიორგი ელბაქიძეს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს მიანიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია. შედეგად, გიორგი ელბაქიძის მიმართ 2008 წლის 23 ივნისს გაცემულია

საკუთრების უფლების მოწმობა N696 მასზედ, რომ აწ გარდაცვლილ მიხეილ ელბაქიძეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის 4758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისში, უჩანეიშვილის მე-4 გას. N15-ა. (ტომი 2, ს.ფ. 84; 88).

დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მერიის 1993 წლის 7 ივნისის N52 ბრძანებით იმედაძის ქუჩას ეწოდა ირაკლი უჩანეიშვილის სახელი(ტომი 2, ს.ფ. 82-83).

საქართველოს მთავარი პროკურატურის 2014 წლის 6 მაისის წერილის შესაბამისად, მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება **სამკვიდრო მოწმობის გაყალბების ფაქტზე. საქმეზე დაიკითხნენ მოწმეები**, მათ შორის, გიორგი ელბაქიძე და **მისი მეზობლები - რამაზ შ-----ი, გ----- შ-----ი**, ჯემალ ცოფურიშვილი. მოწმის სახით დაიკითხა ასევე ქეთევან ელბაქიძე, რომელმაც განაცხადა, რომ გარდაცვლილი მამის - მიხეილ ელბაქიძის სახელზე, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შეცდომაში შეყვანით, გიორგი ელბაქიძემ დაირეგისტრირა 4758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საიდანაც საინჟინრო- ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, გიორგი ელბაქიძეს ეკუთვნოდა მხოლოდ მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული 1384 კვ.მ. (ტომი 2, ს.ფ. 114).

ქალაქ თბილისის პროკურატურის 2017 წლის 7 აპრილის წერილის მიხედვით, მიმდინარეობს გამოძიება გიორგი ელბაქიძის მიერ სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის თაღლითურად დაუფლებისა და მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ცალკეული წევრების მიმართ, გიორგი ელბაქიძისთვის 2008 წლის 30 მაისს საკუთრების გაცემის მართლზომიერებასთან დაკავშირებით (ტომი 2, ს.ფ. 120).

2016 წლის 8 ნოემბერს გ----- შ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განმარტა, რომ თბილისში, უჩანეიშვილის მე-4 გას. N7-ში არსებულ მიწის ნაკვეთს - 3400 კვ.მ. საკუთრებაში ფლობენ მისი წინაპრები 1925 წლიდან, მათი გარდაცვალების შემდეგ კი მიწის ნაკვეთი მემკვიდრეობით მიიღო განმცხადებელმა და დღემდე ფლობს და სარგებლობს 1878 კვ.მ-ით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნილი იქნა გ----- შ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება თბილისში, უჩანეიშვილის მე-4 გას. N7-ში მდებარე 1878 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ტომი 2, ს.ფ. 128).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3 დეკემბრის N882016771093-06 გადაწყვეტილებით შეჩერდა გ----- შ-----ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს განემარტა, რომ ფიქსირდება ზედდება 01.14.08.007.108 კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (მესაკუთრე - ქალაქ თბილისი

მუნიციპალიტეტი) და 01.14.08.007.109 კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (მესაკუთრე - ლ----- ჯ-----ია) (ტომი 2, ს.ფ. 160).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 აპრილის N882016771093-20 გადაწყვეტილებით შეწყდა გ---- შ-----ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება. (ტომი 2, ს.ფ. 180).

სააპელაციო წესით საქმის განხილვისას წარმოდგენილი იქნა საარქივო ცნობები, რომლითაც დასტურდება, რომ თბილისის ცენტრალურ არქივში დაცულ წყნეთის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1953,1956 და 1958–1965 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, სოფელ ბაგებში კომლის უფროსად მითითებულია ალექსი გეურქის ძე შახულოვი, რომელსაც 1965 წლის მიხედვით 0,18 ჰა ერიცხება სარგებლობაში, ხოლო 1954,1957 და 1958–1965 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, სოფელ ბაგებში კომლის უფროსად მითითებულია ყაზარა გიორგის ძე ძე შახულოვი, რომელსაც 1962–1965 წლების მიხედვით 0,15 ჰა ერიცხება სარგებლობაში(იხ. ტ4-ე.ს.ფ. 138-143).

სარჩელის და საქმის მასალების მიხედვით საუბარია სამ კომლზე, ნატალია შახულოვის და ძმების ალექსი და ყაზარა(ყარამან) შახულაშვილების კომლებზე. სარჩელის და დაზუსტებული სარჩელის მიხედვითაც, სადავო 1940 კვ.მ–დან 1878 კვ.მ. წარმოადგენს ნატალია შახულოვის კომლზე რიცხული 0,34 ჰას ნაწილს.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულად დაადგინა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა პირველი ინსტანციის სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ქ.თბილისში, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შემდგომში უძრავი ქონების გასხვისების კანონიერება. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად ნ---- წ-----ე და გ---- შ-----ი ასახელებენ იმ გარემოებას, რომ თვითმმართველი ერთეულის მიერ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა **მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე 1940 კვ.მ–დან 1878 კვ.მ–ზე**. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა დადგინდეს, რამდენად

გააჩნდათ მოსარჩელებს სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ სამართლებრივი პრეტენზია - წარმოშობილი იყო მათი საკუთრების უფლება თუ ადგილი ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობას, რაც, თავის მხრივ, კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაკმაყოფილებისას საკუთრების უფლების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, თბილისის, როგორც საქართველოს დედაქალაქის სტატუსს, თბილისის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების უფლებამოსილებას, საქმიანობის წესს და საფინანსო-ეკონომიკურ საფუძვლებს სადავო პერიოდში არეგულირებდა „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან).

აღნიშნული კანონის 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონებას განეკუთვნება: ა) ქონება, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაა; ბ) სახელმწიფოს მიერ ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

პალატა ასევე მიუთითებს თვითმმართველის სახელზე რეგისტრაციის მომენტისათვის (2012 წ.) მოქმედ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანულ კანონზე (ძალადაკარგულია 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან). აღნიშნული კანონის 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

სადავო რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მათ შორის, ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს

სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე(წიალის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის“ მე-6¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა არის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად შეიძლება აღირიცხოს ადგილობრივი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული მიწა იმ შემთხვევაში, როდესაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ ირიცხება კერძო საკუთრებაში. სააპელაციო პალატა განმარტავს, ნებისმიერი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც არ ჰყავს მესაკუთრე და, რომლის მიმართაც პირს არ გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი სამართლებრივი პრეტენზია, ითვლება სახელმწიფოს საკუთრებად, მიუხედავად იმისა, კონკრეტული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღრიცხული და რეგისტრირებული არის თუ არა სახელმწიფოს სახელზე. სწორედ ამიტომ, თუკი არ ხდება მესამე პირთა საკუთრების უფლების ხელყოფა, ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილ ორგანოს შეუძლია მიმართოს რეესტრს და მოითხოვოს მის საკუთრებად კონკრეტული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. აღნიშნული მიმართვა კი სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებისა და ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველია. ამდენად, მსგავს შემთხვევებში ადმინისტრაციულ ორგანოებს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა თუ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს

ევალუბათ გამოიკვლიონ და გამორიცხონ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ან საკუთრების უფლების წარმომშობი საფუძვლის არსებობა. თუკი მესამე პირთა საკუთრების უფლების ხელყოფა არ დგინდება, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო საჯარო რეესტრი ვალდებულია, მოხდეს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამიტომ, უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის თაობაზე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიმართ.

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ქ.თბილისში, ბაგები, იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 იანვრის №882012013266-03 გადაწყვეტილებით წარდგენილი განცხადება დაკმაყოფილდა და იმედაძის II გასასვლელი №32-ის მიმდებარედ 3997 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აპრილის №09-1/524 ბრძანებით განხორციელდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი - 2057 კვ.მეტრი ფართობით (ს.კ. 01.14.08.007.108), №2 მიწის ნაკვეთი - 1940 კვ.მეტრი ფართობით (ს.კ. 01.14.08.007.109). **რეგისტრირებული 1940 კვ.მ.-დან 1878 კვ.მ წარმოადგენს მოსარჩელეთა მხრიდან სადავოს.**

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, ვინაიდან ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა უფლებამოსილი ორგანოს მიმართვის საფუძველზე, რეგისტრაციისა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართვის უკანონობა შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ იმ ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებით, რომ მიწის ნაკვეთის მიმართ მოსარჩელებს **გააჩნდათ საკუთრების უფლებით დაცვის ღირსი ინტერესი.** შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში უნდა მოხდეს სწორედ კონკრეტული ფაქტის დადგენა. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებაზე ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-1635-1589(კ-08), სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ყოველი

კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. საქმის გარემოებების გამორკვევა და ფაქტების დადგენა მართლმსაჯულების უპირველეს ამოცანას წარმოადგენს, სწორედ დადგენილი ფაქტების საფუძველზე ხდება ნორმათშეფარდება.“ სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ფაქტის დადგენა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით, სათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 09 იანვრის №06-8/248 მიმართვით მოთხოვნილი იყო მოსარჩელის, ანუ სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების(1940 კვ.მეტრიდან 1878 კვ.მ ნაწილში) თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაცია, რასაც კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემული №AA2016076120-05 საარქივო ცნობის მეშვეობით. გარდა აღნიშნულისა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ საქმის მასალებში ასევე არსებობს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ქ.თბილისის საკრებულოს მიერ 2009 წლის 11 მაისს გაცემული №2396 საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის თანახმადაც რამაზ შ-----მა და გ---- შ-----მა საკუთრების უფლებით მიიღეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 1559 კვ.მეტრი, მდებარე თბილისში, იმედაძის IV გას. №7. დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2009 წლის 23 ივლისიდან თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო გ---- შ-----ის და რამაზ შ-----ის სახელზე, ხოლო ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, 2010 წლის 13 ივლისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა რამაზ შ-----ის სახელზე, ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდგომ კი 2014 წლის 05 დეკემბრიდან, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ---- წ-----ის სახელზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულით დასტურდება საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტის გამოცემის ფაქტი.

პალატა ვერ გაიზიარებს, რომ დასტურდება ადგილობრივი თვითმმართველის მიერ იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ეკუთვნის მოსარჩელეებს და, რომ დასტურდება საქმის გარემოებების

შესწავლის გარეშე სადავო აქტის გამოცემის ფაქტი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასარჩელო განცხადებაშიც და დაზუსტებულ სარჩელშიც მოსარჩელები უთითებენ, რომ თვითმმართველის სახელზე რეგისტრირებული, გამიჯნული **1940 კვ.მ-დან 1878 კვ.მ** არის მათი, ნაწილი არის ნ---- წ-----ის, ნაწილი გ---- შ-----ის, რადგან ეს მიწის ნაკვეთი არის ნატალია შახულოვის კომლზე აღრიცხული **0,34 ჰას ნაწილი**, ხოლო თვითონ (გ---- შ-----ი) წარმოადგენდა ამ კომლის წევრს(**იხ.ტ.1.ს.ფ.4**). სარჩელის 2-ე ფაქტობრივ გარემოებად მითითებულია, რომ **1559 კვ.მ**, რომელიც ახლა ნ---- წ-----ის საკუთრებაშია, არის **0,34 ჰას ნაწილი**, რომელსაც რამაზ შ-----თან ერთად თანასაკუთრებით ფლობდა და აჩუქა ძმას(**იხ.ტ.1.ს.ფ.5**). 7-ე ფაქტობრივ გარემოებაში უთითებს, რომ კომლი(სავარაუდოდ გულისხმობს როგორც ნატალია შახულოვის, ისე ალექსი და ყარამან შ-----ების კომლებს) საერთო ჯამში ფლობდა 0,74 ჰას სამ მისამართზე, რომლებიც კომლის წევრებმა და მემკვიდრეებმა გადაინაწილეს. იმედაძის 16ა-ში 1962 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი თანასაკუთრებით მან, რამაზ შ-----ის მეუღლემ ნ---- წ-----ემ და მისმა ბიძაშვილმა ვახტანგ შ-----მა(ალექსის შვილი). ამავე მისამართზე, რეგისტრირებულისა და სადავოს გარდა, კიდევ 540 კვ.მ კომლის საკუთრებად ითვლება. 1460 კვ.მ იმედაძის 4-ე გასასვლელის N5-ში ეკუთვნის ალექსანდრე შ-----ს; იმედაძის N4 გასასვლელი N7 სახლი 1559 კვ.მ ნ---- წ-----ეს(**იხ.ტ.1.ს.ფ.6**).

მხარეები თვითონ უთითებენ, რომ ნატალია შახულოვას კომლის კუთვნილი 0,34 ჰას ნაწილია 1559 კვ.მ, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ნ---- წ-----ის სახელზე რეგისტრირებულს, ამის გარდა, საქმის მასალებით, კერძოდ, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2008 წლის 13 მარტს მომზადებულ ცნობა-დახასიათებით დადგენილია, რომ ნატალია შახულოვის კომლზე სააღრიცხვო ბარათით, ყარამან და ალექსი შ-----ებთან ერთად, აღრიცხული იყო საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი **1943 კვ.მ. რაც საჯარო რეესტრში მოსარჩელებზე თანასაკუთრებით დარეგისტრირებულია დაზუსტებული 1962 კვ.მ.**, რაც ჯამში ფართობით უფრო მეტია, ვიდრე 0,34 ჰა.

აპელანტები აპელირებენ, რომ მათ ეს მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა მისამართებზე ჰქონდათ, ამდენად, არავითარ კავშირში არ არის თანასაკუთრებით დარეგისტრირებული 1962 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც სულ სხვა მისამართზე მდებარეობს, რასაც პალატა ვერ გაიზიარებს კომლის სამართლებრივი ბუნებიდან და საბჭოთა ხელისუფლების პერიოდში საკუთრების მიმართ მოქმედი რეგულაციებიდან გამომდინარე.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს კომლის სპეციფიკას და აღნიშნავს, რომ საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964წ) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

მათ ვინც ჩაწერილი იყო კომლში, წარმოეშობოდათ უფლებები კომლის ქონებაზე. ამასთან, კომლის სახელზე შესაძლებელი იყო აღრიცხული ყოფილიყო მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთიც, რაც გამოყოფილი და გადაცემული ჰქონდა კომლს, იქნებოდა იმედაძის 16ა-ში, იმედაძის 4-ე გასასვლელში, თუ კიდევ სხვაგან, აღრიცხული იქნებოდა, ამ შემთხვევაში, ნატალია შახულოვას კომლზე და იმ ოდენობის, რომელიც ამ კატეგორიის კომლისათვის იყო განსაზღვრული, რომელიც გადაეცემოდა უვადო სარგებლობაში კოლმეურნეობის საერთო კრების მიერ, რომელიც მტკიცდებოდა შესაბამისი ადგილობრივი საბჭოს გადაწყვეტილებით, თუმცა ამ მიწაზე სახელმწიფო ინარჩუნებდა განსაკუთრებული საკუთრების უფლებას. შესაბამისად, ნატალია შახულოვას კომლისათვის მიმაგრებული მიწის ნაკვეთი ჯამში არ უნდა ასცდენოდა დადგენილ ზღვრულ ოდენობას. კომლის წევრობა წყდებოდა თუ პირი ამოეწერებოდა კომლიდან და შეწყვეტდა კომლის მეურნეობაში მონაწილეობას.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 22.09.92 წლის 'N949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.1993 წლის '29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

ზემოაღნიშნული განმარტებიდან გამომდინარე, სასამართლო დავის არსებითად სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვნად მიიჩნევა ნატალია

შახულოვას კომლის მიმართ გ--- შ-----ის დამოკიდებულების განსაზღვრას, კერძოდ, გ--- შ-----ი კვლავ იყო თუ არა ნატალია შახულოვის კომლის წევრი გარდაცვალების მომენტისათვის და გარდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებისა, არსებობს თუ არა სხვა ქონება, რომელზეც ვრცელდება მოსარჩელეთა საკუთრების ან მართლზომიერი ფლობის უფლება.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემული №AA2016076120-05 საარქივო ცნობის საფუძველზე 1967 წლის მდგომარეობით, გ--- შ-----ი ირიცხებოდა ნატალია შახულოვას კომლის წევრად, **ხოლო კომლის ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0,34 ჰა მიწის ნაკვეთი.** ამასთანავე, მოცემულ კომლში გ--- შ-----ის მონაწილეობის განვითარება 1967 წლიდან, საარქივო **ცნობაში აღარ ჩანს.** ნატალია შახულოვას გარდაცვალებისას (1969 წელი) მის ქონებაზე მოთხოვნის უფლება წარმოეშვებოდა მის კომლში ჩაწერილ პირს, თუკი ამ პერიოდისათვის ასეთი იარსებებდა.

პალატა მიუთითებს 2008 წლის 13 მარტს მომზადებულ ცნობა-დახასიათებაზე, სადაც ერთ შენობა-ნაგებობაზე გახსნილ სააღრიცხვო ბარათზე ნატალია შახულოვის კომლი 1986 წლის მდგომარეობით აღრიცხულია ისევ ნატალია შახულოვის სახელზე, მაშინ, როდესაც იგი გარდაიცვალა 1969 წლის 7 თებერვალს (ტომი 1, ს.ფ. 65). ამასთან, საყურადღებოა, რომ ნატალია შახულოვის გარდაცვალების შემდეგ, მისი ქონების მიმართ არ გამოყენებულა არც ქონების კომლის სხვა წევრზე გადასვლის (თუ ასეთი იყო) და არც მემკვიდრეობის წესები. კერძოდ, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კომლში მემკვიდრეობა იხსნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი გარდაიცვლებოდა კომლის უკანასკნელი წევრი, სხვა შემთხვევაში კომლში ჩაწერილი ერთ-ერთი პირი ხდებოდა კომლის უფროსი და ქონება კვლავ კომლის წევრებზე ირიცხებოდა. ამასთან დაუშვებელი იყო ერთი და იგივე პირის ერთდროულად ორ ადგილზე ჩაწერა. 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნოდა მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით. საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებენ გ--- შ-----ის ნატალია შახულოვას კომლის წევრობას 1968-69 წლებში, ვიდრე გარდაიცვლებოდა კომლის უკანასკნელი წევრი (1969 წ.). პირიქით, თვითონ გ--- შ-----მა სასამართლოში სარჩელით მოითხოვა გარდაცვლილი **ნატალია შახულოვას სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა, რაც სასამართლომ დაუკმაყოფილა და იგი მას გადაეცა, როგორც** ყარამან შ-----სა და ნატალია შახულოვას შორის დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებიდან გამომდინარე ურთიერთობის მხარეს, აწ გარდაცვლილი ყარამან შ-----ის უფლებამონაცვლეს. ეს გადაწყვეტილება გახდა ერთ-ერთი უფლების

დამდგენი დოკუმენტი საცხოვრებელი სახლის და 1962 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრებაში გ---- შ-----ის სახელზე რეგისტრაციისა საჯარო რეესტრში.(იხ.ტ.1. ს.ფ.61-62).

საქმეში არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 24 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება (საქმე №2/4468-12), რომლის მიხედვითაც დადგენილია, რომ გ---- შ----- -ი საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერილია 1972 წელს. ბუნებრივია, თუ იქნებოდა უწყვეტი ჩაწერა და კომლთან კავშირი, 1972 წელს ჩაწერა აღარ გახდებოდა საჭირო. ამ გადაწყვეტილების მიხედვით, „1968 წელს მოსარჩელის მამამ ყარამან შ-----მა ზეპირი გარიგების საფუძველზე მოქალაქე ნატალია შახულოვისაგან შეიძინა მისი წილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თბილისი, ბაგები, იმედაძის ქ. №16-ში და მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებულია 1969 წლიდან, ხოლო მოსარჩელე გ---- შ-----ი 1972 წლიდან. მოწმე ვახტანგ შ-----ი ადასტურებს მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით გადმოცემულ ფაქტობრივ გარემოებებს“. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა მიიჩნევს, რომ ნატალია შახულოვი იყო კომლის უკანასკნელი წევრი, რომლის გარდაცვალების შემდეგ, მაშინ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის(1964 წლის) შესაბამისად იხსნებოდა მემკვიდრეობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა. ამის თქმის საშუალებას კი გვაძლევს სასამართლოს ზემოთ მითითებული გადაწყვეტილება.

პალატა ვერ დაეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს, რომ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის მიერ 2016 წლის 01 ნოემბერს გაცემული №AA2016076120-05 საარქივო ცნობით დასტურდება მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, რამდენადაც საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ გ---- შ-----ი ნატალია შახულოვის გარდაცვალების დროისათვის(1969 წელს) არ წარმოადგენდა მისი კომლის წევრს და შესაბამისად, მასზე კომლის მიმართ მოქმედი წესებით ვერ წარმოიშვებოდა საკუთრების უფლება ნატალია შახულოვის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების მიმართ. დადგენილია, რომ ნატალია შახულოვის გარდაცვალების შემდეგ, გ---- შ-----სა და მამამისს - ყარამან შ-----ს მემკვიდრეობით არ მიუღიათ ნატალია შახულოვის ქონება, არამედ როგორც სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დასტურდება, ადგილი ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეთა (ე.წ. ატსტუპნიკების) მიმართ მოქმედი რეგულაციების გამოყენებას და ნატალია შახულოვის კომლის დანაშთი საცხოვრებელი სახლი(სახლის თანასაკუთრების ნაწილი) და მიწის ნაკვეთი, როგორც უმკვიდრო ქონება, გადაეცა გ---- შ-----ს, როგორც ყარამან შ-----სა და ნატალია შახულოვს შორის დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებიდან მომდინარე ურთიერთობის

მხარეს, აწ გარდაცვლილი ყარამან შ-----ის უფლებამონაცვლეს, რომელიც აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ჩაწერილი იქნა 1972 წელს. ზემოაღნიშნული ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ 1968-1969 წლებში და გარდაცვალების მომენტისათვის(1969 წელი) გ---- შ-----ი არ იყო ჩაწერილი ნატალია შახულოვის კომლში და შესაბამისად, არ წარმოადგენდა მის წევრს.

სააპელაციო პალატა, პირველ ყოვლისა, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, გ---- შ-----მა და რამაზ შ-----მა, როგორც ყარამან შ-----ის შვილებმა, 2008 წლის 18 იანვარს გაცემული №2-22 სამკვიდრო მოწმობით მიიღეს მამის სამკვიდრო სრულად. ამასთანავე, 2009 წლის 11 მაისს გაცემული №2396 საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, რამაზ შ-----მა და გ---- შ-----მა საკუთრების უფლებით მიიღეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 1559 კვ.მეტრი, მდებარე თბილისში, იმედაძის IV გას. №7. აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე, 2009 წლის 23 ივლისს თბილისში, იმედაძის IV გას. №7-ში მდებარე 1559 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3 (მიწის ს.კ. N01.14.08.007.071) თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა გ---- შ-----ისა და რამაზ შ-----ის სახელზე. ამასთანავე, 2010 წლის 9 ივლისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოცემულ მიწის ნაკვეთზე 2010 წლის 13 ივლისიდან აღირიცხა მხოლოდ რამაზ შ-----ის საკუთრება. რამაზ შ-----ის გარდაცვალების შემდეგ მისი სამკვიდრო სრულად მიიღო მისმა მეუღლემ - ნ---- წ-----ემ და 2014 წლის 01 დეკემბერს გაცემული №141307645 სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, 2014 წლის 05 დეკემბრიდან 1559 კმ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3 (მიწის ს.კ. N01.14.08.007.071), საკუთრების უფლებით აღირიცხულია ნ---- წ-----ის სახელზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ თბილისში, იმედაძის IV გას. №7-ში მდებარე 1559 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დღეის მდგომარეობით აღირიცხულია ნ---- წ-----ის საკუთრების უფლება, მისი საკუთრების უფლების წარმოშობა კი არ არის სადავო. შესაბამისად, მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ნ---- წ-----ის საკუთრება აღირიცხა შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. ასევე თანასაკუთრებით ნ---- წ-----ისა და გ---- შ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ს/კ 01.14.08.011.096-ით 1962 კვ.მ.ვახტანგ შ-----თან ერთად, აღირიცხა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. საქმეში წარმოდგენილია ორთოფოტო, რომლითაც დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით 011408007109(სადავო 1940 კ.მ) და 011408007108(არასადავო, თვითმმართველზე რეგისტრირებული) მდებარეობს N011408007071(ნ---- წ-----ე), N011408007054(ალექსანდრე შ-----ი) საკადასტრო კოდების მქონე მიწის

ნაკვეთებთან მიმდებარედ, თუმცაღა მიწის ნაკვეთების **გადაფარვა არ ხდება**. (ტომი 1, ს.ფ. 57). რაც შეეხება ს/კ 01.14.08.011.096(თანასაკუთრებით რეგისტრირებული 1962 კვ.მ., მდებარეობს სხვაგან, რომელსაც არანაირი შეხება სადავო ს/კ 011408007109 არა აქვს, შესაბამისად, არც ზედდებაშია. ამდენად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც არც ნ---- წ-----ის და არც გ---- შ-----ის სახელზე შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, ამავე დოკუმენტებში მითითებული ოდენობებისა და მდებარეობების გათვალისწინებით, აღრიცხული კონკრეტული მიწის ნაკვეთები, არ მოქცეულა ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში რეგისტრირებულ, სადავო მიწის ნაკვეთის ფარგლებში არსებული მდგომარეობით, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოება, რომ დასტურდება ადგილობრივი თვითმმართველის მიერ იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ეკუთვნის მოსარჩელეებს, რაც რეალურად გახდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზით პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ, როგორც გ---- შ-----მა, ისე მისმა ძმამ – რამაზმა მიიღეს მემკვიდრეობის საფუძველზე მამის – ყარამან შ-----ის კუთვნილი ქონება, რაც მათ სახელზე დარეგისტრირდა კიდეც, ასევე გ---- შ-----ის სახელზე სამოქალაქო საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე – ნატალია შახულოვის უმკვიდროდ ცნობილი ქონება, როგორც ყარამან შ-----სა და ნატალია შახულოვას შორის დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებიდან გამომდინარე ურთიერთობის მხარემ.

რაც შეეხება ნ---- წ-----ეს, იგი წარმოადგენს გ---- შ-----ის გარდაცვლილი ძმის, რამაზ შ-----ის მეუღლეს, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო მეუღლისაგან 1550 კვ.მ და რომელზეც თანასაკუთრებით ასევე დარეგისტრირებულია, სამემკვიდრეო მოწმობის საფუძველზე, საცხოვრებელი სახლი და 1962 კვ.მ. რომლებზეც თვითმმართველის სახელზე რეგისტრირებული 1940 კვ.მ. ფართის ზედდება არ დასტურდება. სხვა რაიმე მტკიცებულებით, რომ ნ---- წ-----ეს ან გ---- შ-----ს, უძრავ ქონებაზე **მართლზომიერი ფლობა ან საკუთრების უფლება ეზღუდება** სადავო რეგისტრაციით, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რაც საბოლოოდ გამორიცხავს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარებას.

მოსარჩელეები უთითებენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მათ შემოღობილი აქვთ, გაშენებულია ნარგავები, რაც ადასტურებს იმას, რომ ეს მათი მამა-პაპის საკუთრებას წარმოადგენს, რომელიც მიიღეს მემკვიდრეობით და ფლობენ დღესაც. საჯარო რეესტრმა 2016 წელს, როდესაც მოსთხოვა კორექტირებული

აზომვითი ნახაზი, მითითებულია მხოლოდ ზედდება თვითმმართველის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან.

ამასთან დაკავშირებით პალატა მხარეს განუმარტავს, რომ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სამემკვიდრეო მოწმობის შესაბამისად, თუ ასეთი არსებობს. სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ასეთი საქმეში არ მოიპოვება და ის არც სააპელაციო წესით საქმის განხილვისას ყოფილა წარმოდგენილი, ხოლო ის გარემოება, რომ რეგისტრაციაზე უარის მიზეზად საჯარო რეესტრმა თვითმმართველის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მხოლოდ ზედდება მიუთითა, ვერ გამოდგება მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად.

პალატა, ზემოთმითითებულის გარდა, ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს მთავარი პროკურატურის 2014 წლის 6 მაისის წერილს, რომლითაც დგინდება, რომ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება **სამკვიდრო მოწმობის გაყალბების ფაქტზე. საქმეზე დაიკითხნენ მოწმეები**, მათ შორის, გიორგი ელბაქიძე და **მისი მეზობლები - რამაზ შ-----ი, გ---- შ-----ი**, ჯემალ ცოფურიშვილი. მოწმის სახით დაიკითხა ასევე ქეთევან ელბაქიძე, რომელმაც განაცხადა, რომ გარდაცვლილი მამის - მიხეილ ელბაქიძის სახელზე, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შეცდომაში შეყვანით, გიორგი ელბაქიძემ დაირეგისტრირა 4758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საიდანაც საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, გიორგი ელბაქიძეს ეკუთვნოდა მხოლოდ მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული 1384 კვ.მ. (ტომი 2, ს.ფ. 114). სააპელაციო წესით საქმის განხილვისას მხარეთა განმარტებებით ირკვევა, რომ გ.ელბაქიძის მიერ მოთხოვილ და შეცდომით აღიარებულ (ფაქტობრივად დაკავებული 1384 კვ.მ. მიღმა) ფართობში ექცევა მოცემულ საქმეზე სადავო მიწის ნაკვეთიც.

ქალაქ თბილისის პროკურატურის 2017 წლის 7 აპრილის წერილის მიხედვით, მიმდინარეობს გამოძიება **გიორგი ელბაქიძის მიერ სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის თაღლითურად დაუფლებისა და მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ცალკეული წევრების მიმართ, გიორგი ელბაქიძისთვის 2008 წლის 30 მაისს საკუთრების გაცემის მართლზომიერებასთან დაკავშირებით** (ტომი 2, ს.ფ. 120).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის

მიხედვით, უკანონო სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-626-596(კ-07), სადაც განმარტებულია, რომ „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1 პუნქტის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე – მოპასუხე სუბიექტზე. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დამტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება აქტთან დაკავშირებულ სარჩელის წარდგენისას არც ერთ შემთხვევაში არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.“ „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლით ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაამტკიცოს სწორედ სადავო აქტის სამართლებრივი მხარე, რადგან მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის მიხედვით მას აქვს საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულება თავისი გადაწყვეტილება, ყოველგვარი გასაჩივრების პრეზუმფციის გარეშე, მიიღოს მხოლოდ კანონის შესაბამისად, ამდენად სავსებით ლოგიკურია მტკიცების ტვირთის ადმინისტრაციულ ორგანოზე დაკისრება. განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტის კანონიერება მოწმდება არა სამართლებრივი საფუძვლებით (სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველი) არამედ, ფაქტის არასწორად დადგენისა და შეფასების შედეგად არასწორად ნორმის შეფარდების თვალსაზრისით. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როცა სადავო აქტის კანონიერების განსაზღვრა დამოკიდებულია აქტით აღწერილ და გამოვლენილ იურიდიული ფაქტის ნამდვილობის დადგენაზე, ლოგიკურია, რომ გამოყენებულ უნდა იქნას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.1. მუხლით გათვალისწინებული საერთო წესი მტკიცების ტვირთის პროპორციულობის და მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულებების შესახებ.“

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.

პალატა, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ საქმეში არსებული მასალით არ დასტურდება მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება/საკუთრების უფლების მოთხოვნის საფუძვლების არსებობა სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ. მათ მიერ ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მითითებული ფაქტის არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარმოდგენა. შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილი იყო, მოეთხოვა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ვინაიდან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე წარმოიშვა კანონიერად, იგი ასევე უფლებამოსილი იყო განეკარგა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. კერძოდ, „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 115-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის წესებს, ქონების პრივატიზებისას საპრივატიზებო საფასურისა და საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ქირის საფასურისა და ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის, აგრეთვე ანგარიშსწორების წესებს ამ კანონის შესაბამისად ადგენს საქართველოს მთავრობა. ამავე კოდექსის 116-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისას, მართვის ან სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან სხვაგვარად განკარგვისას მუნიციპალიტეტს შეუძლია იმოქმედოს თავისი წარმომადგენლის (რწმუნებულის) მეშვეობით. ამავე კოდექსის 118-ე მუხლის პირველი პუნქტის მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო თბილისის ქონების პრივატიზება – აგრეთვე პირდაპირი განკარგვის, გაცვლის ან კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით, გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევების. ამავე კოდექსის 118¹ მუხლის პირველი პუნქტის მუხლის თანახმად, თბილისის ქონების აუქციონის ფორმით საკუთრების უფლებით გადაცემა ხდება მთავრობის მიერ განსაზღვრული წარმომადგენლის (რწმუნებულის) მეშვეობით ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მეშვეობით, რომელიც მთავრობის სახელით საკუთრებაში გადასცემს თბილისის ქონებას, ხოლო მე-7 პუნქტის თანახმად, თბილისის ქონების საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება ამ კანონის 119-ე მუხლით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება მიენიჭა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს – ქონების მართვის სააგენტოს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აუქციონატორი არის– ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი (რწმუნებული პირი) – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო, რომელიც იღებს გადაწყვეტილებას საპრივატიზებო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ და უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას, სააგენტო აუქციონის შედეგების გაფორმებისას მოქმედებს, როგორც აუქციონზე გატანილი/საპრივატიზებო ქონების მესაკუთრე. დადგენილების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით, ელექტრონული აუქციონის ჩატარების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სააგენტოს უფროსის ბრძანებით, რომლის საფუძველზე აუქციონის შესახებ ინფორმაცია უნდა განთავსდეს ვებგვერდზე (www.iauction.ge ან auction.tbilisi.gov.ge) და ვებგვერდზე www.eauction.ge. მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აუქციონში მონაწილეობის მსურველი გადის რეგისტრაციას აუქციონატორის ვებგვერდზე (www.iauction.ge ან auction.tbilisi.gov.ge) ან ვებგვერდზე www.eauction.ge, სადაც ავსებს პირადი მონაცემების ველებს და აფიქსირებს მომხმარებლის სახელს, ეცნობა ელექტრონული აუქციონის დაწყებისა და დასრულების დროს, ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესებს და ეთანხმება მათ.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 120.1 მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი შეიცავს მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების ძირითად პირობებს და მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამ ოქმის საფუძველზე ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება. მე-3 პუნქტის თანახმად კი, მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების ანაზღაურების ან/და აუქციონის პირობების შესრულების შემდეგ ქონების შემძენს ეძლევა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სადავო მიწის ნაკვეთის აუქციონზე გასხვისება, მესაკუთრეთა გამოვლენა და მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ასევე განხორციელებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, ნამდვილი უფლების საფუძველზე, შესაბამისი პროცედურის დაცვით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობა არ დასტურდება, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება. გ---- შ---- -ის და ნ---- წ----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

იმის გათვალისწინებით, რომ არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნები, პალატა მიიჩნევს, რომ აღარ არსებობს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად უნდა გაუქმდეს უზრუნველყოფის ღონისძიება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსათვის აკრძალვა – ქ.თბილისში, ბაგეში, იმედაძის 2-ე გასასვლელი N32-ის მიმდებარედ მიწის(უძრავი ქონების) ს/კ N01.14.08.007.109 ლ----- ჯ-----ის რეგისტრირებულ უფლებაზე (დაზუსტებული ფართობი: 1940 კვ.მ) შემდგომი რეგისტრაცია და რეგისტრაციის ცვლილების განხორციელება. აღნიშნულ

ნაწილში გადაწყვეტილება საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის დადგენილი წესით.

8. საპროცესო ხარჯები:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის ანაზღაურება მის სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროს გ---- შ-----ს და ნ---- წ-----ეს.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. გ---- შ-----ის და ნ---- წ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.
4. სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით ანაზღაურება მის სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროს გ---- შ-----ს და ნ---- წ-----ეს.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში,

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

თავმჯდომარე:
ჩოხელი

მანანა

მოსამართლეები:
ქადაგიძე

ნ---

ლევან მურუსიძე