



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

30 იანვარი, 2019 წელი

თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეჭაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - გ----- ს-----ი;

წარმომადგენელი - გ----- ნ-----ი;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;**

წარმომადგენელი - თ----- თ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს მთავრობა;

წარმომადგენელი - ზ----- თ-----ი;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო**

წარმომადგენელი - გ----- გ-----ი;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის სამგორის რაიონის გამგეობა;**

მესამე პირი (ა.ს.კ. 16.1) - სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტო;

**მესამე პირები (ა.ს.კ. 16.2) - დ----- ყ----- (მავდროულად მესამე პირის ნ-----
— შ-----ს უფლებამონაცვლე), კ----- ს-----, ნ----- ს-----;**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა;**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 28 აპრილის №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, უძრავ ნივთზე მდებარე მისამართზე: თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რ., კორპ.№--, მე-- სადარბაზო, მე-- სართული, ბინა №-- (საკადასტრო კოდი: 0-----) სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 28 აპრილის №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რ., კორპ.№--, 3 სადარბაზო, მე-- სართულზე ბინა №-- (საკადასტრო კოდი 0-----) დ--- ყ-----ს, ვ----- ს-----ს, ნ----- შ-----ს და ნ----- ს-----ს თანასაკუთრებაში რეგისტრაცია;

1.3. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №----- ბრძანება უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

1.4. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 13 ივნისის №---- განკარგულება;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 26 ივლისის ხელშეკრულება, რომლითაც ფიზიკური პირების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადავიდა უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, უძრავ ქონება მდებარე: თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რ., კორპ.№--, 3 სადარბაზო, მე-- სართულზე ბინა №--;

1.6. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის წერილობითი 2016 წლის 31 აგვისტოს №----- უარი;

1.7. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს,

განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. შესაგებელი. ტომი I. ს.ფ.. 71-82).

2.2. მოპასუხე საქართველოს მთავრობის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ მათთან მიმართებაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. შესაგებელი. ტომი II).

2.3. მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ მათთან მიმართებაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. შესაგებელი. ტომი II).

2.4. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მათთან მიმართებაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირებმა კ----- ს-----მ და დ----- ყ-----მა სარჩელი არ ცნეს, განმარტეს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.2. მესამე პირები საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს წარმომადგენელი და ნ----- ს----- საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ სასამართლო მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადებულან, შესაბამისად მათი პოზიცია დავის საგანთან მიმართებაში სასამართლოსთვის ცნობილი არ არის.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გ----- ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ადმინისტრაციულ საქმეზე 05.09.2016 წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზურუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, საკადასტრო კოდი N 0----- სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

4.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. ქ. თბილისის 26 კომისარის სახელობის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 18 იანვრის N----- გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის წინადადება, რაილმასკომის 21.06.1989 წ. N----- გადაწყვეტილებაში შეტანილ იქნა ნაწილობრივი ცვლილება და ი--- რ-----ის ძე ს-----ს 4 სულზე (მეუღლე, თვითონ და ორი შვილი) გამოეყო 03 ოთახიანი, 42, 21 კვ.მ. ფართის ბინა ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, მე-- სადარბაზო, მარცხენა მხარეს მშენებარე კორპუსში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის 19.08.2016 წ. A----- საარქივო ცნობის თანახმად, დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის 26 კომისარების რაიონის აღმასკომის 1990 წლის 18 იანვრის N 0----- გადაწყვეტილების საფუძველზე მოქალაქე ი--- რ-----ის ძე ს-----ი დაკმაყოფილდა საცხოვრებელი ბინით.

2016 წლის 10 აგვისტოს გაცემულ იქნა N----- სამკვიდრო მოწმობა, მასზედ, რომ აწ გარდაცვლილი ი--- ს-----ის მემკვიდრედ ცნობილი იქნა მისი შვილი გ----- ს-----ი მამკვიდრებლის მთლიან დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, რაც წარმოადგენს უძრავ-მოძრავ ქონებას თავისი აქტივებითა და პასივებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 23 აგვისტოს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება M----- გ----- ს-----ის 19.08.2016 წ. #M----- -- განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 18.01.1990 წ. N 0----- გადაწყვეტილებაში მითითებული ფართი და დ----- ყ-----ს, კ----- ს-----ს, ნ----- შ-----ს და ნ----- ს-----ს თანასაკუთრებაში არსებული ბინა N--- საკადასტრო კოდით 0----- (სარეგისტრაციო ნომერი 8-----; საფუძველი - 26.07.2016 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) წარმოადგენს ერთსა და იმავე ნივთს, რაც ქმნის პრობლემას ნუმერაციასთან დაკავშირებით, რის გამოც შეჩერებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოება (ტომი I. ს.ფ. 19-27).

4.2.2. 1999 წლის 08 დეკემბერს აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის უმაღლესი საბჭოს თავმჯდომარეს განცხადებით მიმართეს აფხაზეთიდან დევნილთა ჯგუფმა და განმარტეს, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონში, მაღლივი კორპუსების გვერდით დგას დაუმთავრებელი ხუთ სართულიანი აგურის შენობები, რომლებიც დაახლოებით 10 წელია (1989

წლიდან) კონსერვაციაშია, მიტოვებულია უპატრონოდ და იძარცვება. მათი ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე ითხოვენ შუამდგომლობის წარდგენა ქ. თბილისის მერის წინაშე მითითებულ კორპუსებში შესახლების თაობაზე. იმავე წლის 10 დეკემბერს საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარის მოადგილემ ვ----- ყ-----მ N----- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მერს ვ---- ზ-----ს და აცნობა, რომ საქართველოს პარლამენტის აფხაზეთის პრობლემებთან დაკავშირებით კომისიაში შესულ იქნა აფხაზეთიდან დევნილთა ჯგუფის განცხადება, რომლითაც ითხოვენ ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონში, დაუმთავრებელ 5 სათულიან სახლში შესახლების ნებართვას. მათი მძიმე ეკონომიკური პირობებიდან გამომდინარე ქ. თბილისის მერს ეთხოვა განკარგულების გაცემა ჩასახლების ნებართვის გაცემის თაობაზე.

თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 16 თებერვლის N----- წერილით 14.12.1999 წ. N----- წერილის პასუხად ქ. თბილისის პრემიერს გ. შ-----ს ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, N----- კორპუსებში მდებარე ბინები, რომლებიც სამგორის რაიონის გამგეობას გადმოეცა საქალაქო საბჭოს აღმასკომისგან, წარმოადგენს 1989 წლის მისაღები ფონდის ანგარიშში გადმოცემულ საცხოვრებელ ფართს. იგი განაწილებულია გამგეობის გადაწყვეტილებით, როგორც ავარიულ და დანგრევას ქვემდებარე კორპუსებში მცხოვრებ ოჯახებზე, ასევე აღრიცხვაზე მყოფ მოქალაქეებზე რიგითობის მიხედვით. მათზე არ არის გაცემული ორდერები, რადგანაც ვერ მოხერხდა კორპუსების მშენებლობის დამთავრება(ტომი I. ს.ფ. 63-66).

4.2.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.04.2013 წ. N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, საკადასტრო კოდი 0-----, ადგიმდებარეობის დაზუსტების ნაწილში, ამავდროულად თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მწშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების შედეგად N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით ახალი გადაწყვეტილების მიღება (ტომი I. ს.ფ. 85-87).

4.2.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 26 აპრილს მიღებულ იქნა ბრძანება N----- უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ, რომლითაც დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის უნდა მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განახორციელოს დანართი N 1-ში მითითებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 აპრილს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N-----

----- 27.04.2016 წ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N-----
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილ იყო
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი
თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, შენობა N 1, მე-- სართული, ბინა
N--, 81.88 კვ.მ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების
თაობაზე. ამავე დღეს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განცხადების
რეგისტრაცია 27.04.2016 წ. N-----) მიხედვით, უძრავი ნივთის, მდებარე ქ.
თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, ბინა N--, 81.88 კვ.მ. საკადასტრო
კოდი 0----- (დაზუსტებული ფართობი 1088,00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა
ნომერი 009; შენობა-ნაგებობები N 1, N 2) მესაკუთრედ ფიქსირდება
სახელმწიფო, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად
მითითებულია 26.04.2016 წ. N----- ბრძანება (ტომი I. ს.ფ. 28-30, 122-124).

4.2.5. 2016 წლის 13 ივნისს საქართველოს მთავრობის მიერ გამოცემულ იქნა
განკარგულება N---- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმით პრივატიზების შესახებ -
„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6³ მუხლის
პირველი პუნქტის, მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-18
მუხლის მე-- პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
განკარგულების დანართით გათვალისწინებული უძრავი ნივთები
უსასყიდლოდ, საკუთრებაში გადაეცათ იმავე დანართში მითითებულ
ფიზიკურ პირებს.

2016 წლის 26 ივლისს ერთის მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს, წარმოდგენილი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან
იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა
სამინისტრო, მოქმედი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
07.03.2014 წ. N----- წერილითა და საქართველოს ოკუპირებული
ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და
ლტოლვილთა მინისტრის 11.03.2016 წ. N---- ბრძანებით მინიჭებული
უფლებამოსილების საფუძველზე და ფარგლებში, ხოლო მეორეს მხრივ დ-----
ყ-----ს. ნ----- შ-----ს, კ----- ს-----სა და ნ----- ს-----ს შორის
გაფორმებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება სახელმწიფოს საკუთრებაში
არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი,
კორპ.N--, ბინა N--, ფართი 81,88 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო
კოდი N 0-----.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 ივლისის მიღებულ იქნა N 8-----03
გადაწყვეტილება 26.07.2016 წ. კ----- ს-----ს N8----- სარეგისტრაციო
განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა პირდაპირი
მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად პრივატიზების საფუძველზე
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----

-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, პირველი სადარბაზო, მე-- სართული, ბინა N---. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. იმავე დღეს გაცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის (განცხადების რეგისტრაცია 26.07.2016 წ. N-----) მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, ბინა N---, 81,88 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----, მესაკუთრეებს წარმოადგენენ დ----- ყ-----, ნ----- შ-----, კ----- ს----- და ნ----- ს----- . უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 26.07.2016 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2017 წლის 18 აპრილის სამკვიდრო მოწმობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) მიხედვით დგინდება, რომ დ----- ყ-----მა, როგორც 2016 წლის 02 აგვისტოს გარდაცვლილი ნ----- შ-----ს შვილმა და პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება სრულად, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა (მოძრავი და უძრავი ნივთები) და პასივებით (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში) (ტომი I. ს.ფ. 31-33, 170-172, 227).

4.1.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 05 ივნისის N----- მიმართვით, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 29.05.2015 წ. N----- წერილის პასუხად, ეცნობა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მითითებულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობაში საცხოვრებელი ფართების კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი. კანონიერი მოსარგებლის განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კი, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას. შესაბამისად ხსენებულ უძრავ ქონებაში არსებული ფართების კერძო მესაკუთრეთათვის გადაცემის თაობაზე სააგენტო ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 05.06.2015 წ. N----- მიმართვის პასუხად 2015 წლის 02 ოქტომბრის წერილით ეცნობა, რომ სამგორის რაიონის გამგეობიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის მიხედვით (06.04.2015 წ. 0----- და 29.09.2015 წ. N----- წერილები) ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, N--, N--, N--, N--- და N--- კორპუსებში საკუთრების უფლების დოკუმენტი გააჩნიათ დანართში მითითებულ პირებს, ასევე გამგეობაში საქმისწარმოება აღნიშნულ კორპუსებში არსებული ფართების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს 09 ოჯახთან მიმართებაში, ხოლო მოსაზრება დევნილთათვის ფართის გადაცემასთან დაკავშირებით სცილდებოდა გამგეობის უფლებამოსილებას. ამავე მიმართვით მის ადრესატს

ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპუსი N----ში ცხოვრობს 13 დევნილი ოჯახი, ხოლო საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია 04 საცხოვრებელ ფართზე. კორპუსი N--- - ცხოვრობს 31 დევნილი ოჯახი, საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია 09 საცხოვრებელ ფართზე. კორპუსი N--- - ცხოვრობს 19 დევნილი ოჯახი, საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია 10 საცხოვრებელ ფართზე. კორპუსი N--- - ცხოვრობს 33 დევნილი ოჯახი, საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია 01 საცხოვრებელ ფართზე. კორპუსი N--- - ცხოვრობს 06 დევნილი ოჯახი, საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია 01 საცხოვრებელ ფართზე. თანხმობის შემთხვევაში მითითებულ კორპუსებში ჯამში 112 დევნილი ოჯახიდან შესაძლებელია 93 დევნილი ოჯახის დაკმაყოფილება, შესაბამისად მოთხოვნილ იქნა პოზიციის გამოხატვა დევნილი ოჯახებისათვის გრძელვადიანი განსახლებისა და კერძო საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 02.10.2015 წ. N----- მიმართვის პასუხად 2015 წლის 19 ოქტომბრის წერილით ეცნობა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იყო წინააღმდეგი ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონში, კორპ. N---, N--, N--, N--, N---ში არსებულ, წერილის დანართში მითითებულ იმ უძრავ ქონებაზე, რომელზეც არ გაცემულა საკუთრების უფლების მოწმობა და არ მიმდინარეობს საქმის წარმოება საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, განხორციელდეს დევნილთა განსახლებისა და მათთვის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით გასატარებელი ღონისძიებები. ამავე მიმართვით მის ადრესატს განემარტა, რომ სააგენტო არ იყო წინააღმდეგი სამინისტრომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განახორციელოს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია/რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა (გარდა შენობა-ნაგებობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართის ცვლილებისა).

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან, იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ 2016 წლის 22 აპრილს N--- ----- წერილით მიმართა რა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, 19.10.2015 წ. N----- მიმართვის პასუხად, წარუდგინა ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონში მდებარე N-- (საკადასტრო კოდი 0-----) და N--- (საკადასტრო კოდი 0-----) კორპუსების შიდა აზომვითი ნახაზები და მოითხოვა მითითებულ მისამართზე არსებული ბინების წარდგენილი ნახაზების შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება (ტომი I. ს.ფ.315-316; 125-149, 308, 310, 312-314).

4.2.7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 31 აგვისტოს N----- წერილით გ----- ს-----ის წარმომადგენელს 29.08.2016 წ. N----- განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვდა მის მარწმუნებელზე უსასყიდლოდ საკუთრებაში N-- ბინის გადაცემას, მდებარე ქ.

თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, ეცნობა, რომ მათ მიერ წარდგენილი ქ. თბილისის 26 კომისიების რაიონის აღმასკომის 18.01.1999 წ. გადაწყვეტილებითა და საჯარო რესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.08.2016 წ. #M----- ხარვეზის დადგენის შესახებ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის და გადაწყვეტილებაში მოხსენიებული პირების თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთსა და იმავე უძრავ ნივთს, რის გამოც გამგეობა მოკლებულია შესაძლებლობა დააკმაყოფილოს განმცხადებლის მოთხოვნა (ტომი I. ს.ფ.231-232).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის (მესამე ფიზიკური პირების) მიერ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენისას თანდართული იყო ყველა ის დოკუმენტი, რაც მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოუშობდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სამართლებრივ საფუძველს. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ მითითებულ ქ. თბილისის 26 კომისიის სახელობის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 18 იანვრის N----- გადაწყვეტილებას, რომლითაც მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის წინადადება და რაიონის აღმასკომის 21.06.1989 წ. N----- გადაწყვეტილებაში შეტანილ იქნა ნაწილობრივ ცვლილება, რომლითაც ი---- რ-----ის ძე ს-----ს 4 სულზე (მეუღლე, თვითონ და ორი შვილი) გამოეყო 03 ოთახიანი, 42, 21 კვ.მ. ფართის ბინა ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, მე-- სადარბაზო, მარცხენა მხარეს მშენებარე კორპუსში, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არ იყო დაცული ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში, შესაბამისად მის შესახებ ვერ გახდებოდა ცნობილი მარეგისტრირებული ორგანოსათვის და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მას არც ხელეწიფებოდა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოში, არქივში გადაემოწმებინა ეს ინფორმაცია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის №----- ბრძანების (უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 13 ივნისის №---- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ასევე უსაფუძვლოა და არ დააკმაყოფილა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ დადასტურდა, რომ სადავო აქტები გამოცემული იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, ადმინისტრაციული ორგანოები მოქმედებდნენ მათთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და შესაბამისად მიიღეს ის გადაწყვეტილებები, რომლებიც გამომდინარეობდა მოქმედი კანონმდებლობიდან და სხვა გარემოება, რაც მისი გამოცემის შეზღუდვის წინაპირობა გახდებოდა, არ არსებობდა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა 2016 წლის 26 ივლისის ხელშეკრულების (რომლითაც ფიზიკური პირების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადავიდა უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ვ-----, მე--მ/რ, კორპ.№--, 3 სადარბაზო, მე-- სართულზე ბინა №--) ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების დროს უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ. N--, ბინა N--, საკადასტრო კოდი N0----- წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რომლის მიმართაც მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, „გამყიდველი“ კანონმდებლობით მისთვის დადგენილი უფლებამოსილების ფარგლებში უფლებამოსილი იყო დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება მითითებულ უძრავ ქონებაზე.

სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 31 აგვისტოს №----- წერილობითი უარის ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობისთვის ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე. აღნიშნულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ გ----- ს-----ის კანონიერ სარგებლობაში არსებული უძრავი ნივთი (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის გადაწყვეტილება N 0-----) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 აგვისტოს M----- გადაწყვეტილებაში მოხსენიებულ პირთა საკუთრებაში არსებული, რეგისტრირებული უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთსა და იმავე უძრავ ნივთს, შესაბამისად ვერ დადგინდა რა საპრივატიზაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის უფლებრივად უნაკლობა, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

6. გ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

6.1. გ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მესამე პირებზე სადავო ფართის რეგისტრაციის მომენტისათვის მასზე საკუთრების უფლება გააჩნდა მოსარჩელეს შემდეგი გარემოებიდან გამომდინარე:

ქ. თბილისის 26 კომისარის სახელობის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 18 იანვრის N----- გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის წინადადება და რაიადმასკომის 21.06.1989 წ. N----- გადაწყვეტილებაში შეტანილ იქნა ნაწილობრივი ცვლილება და ი--- რ-----ის ძე ს-----ს 4 სულზე (მეუღლე, თვითონ და ორი შვილი) გამოეყო 03 ოთახიანი, 42, 21 კვ.მ. ფართის ბინა ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, მე-- სადარბაზო, მარცხენა მხარეს მშენებარე კორპუსში.

აპელანტს მიაჩნია, რომ მითითებული გარემოება წარმოადგენს სასამართლოს ჩარევის შედეგად მოსარჩელის დარღვეული უფლების აღდგენის საფუძველს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახელმწიფო სისტემის ნაკლი, რომელიც ვერ უზრუნველყოფს კერძო საკუთრების უფლების დაცვის სტანდარტს თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე, არ შეიძლება გადაიქცეს სახელმწიფო სტრუქტურების იარაღად, საკუთარი შეხედულებებით შელახონ მესაკუთრეთა უფლებები.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ ასევე არასწორი დასკვნები გააკეთა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებასა (უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 13 ივნისის N---- განკარგულებასთან დაკავშირებით. აპელანტის მოსაზრებით, სახელმწიფო სტრუქტურის წარმომადგენლებს და პირველი ინსტანციის სასამართლოს ევალებოდათ დაედგინათ როდის და რა სამართლებრივი გარემოებების საფუძველზე დაკარგეს ს-----ებმა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება, რომელი სასამართლო გადაწყვეტილებით თუ სხვა კომპეტენტური ორგანოს მიერ ჩამოერთვათ სადავო ნივთზე უფლება.

აპელანტი 2016 წლის 26 ივლისის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ იგი წარმოადგენს თანმდევ შედეგს, რომელიც დაიდო ადმინისტრაციულ ორგანოსა და მოქალაქეებს შორის, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ ბათილად იქნებოდა ცნობილი 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანება (უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 13 ივნისის N---- განკარგულება, ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნა ექვემდებარებოდა უპირობო დაკმაყოფილებას.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 31 აგვისტოს N----- წერილობით უართან დაკავშირებით აპელანტი აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაშიც ხელშემშლელი აღმოჩნდა სახელმწიფო ორგანოების მიერ 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანება (უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ) და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 13 ივნისის N---- განკარგულება, ასევე მათ საფუძველზე გაფორმებული 2016 წლის 26 ივლისის ხელშეკრულება, რომლის შედეგად 2016 წლის 27 აპრილს განხორციელდა

მესამე პირების სახლზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ 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.

7.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

7.2.1. სააპელაციო პალატა განსახილველ საქმეზე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას შედეგობრივი თვალსაზრისით, თუმცა პრინციპულად ეწინააღმდეგება სამოტივაციო ნაწილში განვითარებულ მსჯელობას და მის საფუძველზე საკითხის გადაწყვეტას. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა სამოტივაციო ნაწილის შეცვლით იღებს არსებითად ახალ გადაწყვეტილებას, რომელიც შედეგობრივი თვალსაზრისით ემთხვევა პირველი ინსტანციის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას.

7.2.2. დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და მესამე პირთა სახლზე უკვე რეგისტრირებული უფლების გაუქმების მოთხოვნის კანონიერების საკითხი. მოსარჩელე და მესამე პირები პრეტენზიას აცხადებენ ერთიდაიგივე ქონებაზე. კერძოდ, მოსარჩელე თავის

მოთხოვნას აფუძნებს უფლების წარმოშობის დოკუმენტს და ითხოვს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ხოლო მესამე პირებზე საკუთრების უფლება უკვე აღრიცხულია მარეგისტრირებელ ორგანოში სახელმწიფოსთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა დადგინდეს როგორც მოსარჩელის, ასევე მესამე პირთა უფლების წარმოშობის საფუძვლები, მათ შორის კონკურენციის გამოვლენის შემთხვევაში მოხდეს უპირატესი უფლების დადგენა და აღნიშნული სახის კვლევის საფუძველზე მოხდეს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების დაცვა. პალატა აღნიშნავს, რომ არც ერთი პირის საკუთრების უფლება არ უნდა იქნეს ხელყოფილი. აღნიშნულის უზრუნველყოფის ვალდებულება გააჩნია, როგორც უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ასევე სასამართლოს, დავის სასამართლო კონტროლის ფარგლებში მოქცევის შემთხვევაში.

7.2.3. პალატას მიაჩნია, რომ უპირველესად უნდა შეფასდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი და დადგინდეს მის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს თუ არა რეგისტრაციის მოთხოვნის წინაპირობას.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის 26 კომისრის სახელობის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 18 იანვრის N----- - გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის წინადადება, რაილმასკომის 21.06.1989 წ. N----- გადაწყვეტილებაში შეტანილ იქნა ნაწილობრივი ცვლილება და ი--- რ-----ის ძე ს-----ს 4 სულზე (მეუღლე, თვითონ და ორი შვილი) გამოეყო 03 ოთახიანი, 42, 21 კვ.მ. ფართის ბინა ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, მე-- სადარბაზო, მარცხენა მხარეს მშენებარე კორპუსში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის 19.08.2016 წ. A----- საარქივო ცნობის თანახმად, დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის 26 კომისრების რაიონის აღმასკომის 1990 წლის 18 იანვრის N 0----- გადაწყვეტილების საფუძველზე მოქალაქე ი--- რ-----ის ძე ს-----ი დაკმაყოფილდა საცხოვრებელი ბინით.

2016 წლის 10 აგვისტოს გაცემულ იქნა N----- სამკვიდრო მოწმობა, მასზედ, რომ აწ გარდაცვლილი ი--- ს-----ის მემკვიდრედ ცნობილი იქნა მისი შვილი გ----- ს-----ი მამკვიდრებლის მთლიან დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, რაც წარმოადგენს უძრავ-მოძრავ ქონებას თავისი აქტივებითა და პასივებით.

მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე, პალატა აღნიშნავს, რომ გ----- ს-----ი ითხოვს მისი მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული ქონების რეგისტრაციას. როგორც აღინიშნა, საკუთრების უფლება სახელმწიფო ორგანოების მიერ 18.01.1990წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემულია მშენებარე ობიექტზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების პერიოდში მოქმედ სამართლებრივ აქტზე - საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსზე, რომლის 57-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევს ორდერს, რომელიც მიცემული საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია. ორდერი შეიძლება გაიცეს მხოლოდ თავისუფალ იზოლირებულ საცხოვრებელ სადგომზე. ორდერის ფორმას აწესებს საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭო. ამავე კოდექსის მე-12 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომები სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში, აგრეთვე საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების სახლებში მოქალაქეებს ეძლევათ უვადო სარგებლობისათვის. არავინ არ შეიძლება გამოსახლებულ იქნეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომიდან ან ვინმეს შეეზღუდოს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება თუ არა კანონით გათვალისწინებული საფუძლითა და წესით. ამდენად, სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, საცხოვრებელ ფართზე განუსაზღვრელი ვადით უფლების მოპოვების საფუძველს წარმოადგენდა საბინაო ორდერი. ამასთან, ამგვარი ორდერი გაიცემოდა დასრულებულ შენობაში არსებულ თავისუფალ, იზოლირებულ სადგომზე. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მამკვიდრებელზე არ არის გაცემული საბინაო ორდერი, თუმცა სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ გადაწყვეტილებით მასზედ გაცემულია უფლება მშენებარე ობიექტზე. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ აღნიშნული მშენებარე ობიექტის სამშენებლო საქმიანობა ვერ დასრულდა, იგი მშენებარე ეტაპზე იყო მიტოვებული. პალატას მიაჩნია, რომ სამშენებლო სამუშაოების დაუსრულებლობა გახდა სწორედ მიზეზი იმისა, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებლის სახელზე არ არის გაცემული საბინაო ორდერი.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით (ქ. თბილისის 26 კომისარის სახელობის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 18 იანვრის N----- გადაწყვეტილება) უდავოდ დასტურდება ი---- ს-----ის მიერ სამომავლო საკუთრების უფლების მოპოვების ფაქტი. მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ მასზედ არ ყოფილა გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა ან/და ბინის ორდერი, მას ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლება მოპოვებული ჰქონდა მშენებარე ობიექტზე. ამასთან, პალატას მიაჩნია, რომ მშენებლობის პროცესის მიმდინარეობა (მისი დასრულება თუ შეწყვეტა) გავლენას ვერ მოახდენს უკვე წარმოშობილ სამომავლო საკუთრების უფლებაზე.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (მოქმედი რედაქციით), რომლის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს

მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია; ამავე კანონის მე-- მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მითითებულ ნორმათა საფუძველზე, პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი განცხადება და დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებს ასეთი უფლების წარმოშობას. ამდენად, უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარმოადგენს ამავე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. განსახილველ შემთხვევაში გ----- ს----- --ის საკუთრების უფლების წარმოშობის დოკუმენტებია: ქ. თბილისის 26 კომისარის სახელობის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 18 იანვრის N----- გადაწყვეტილება და სამკვიდრო მოწმობა. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ დასტურდება გ----- ს-----ს სამომავლო საკუთრების უფლების წარმოშობა უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----, მე-- მ/რაიონი, კორპ.N--, მე-- სადარბაზო, მარცხენა მხარეს მშენებარე კორპუსში, 3 ოთახიანი, 42, 21 კვ.მ. ფართი. ამდენად, მოსარჩელეს წარმოეშვა უფლება მოეთხოვა მისი საკუთრების უფლების აღრიცხვა უფლებათა რეესტრში.

პალატა აღნიშნავს, რომ წარმოშობილი უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვის მიზნით, არც გ----- ს-----ს და არც მის მამკვიდრებელს არ მიუმართავს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის 2016 წლის 19 აგვისტომდე. აღნიშნული მოთხოვნით მიმართვის შემდეგ კი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 23 აგვისტოს განმცხადებელს გ----- ს-----ს განუმარტა, რომ მის საკუთრებაში არსებული ფართი და დ----- ყ-----ს, კ----- ს-----ს, ნ----- შ-----ს და ნ----- ს-----ს თანასაკუთრებაში არსებული ბინა N-- საკადასტრო კოდით N0----- წარმოადგენს ერთსა და იმავე უძრავ ქონებას, რაც ქმნის პრობლემას ნუმერაციასთან დაკავშირებით.

7.2.4. პალატა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე აღნიშნავს, რომ გ----- ს-----ს მიერ, მისი უფლების რეალიზაციის მიზნით, მარეგისტრირებელ ორგანოში მიმართვამდე, სადავო ობიექტზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ. საგულისხმოა, რომ სახელმწიფოზე უფლების რეგისტრაციამდე ს-----ების უფლება სადავო ქონებაზე არ ფიქსირდებოდა მარეგისტრირებელ ორგანოში რაიმე ფორმით.

სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2016 წლის 28 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილებით. საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად დაფიქსირებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანება. მოცემული ბრძანების თანახმად, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის

მიემართათ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სარეგისტრაციო ობიექტზე არ დასტურდებოდა რაიმე სახის უფლებრივი შეზღუდვა და ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში სახელმწიფოს მიერ წარდგენილი იყო მოთხოვნა ობიექტის სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი უარი ეთქვა ამგვარი უფლების აღრიცხვაზე. შესაბამისად, პალატას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილება სახელმწიფოზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მიაჩნია კანონშესაბამის აქტად.

7.2.5. სააპელაციო პალატა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანების კანონიერებასთან დაკავშირებით მიუთითებს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 19 ოქტომბრის N----- წერილზე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 314), რომლითაც საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს ეცნობა, რომ სააგენტო არ იყო წინააღმდეგი ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რ-ში მდებარე კორპ. N--, N--, N--, N-- -, N---ში არსებულ უძრავ ქონებაზე, რომელზეც არ გაცემულა საკუთრების უფლების მოწმობა და არ მიმდინარეობს საქმისწარმოება საკუთრების უფლების დადგენასთან დაკავშირებით, განხორციელდეს დევნილთა განსახლებისა და მათთვის კერძო საკუთრებაში გადაცემის მიზნით გასატარებელი ღონისძიებები. ამდენად, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტო გამოხატა ნება მომხდარიყო იმ ფართების რეგისტრაცია, რომლებზეც არ იყო გაცემული საკუთრების მოწმობა, მათ შორის აღმოჩნდა სადავო ფართიც, ამასთან მითითებულ პერიოდში არ მიმდინარეობდა ს-----ების დავა უფლების დადგენასთან დაკავშირებით.

7.2.6. საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა შესაბამისად, სადავო ობიექტზე საჯარო რეესტრში არსებული ბოლო ჩანაწერის თანახმად საკუთრების უფლება აღირცხულია დ----- ყ-----ს, ნ----- შ-----ს, კ----- ს-----სა და ნ-----ს სახელზე.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტის დადასტურებისა და ამავე უფლების ობიექტზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირობებში, მნიშვნელოვანია დადგინდეს რეგისტრირებული უფლების საფუძვლები, მისი კანონიერება, მით უფრო, რომ აღნიშნული წარმოადგენს ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას.

დადგენილია, რომ სადავო ობიექტზე - ქ. თბილისში, ვ-----, მე-- მ/რ-ში, კორპუსი N---ში, ბინა N---ში მდებარე ფართზე, მესამე პირთა - დ----- ყ-----ს, ნ----- შ-----ს, კ----- ს-----ს და ნ----- ს-----ს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2016 წლის 28 ივლისს. რეგისტრაციის საფუძლად მითითებულია 2016 წლის 26 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ მესამე პირთა საკუთრების უფლების წარმოშობის

დოკუმენტის - 2016 წლის 26 ივლისის ხელშეკრულების თანახმად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, რომელიც წარმოდგენილი იყო საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო სახით და დ----- ყ----- ს, ნ----- შ-----ს, კ----- ს-----სა და ნ----- ს-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ქ. თბილისში, ვ-----ში, მე-- მ/რ-ში, კორპუსი N---ში, პირველ სადარბაზოში, მესამე სართულზე, ბინა N---ში მდებარე 81.88 კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდით NO-----, შეიძინეს ზემოაღნიშნულმა ფიზიკურმა პირებმა.

ამდენად, მესამე პირთა მხრიდან საკუთრების უფლების წარმოშობა და მისი მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაცია ემყარება სახელმწიფოსთან გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას. განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე სხის მტკიცებულება, რომელიც ეჭვქვეშ დააყენებდა მესამე პირთა კეთილსინდისიერების საკითხს უფლების შეძენასთან დაკავშირებით. უძრავი ქონების ნასყიდობიდან გამომდინარე სადავო ურთიერთობებში კი შემძენი პირის კეთილსინდისიერების ფაქტორი წარმოადგენს გადამწყვეტ გარემოებას საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (სუსგ 18/10/2018წ. Nბს-337-337(კ-18)), სადაც განმარტებულია, რომ „სანივთო უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა, ობიექტურად არამართლობიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო დაცვას მოკლებული არ არის. კეთილსინდისიერი არამართლობიერი შემძენი მიიჩნევა ნივთზე უფლებამოსილ პირად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეების ინტერესების დაცვის მიზნით. კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. სკ-ის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო

მესაკუთრე. დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს გამსხვისებელი მესაკუთრედ” ამავე გადაწყვეტილებაში უზენაესი სასამართლო მიუთითებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობაზე და აღნიშნავს, რომ „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ იმსჯელა სკ-ის 185-ე, 312.2 მუხლების კონსტიტუციურობაზე, კეთილსინდისიერი პირისა და პირვანდელი მესაკუთრის ურთიერთდაპირისპირებულ ინტერესებზე, რა დროსაც აღნიშნა: რეგულაცია, რომელიც საკუთრების შინაარსს განსაზღვრავს იმგვარად, რომ მესაკუთრეს ართმევს ქონებას მისი ნების გამოვლენის გარეშე, წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას. შესაბამისად, სადავო ნორმა ზღუდავს საკუთრების უფლებას და მისი კონსტიტუციურობა უნდა შეფასდეს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-- პუნქტით განსაზღვრული კონსტიტუციურსამართლებრივი სტანდარტებით (§15), რომლის თანახმად აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობა იძლევა საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივ ლეგიტიმაციას (§17). ამასთანავე, კანონმდებელი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ შეიძლება მოქმედებდეს, როდესაც მას ამოძრავებს საზოგადოებისათვის ან მისი ნაწილისათვის დადებითი შედეგების მომტანი მიზნები (§18). სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიარსის უზრუნველყოფა წარმოადგენს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც დასაშვებია საკუთრების უფლების შეზღუდვა (§22). სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება (§21). საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ნორმებით გათვალისწინებული ღონისძიება ემსახურება მნიშვნელოვან ლეგიტიმურ მიზნებს და წარმოადგენს დასახული მიზნების მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას (§25). საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების უფლებას უპირისპირდება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი. სადავო ურთიერთობის ფარგლებში თავდაპირველ მესაკუთრეს არანაირი უმართლობა არ მიუძღვის, მან კანონის დაცვით დაარეგისტრირა უძრავი ქონება და არ ჰქონდა გონივრული საფუძველი ეფიქრა, რომ მისი საკუთრების უფლება დაცული არ იქნებოდა. ჩადენილ უმართლობაში ბრალი არ მიუძღვის არც კეთილსინდისიერ შემძენს, იმდენად, რამდენადაც იგი უზუსტობის ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, მან არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო უფლებამოსილი მესაკუთრე. ამდენად, სადავო ქონებაზე სამართლებრივი პრეტენზია გააჩნია ორ კეთილსინდისიერ მხარეს. ამავე დროს, ნებისმიერი სამართლებრივი გადაწყვეტის პირობებში ბუნებრივად შეუძლებელია ორივე მხარის ინტერესის სრულყოფილად დაკმაყოფილება (§30). სადავო ნორმა

აწესრიგებს ისეთ ურთიერთობას, რომლის ფარგლებში აუცილებლად დაზარალებულნი რომელიმე მხარე, მსგავს ურთიერთობებში ერთი მხარის ინტერესის დაცვა გარდაუვლად იწვევს მეორის ინტერესის შეზღუდვას, თუმცა კანონმდებელმა არჩევანი უნდა გააკეთოს იმგვარად, რომ კერძო ინტერესების გარდაუვალ შეზღუდვასთან ერთად მაქსიმალურად დაიცვას საჯარო ინტერესები (§33) (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 17.10.2017წ. გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მესამე პირები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს, რაც მათი საკუთრების უფლების დაცვის საფუძველს ჰქმნის. დაუშვებელია კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაციის გაუქმება და ამ გზით კონსტიტუციით გარანტირებული უფლების ხელყოფა.

7.2.7. პალატა აღნიშნავს, რომ გარდა მესაკუთრეთა კეთილსინდისიერების საკითხისა, სადავოდ გამხდარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 28 ივლისის №----- გადაწყვეტილება სადავო ქონების თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის მიმართ მხარეებს გააჩნიათ კანონიერი ნდობა. კანონიერი ნდობა კი წარმოადგენს ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს. იგი იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომის და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-- მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციის შესახებ სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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 პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, 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. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, როდესაც მან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, მისი ნდობა ამ აქტის მიმართ არის დაცვის ღირსი. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს სადავო აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო ობიექტზე სამშენებლო საქმიანობა არ იყო სრულყოფილად დასრულებული და იგი მესაკუთრეთა ძალისხმევით, ჩატარებული სამშენებლო/სარემონტო სამუშაოების გზით გახდა საცხოვრებლად ვარგისი. ამდენად, დაინტერესებულმა პირებმა სადავო აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის საფუძველზე განახორციელეს იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები, გაიღეს ფინანსური სახსრები, ობიექტის დანიშნულებისამებრ სარგებლობისათვის.

პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (საქმე №ბს-52-47(კ-13)23.07.2013წ) განმარტებაზე, რომ „ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. ...კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დატვირთვას ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თავისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომისა და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში. კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.“

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. პალატას მიაჩნია, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, მოსარჩელის უფლების იმგვარი შეზღუდვა, რაც სხვა საშუალებებით არ შეიძლება იქნეს დაცული. შესაბამისად, არ დასტურდება, რომ სადავო აქტებით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ერთი მხრივ გ----- ს-----ის კანონიერი უფლება - მოითხოვოს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მეორეს მხრივ სადავო ობიექტზე

არსებობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის მიმართ მესაკუთრეებად აღრიცხულ პირებს გააჩნიათ კანონიერი ნდობა. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება მოსარჩელის „კანონიერი უფლება“ და მესამე პირთა „კანონიერი ნდობის უფლება“ სადავო აქტის მიმართ. სააპელაციო პალატას ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე მიაჩნია, რომ დავა უნდა გადაწყდეს სადავო აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის სასარგებლოდ.

ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილება ექვემდებარება ძალაში დატოვებას, როგორც ორი მნიშვნელოვანი საფუძვლის გამო. კერძოდ, რეგისტრირებული მესაკუთრეები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენ პირებს და მათ აქვთ კანონიერი ნდობა სადავო აქტის მიმართ. შესაბამისად, პალატას დაუშვებლად მიაჩნია რეგისტრაციის შესახებ სადავო აქტის ბათილად ცნობა. ამასთან, მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს, რომ არ არსებობს რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული დოკუმენტის - მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. გარიგება დადებულია მხარეთა მიერ ნების გამოვლენის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრირებული იყო ნასყიდობის საგნის მესაკუთედ და მასში ეჭვის შეტანის საფუძველი შემძენ პირებს არ გააჩნდათ. შესაბამისად, არ იკვეთება სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის წინაპირობებიც.

7.2.8. რაც შეეხება თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სამგორის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 31 აგვისტოს №----- წერილობით უარს, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ პალატამ სადავო აქტები არ ცნო ბათილად, არც ამ უკანასკნელი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები არსებობს.

7.2.9. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე, მართალია, დასტურდება გ----- ს-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტი, თუმცა შემქნილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მას სამართლებრივი თვალსაზრისით შეზღუდული აქვს შესაძლებლობა მოახდინოს მისი უფლების რეალიზება სადავო ობიექტზე საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის გზით. მხარე უფლებამოსილია იდავოს დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის თვალსაზრისით.

7.2.10. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დამაყოფილდეს, ვინაიდან პალატამ გაიზიარა მისი პოზიცია საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნები საქმეში არსებული ფაქტობრივ -სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე დაკმაყოფილებას არ ექვემდებარება.

8. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-- ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-- ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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, მე-12, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ----- ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა - 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და

აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეჭაძე -