

საქმე № 190310018002300436

საქმე N3ბ/2496-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**25 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე**

**აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ-----ე;
წარმომადგენელი - დ----- ნ-----ი;**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;
წარმომადგენელი - ქ----- კ-----ე;**

**მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - საქართველოს პრეზიდენტი;
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; სსიპ
სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - კ----- კ-----ე;
წარმომადგენელი - ი-----ი;**

**მესამე პირები - ც-----ე, ი----- ხ-----ე;
წარმომადგენელი - დ----- ნ-----ი;**

მესამე პირის - სს „-----“

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება;**

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. აპელანტი ითხოვს გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. გ-----ის
---ის №--- ორდერით, (თარიღი მითითებული არ არის) გ-----
-----ის 1-----ის №---
გადაწყვეტილების (№-- ოქმის) საფუძველზე ნ-----ეს გადაეცა კ-----
ის დასახლებაში №----ში მდებარე ოთხოთახიანი ბინა. ოჯახის
შემადგენლობა - ნ-----ე, ც-----ე - მეუღლე, ი----- ხ-----ე -
შვილი. ორდერში მითითებული მისამართი №---, გ-----ის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2-----ის №-- განკარგულებით
დამისამართებულია გ-----ის რაიონი, სოფელი კ-----ი მ----- №---- (ტომი
I, ს. ფ. 13-14, 64; ტომი II, ს. ფ. 206, 207).

2.2.2. გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მ-----, №----ში კ----- კ-----
-----ე ცხოვრობს 2-----, ხოლო აღნიშნულ მისამართზე
რეგისტრირებულია 2-----იდან. მოსარჩელე დასახელებულ
მისამართზე რეგისტრირებულია 2-----იდან (ტომი II, ს. ფ. 191-192,
201).

2.2.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების
სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2----- №----- მიმართვით
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო
სამსახურს ეთხოვა უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად
რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №----- რეგისტრაციის
შესახებ გადაწყვეტილებით, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება
დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, ხოლო 2-----ის №---

----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა კ----- კ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (ტომი I, ს. ფ. 19, 25, 104).

2.2.4. კ----- კ-----ეს საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- -- განკარგულების საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 ლარად, გადაეცა სოფელ კ-----ში №-----ში მდებარე 94,21 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა ს. კ-----, რაზეც 2-----ს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებდა უძრავი ქონება აღირიცხა კ----- კ-----ის სახელზე (ტომი I, ს. ფ. 20, 28, 183).

2.3. დასკვნები სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2----- ტ----- წერილი, საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კ----- კ-----ზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ განკარგულება, და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №-----, 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და კ----- კ-----ეს შორის 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია უფლებამოსილი პირის მიერ კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

2.3.2. მოთხოვნა ხანდაზმულია.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლისზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ

განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ 1-----ის გ-----
-----ის გადაწყვეტილებით მის სამ სულიან ოჯახს გამოეყო ოთხ ოთახიანი ბინა №-- კ-----ის დასახლებაში და მის სახელზე გაიცა ბინის №--- ორდერი. გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გადაამოწმა რამდენად კანონიერი იყო მათი მოთხოვნა და უბრალო წერილის საფუძველზე, რომელსაც არ ერთვოდა საკუთრების დამდგენი დოკუმენტი 2----- №----- გადაწყვეტილებით აღნიშნული ქონება დაარეგისტრირა სახელმწიფო საკუთრებად, ხოლო 2----- ს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ აღნიშნული ქონება საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ერთ ლარად მიყიდა კ----- კ-----ეს.

მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის პროცესში, რეგისტრირებულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დასტურდებოდა სადავო ქონებაზე სხვა პირის უფლება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ჰქონდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე საფუძველი. ამასთან, სარჩელს თანდართული დოკუმენტაციით არ დგინდება ქალაქ გ-----ში, სოფელ კ-----ში №- კორპუსში მდებარე №---ში მდებარე ბინის და ორდერში მითითებული უძრავი ნივთის იდენტურობა.

მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ სადაო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის დროისათვის, მასზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა, ხოლო სახელმწიფო ქონების რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი ორგანოსათვის მიმართვისას, ეკონომიკის სამინისტრო ახორციელებდა მისი კანონიერი

უფლების რეალიზაციას სადავო ქონებაზე კ----- კ-----ე მესაკუთრე გახდა იმ გზით, რომ სახელმწიფომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, თავის თავზე აღრიცხა, ხოლო შემდეგ დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე სიმბოლურ ფასად გადასცა მას.

მოპასუხე საქართველოს პრეზიდენტის წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ პრეზიდენტის განკარგულება მიღებული იქნა სადავო ფართში მცხოვრებ პირთა და ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოს მოთხოვნიდან გამომდინარე. ამასთან მიუთითა მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ.

2.4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

რუსთავის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, ხოლო მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს სამინისტრო/სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო.

დასახელებული კანონის (სადავო პერიოდში 2012 წელს მოქმედი) პირველი მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, ქონების სააგენტოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები საჩივრდება სამინისტროში, ხოლო შემდგომ – სასამართლოში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2----- №----- წერილი სამინისტროში არ გაუსაჩივრებია, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის მეორე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, სასამართლო, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა არ მიიღებს სარჩელს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, თუ მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ზოგადი საჩივრის წარდგენის შესაძლებლობა.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 10.1 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანია, საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ მიყიდველს, რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს), ხოლო თუ პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე – საკუთრების უფლება მიენიჭოს იმ დაინტერესებულ პირს (პოტენციურ ინვესტორს), რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს).

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების თანახმად, სოფელ კ-----ში, №----- ში მდებარე ბინა ფართი 94.21 კვ.მ. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1(ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაეცა კ----- კ-----ეს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, (გასაჩივრებული აქტის დროს მოქმედი 2-----ის მდგომარეობით) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმითა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამ კანონის მე-10 მუხლით დადგენილი წესით და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სამინისტროს მიერ, ამ კანონის 18¹ მუხლით დადგენილი წესით. დასახლებული ნორმის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი პირდაპირი მიყიდვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ერთ-ერთი ფორმაა.

სასამართლომ ასევე მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2----- №----- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს

ეთხოვა უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, კ----- ში მდებარე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოსილებებს. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს სააგენტოს ფუნქციებს. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „----ლ“ პუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: თ) რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ი) სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია –

რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 8----- 2----- ----- განხორციელებულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

იმ პირობებში, როდესაც დასახელებულ უძრავ ქონებაზე არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები სასამართლომ მიიჩნია, რომ

გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (----- მოქმედი) 3¹-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზებისას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და მყიდველს შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულებების (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ კ----- კ-----ეს საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 ლარად, გადაეცა სოფელ კ-----ში №-----ში მდებარე 94,21 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა ს. კ-----, რაზეც 2-----ს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებდა უძრავი ქონება აღირიცხა კ----- კ-----ის სახელზე.

ასევე დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ სწორედ საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების საფუძველზე, 2-----ს ერთი მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მეორეს მხრივ კ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ამ უკანასკნელს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: სოფელ კ-----ი, №-----ში მდებარე ბინა ფართი 94.21 კვ.მ.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეთა შორის არსებული სამართალურიერთობა მოწესრიგებულია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით. კერძოდ 2-----ის ნასყიდობის

ხელშეკრულებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ კ----- კ-----ეს გადაეცა უძრავი ქონება ს. კ-----, 94,21 კვ.მ. ფართი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო დავების გადაწყვეტა ხდება საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ამავე ნორმის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე არსებითი მნიშვნელობის არის იმის გარკვევა თუ როდის დაიწყო სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა, თავის მხრივ სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა თანახმად აღნიშნული დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და კ----- კ-----ეს შორის 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამასთან, როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, დადებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ იმთავითვე იცოდა სადავო პრივატიზაციის და ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, ხოლო სარჩელი სასამართლოში წარმოადგენილია 2-----ს, ე. ი. სამწლიანი ვადის დარღვევით. რაც შეეხება მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებას

სადავო ქონების კ----- კ-----ის სახელზე პრივატიზაციისა და რეგისტრაციის არცოდნის შესახებ სასამართლომ არ გაიზიარა და მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოგონილია სახელმწიფოსგან კიდევ ერთი საცხოვრებელი ბინის გადაცემის მოტივით ვინაიდან, კ----- კ-----ე როგორც სტიქიური მოვლენების შედეგად დაზარალებული არის იმ ოჯახებს შორის, რომელთა დაკავშირებით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილების საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 2-----ის №---- განკარგულებით სამინისტროს დაევალა ზემოხსენებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული ოჯახების დაკმაყოფილების მიზნით საკითხის შესწავლა და გეგმის მომზადება. (ტომი II, ს.ფ. 35) ამასთან, მოსარჩელე კ----- კ-----ის ბიძაა და მისი მისამართი სარჩელით წარმოადგენს სადავო ბინის მეზობლად მდებარე საცხოვრებელ ბინას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი შეეხება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ მოპასუხე კ---- კ-----ე ცხოვრობს გ-----ში, სოფელი კ-----ში, №-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში. სასამართლომ აღნიშნული დაადგინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2----- №----- წერილზე თანდართულ სიაზე დაყრდნობით (ტომი I, ს. ფ. 96-97) გ-----ის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2-----ის №----- წერილით (ტომი II, ს.ფ. 201)

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

დასახელებული მუხლის შესაბამისად მართლსაწინააღმდეგო და ამორალურ გარიგებას იმ შემთხვევაში აქვს ადგილი, თუ ირღვევა შემდეგი სამი სახის ფასეულობა: ა) კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) საჯარო წესრიგი გ) ზნეობის ნორმები. დებულება - ბათილია კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების დარღვევით დადებული გარიგებანი ბათილობის საერთო ცნების გამომნატველი დებულებაა. ამდენად, აქ ერთი მხრივ მხედველობაშია, როგორც ყველა ის გარიგება, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი, ისე ცალკეული გარიგებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძველები.

კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე კ----- კ-----ე 94,21 კვ. მ. ფართის საცხოვრებელი ფართით სარგებლობს.

ვინაიდან სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და კ----- კ-----ეს შორის 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად, არ არსებობს გ-----ი, სოფელი კ-----ი, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვის საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელის პოზიციას ორდერის მის სახელზე გაცემასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29

იანვრის #73-ე ბრძანებულების პირველი მუხლის შესაბამისად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოთ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს.

ამავე ბრძანების მეორე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით კანონიერი მოსარგებლე განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, მთავრობის დადგენილება მოითხოვს კუმულაციურად ორი პირობის არსებობას - პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს სადავო ფართით. სარგებლობა კი ნიშნავს ნივთის განკარგვას, მისი სასარგებლო თვისებების გამოყენებას. პირის მიერ უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება განუყოფელად არის დაკავშირებული ნივთის სარგებლობასთან.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო ფართი არ წარმოადგენს სახელმწიფო საბინაო ფონდის ბინას და მოსარჩელის მიერ მისი ფლობის ფაქტი არ დგინდება.

3. ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----N----- წერილის საფუძველზე არ შეიძლებოდა საჯარო რეესტრს უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრს, როგორც სხვა ფიზიკური პირების მიმართ, ასევე სახელმწიფოსთვისაც მასზედ

საკუთრების რეგისტრაციისას უნდა მოეთხოვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

აპელანტის განმარტებით, სადავო ქონება საბინაო ორდერის საფუძველზე ეკუთვნოდა მას. გ-----ის მუნიციპალიტეტის ცნობით, კ----- კ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ბინა და აპელანტის სახელზე გაცემულ ორდერში მითითებული ბინა ერთიდაიგივეა. თავად კ----- კ-----ე არ უარყოფს, რომ სადავო ბინა ეკუთვნის ბიძამისს და მისი თანხმობით იქნა იგი შეშვებული ბინაში. 1----- აპელანტი ცდილობდა ბინის პრივატიზებას, თუმცა ვერ მოახერხა, ვინაიდან კორპუსში შესახლებულნი იყვნენ აჭარიდან ჩამოსახლებული პირები და კორპუსი არ იყო მიღებული ექსპლუატაციაში.

აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოსარჩელემ იცოდა ბინის რეგისტრაციის შესახებ და გაშვებული აქვს გასაჩივრებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ იგი არ იყო ინფორმირებული ბინის რეგისტრაციის თაობაზე, ამასთან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის გათვალისწინებით უძრავ ქონებასთან მიმართებით მოქმედებს ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. გა-----
--ის №--- ორდერით, (თარიღი მითითებული არ არის) გ-----
-----ის 1-----ის №--- გადაწყვეტილების
(№-- ოქმის) საფუძველზე ნ-----ეს გადაეცა კ-----ის დასახლებაში №---
--ში მდებარე ოთხოთახიანი ბინა. ოჯახის შემადგენლობა - ნ-----ე, ც-----
-----ე - მეუღლე, ი----- ხ-----ე - შვილი. ორდერში მითითებული
მისამართი №---, გ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2-----ის
№-- განკარგულებით დამისამართებულია გ-----ის რაიონი, სოფელი კ-----ი
ბ----- №-----.

4.1.2. გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მ-----, №-----ში კ----- კ-----ე ცხოვრობს 2-----, ხოლო აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია 2-----იდან. მოსარჩელე დასახელებულ მისამართზე რეგისტრირებულია 2-----იდან.

4.1.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახეო სამმართველოს უფროსის 2----- №----- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, ხოლო 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა კ----- კ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად.

4.1.4. კ----- კ-----ეს საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- -- განკარგულების საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 ლარად, გადაეცა სოფელ კ-----ში №-----ში მდებარე 94,21 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა ს.კ-----, რაზეც 2-----ს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებდა უძრავი ქონება აღირიცხა კ----- კ-----ის სახელზე.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ

მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აძლევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების თანახმად, სოფელ კ-----ში, №-----ში მდებარე ბინა ფართი 94.21 კვ.მ. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1(ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაეცა კ----- კ-----ეს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2----- №----- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, კ----- ში მდებარე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ

მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა ეთანხმება სასამართლოს მითითებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 8---2----- განხორციელებულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

იმ პირობებში, როდესაც დასახელებულ უძრავ ქონებაზე არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით. შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (----- მოქმედი) 31-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზებისას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და მყიდველს შორის იდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულების (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) წარმოშობის საფუძველია.

დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ კ----- კ-----ეს საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 ლარად, გადაეცა სოფელ კ-----ში №-----ში მდებარე 94,21 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა ს. კ-----, რაზეც 2-----ს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებდა უძრავი ქონება აღირიცხა კ----- კ-----ის სახელზე.

ასევე დადგენილად არის ცნობილი, რომ სწორედ საქართველოს

პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულების საფუძველზე, 2---
-----ს ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროსა და მეორეს მხრივ კ----- კ-----ეს შორის
გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ამ
უკანასკნელს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ
ქონებაზე, მდებარე: სოფელ კ-----ი, №-----ში მდებარე ბინა ფართი 94.21 კვ.მ.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეთა შორის არსებული
სამართალურთიერთობა მოწესრიგებულია ადმინისტრაციული
ხელშეკრულებით. კერძოდ 2-----ის ნასყიდობის
ხელშეკრულებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტროს მიერ კ----- კ-----ეს გადაეცა უძრავი ქონება ს. კ-----,
94,21 კვ.მ. ფართი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის
პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში
ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული
ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“
ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს
ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების
განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა
ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი
ხელშეკრულება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის
პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო დავების გადაწყვეტა ხდება
საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით. საქართველოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ
თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან
შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ამავე
ნორმის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული
ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას
გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით
გათვალისწინებული მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის
მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის
უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს

კანონმდებლობით. პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე არსებითი მნიშვნელობის არის იმის გარკვევა თუ როდის დაიწყო სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა, თავის მხრივ სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა თანახმად აღნიშნული დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და კ----- კ-----ეს შორის 2-----

-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამასთან, როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, დადებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ იმთავითვე იცოდა სადავო პრივატიზაციის და ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, ხოლო სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია 2-----ს, ე. ი. სამ წლიანი ვადის დარღვევით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებაზე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი შეეხება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ დასახელებული მუხლის შესაბამისად მართლსაწინააღმდეგო და ამორალურ გარიგებას იმ შემთხვევაში აქვს ადგილი, თუ ირღვევა შემდეგი სამი სახის ფასეულობა: ა) კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) საჯარო წესრიგი გ) ზნეობის ნორმები. დებულება - ბათილია კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების დარღვევით დადებული გარიგებანი ბათილობის საერთო ცნების გამომხატველი დებულებაა. ამდენად, აქ ერთი მხრივ მხედველობაშია, როგორც ყველა ის გარიგება, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი, ისე ცალკეული გარიგებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძველები.

კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილად არის ცნობილი, რომ მოპასუხე კ-----

-- კ-----ე 94,21 კვ. მ. ფართის საცხოვრებელი ფართით სარგებლობს.

ვინაიდან კანონიერია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2-----ის №----- განკარგულება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და კ----- კ-----ეს შორის 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, არ არსებობს გ-----ი, სოფელი კ-----ი, №-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, პალატას ასევე უსაფუძვლოდ მიაჩნია აპელანტის (მოსარჩელის) სააპელაციო მოთხოვნა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული რუსთავის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 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 უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა