



საქმე № 15-310518002551123
3/30-18

gadawyvetileba

saqarTvelos saxeliT

11 იანვარი, 2019 წელი

ქ. ახალქალაქი

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ არარატ ესოიან
სხდომის მდივანი _ დავით მელიქიძე

მოსარჩელე: ლ---- ი-----ი პ/ნ პ-----;

წარმომადგენელი: ნ-----, ს-----;

მოპასუხეები: 1) ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის მერია, წარმომადგენელი -
კარინე გრიგორიანი; 2) ნ---- თ-----ი პ/ნ 0-----, წარმომადგენელი - თ-----
-----;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

განხილვის ფორმა: ღია სასამართლო სხდომა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2----ის N- ოქმი, ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 2-----ის ბრძანება N--- და ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2013 წლის 2-----ს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N-.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, ლ---- ი-----ს ქ. ნინოწმინდაში თ-----

---ში საკუთრებაში გააჩნია 92 კვ.მ ფართის მქონე საცხოვრებელი სახლი. ის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მის სახელზე. ლ---- ი---
----ისათვის სულ ახლახან გახდა ცნობილი იმის შესახებ, რომ მისი საცხოვრებელი სახლის ნაწილი კონკრეტულად კი 40.66 კვ.მ ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 2-----ის N--- ბრძანებისა და ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 2-----ის N- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- თ-----ის სახელზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის მერია შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მერიისათვის არ იყო ცნობილი, რომ აღნიშნული შენობა იყო სხვის საკუთრებაში, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 03 აპრილის N----- ცნობის თანახმად აღნიშნული ქონება რეგისტრირებული არ იყო.

2.2. მოპასუხე ნ----- თ-----მა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ის არის სადავო ფართის კანონიერი მესაკუთრე, ამასთან გასულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით დადგენილი გასაჩივრების ვადა.

3. დადგენილი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ლ---- ი-----ის სახელზე საკუთრებაში აღრიცხულია ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში 92 კვ.მ ფართის მქონე საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.12.32.2--.01.5-- (ს.ფ. 11);

3.2. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ნ----- თ-----ის სახელზე საკუთრებაში აღრიცხულია ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში 40.66 კვ.მ ფართის მქონე საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.12.32.2--.01.5-- (ს.ფ. 12);

3.3. მოსარჩელის განმარტებით მისი საცხოვრებელი სახლის ნაწილი კონკრეტულად კი 40.66 კვ.მ საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- თ-----

ის სახელზე.

რაც უარყო მოპასუხე ნ----- თ-----ის წარმომადგენელმა, მისი განმარტებით მოსარჩელის საკუთრების უფლება არ ვრცელდება ნ----- თ-----ის ბინაზე, ნ----- თ-----ის 40.66 კვ.მ ფართი არ შედის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული 92.4 კვმ. ფართში.

ამის თაობაზე სასამართლომ დაადგინა:

3.3.1. ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში (ყოფილი მისამართი - ლ-----) მდებარე საცხოვრებელი სახლი იყო ნინოწმინდის რაიონის ვ---. ლ-----ის (ანუ სახელმწიფოს) საკუთრებაში.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ვ---. ლ-----ის შენობის და მიწის ნაკვეთის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმა, მაგრამ მისამართი მითითებულია ლ-----, თუმცა აღნიშნულ გეგმაში მითითებული ლიტერ „ა საცხოვრებელი“ ნახაზი შეესაბამება ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში ამჟამად არსებულ საცხოვრებელი სახლის კონფიგურაციას და მხარეები ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმას სადავოდ არ ხდიან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ვ---. ლ-----ის შენობის და მიწის ნაკვეთის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმა (ს.ფ. 142-144);

3.3.2. პრივატიზაციის შედეგად ვ---. ლ-----ის ზემოთ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლიდან, 1992 წლის 18 ივლისის ე----- ც-----სა და ნინოწმინდის რაიონის ვ---. ლ-----ას შორის დადებული ხელშეკრულებით, რომელიც დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ და სანოტარო რეესტრში რეგისტრირებულია 3-- ნომრით, ე----- ც-----ს გადაეცა ორ ოთახიანი ბინა, საიდანაც საცხოვრებელი ფართია 80 კვმ, ხოლო დამხმარე ფართი 140 კვმ, სულ გამოდის 220 კვმ ფართი.

აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში მდებარე 92.4 კვმ. საცხოვრებელი ფართის ე----- ც-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს და 2012 წლიდან აღნიშნული ბინა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ე----- ც-----ის სახელზე. 2015 წელს ე----- ც-----მა აღნიშნული ბინა აჩუქა ლ---- ი-----ს და ამ დროიდან აღნიშნული ბინა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ---- ი-----ის სახელზე.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული 92.4 კვმ. ფართით ბინის საჯარო რეესტრში ე----- – ც-----ის სახელზე რეგისტრაცია მოხდა ლ---- ი-----ის მეშვეობით, მინდობილობის საფუძველზე, რაც დასტურდება 06.12.12 წ. საჯარო რეესტრში შეტანილი განცხადებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- მითითებული ხელშეკრულება (ს.ფ. 173-177);
- განცხადება საჯარო რეესტრში 06.12.12 წ (ს.ფ. 182).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.12.32.2--.01.5-- (ს.ფ. 11, 13);

3.3.3. აღნიშნული 40,66 კვმ. საცხოვრებელი ფართის ბინა ნ----- თ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცა ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 2-----ის N--- ბრძანებით, რომელიც გაცემულია ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N- ოქმის საფუძველზე, ხოლო 2013 წლის 2-----ს ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ ნ----- თ-----ის სახელზე გაიცა N- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სწორედ მითითებული აქტებია გასაჩივრებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.12.32.2--.01.5--;
- მითითებული აქტები: ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N- ოქმი (ს.ფ. 14-15); ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 2-----ის ბრძანება N--- (ს.ფ. 16) და ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2013 წლის 2-----ს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N-. (ს.ფ. 17).

3.3.4. დადგენილია, რომ ყოფილი ვ---. ლ-----ის საცხოვრებელი სახლი (ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში) წარმოადგენს ერთ სართულიან შენობას, რომლის ჩრდილოეთი ნაწილი - სახლის ნახევარი არ ეკუთვნის არც მოსარჩელეს და არც მოპასუხეს და წარმოადგენს სხვა პირის საკუთრებას, მხარეებს ამ ნაწილში პრეტენზია არ გააჩნიათ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით აღნიშნული ნახევარი (62.5- კვმ შიდა აზომვითი ნახაზით) ეკუთვნის შ-----კ პ-----იანს.

ამასთან, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმის მიხედვით ყოფილი ვ---. ლ-----ის საცხოვრებელი სახლის (ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში) ფართი გარე პერიმეტრით მთლიანობაში შეადგენს 169.60 კვმ (10,60მX16.00მ).

აღნიშნულიდან გამომდინარე სახეზეა რიგი კაზუსი/შეუსაბამობები, რომლებიც მოსარჩელე მხარემ ვერ განმარტა:

1) ე----- ც-----ს აღნიშნულ სახლში პრივატიზებული აქვს 220 კვმ ფართი, რა დროსაც სახლის საერთო (მთელი) ფართი არ აღემატება 169.60 კვმ,

2) ამასთან 62.5- კვმ რეგისტრირებულია სხვა პირზე, რომლის მიმართ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია,

3) ასევე საჯარო რეესტრში მხოლოდ 92.40 კვმ რეგისტრაცია რატომ მოხდა და სად არის დანარჩენი ნაწილი.

გარდა ამისა დადგენილია, რომ ე----- ც-----ის სახელზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი (92.40 კვმ, ს.ფ. 129,183) არასწორია, რაც აღიარა მოსარჩელე მხარემ. შესაბამისად, ვერ დგინდება მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული 92.40 კვმ საცხოვრებელი ფართის საზღვრები.

აქედან გამომდინარე ვერ დგინდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეზე რეგისტრირებული 40.66 კვ.მ. ფართი შედის თუ არა მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ 92.40 კვ.მ. ფართში, ვინაიდან საქმეში არსებული (მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი) საკადასტრო შიდა აზომვითი ნახაზი არასწორია და არ შეესაბამება არსებულ რეალურ მდგომარეობას და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმის ნახაზს.

ამავდროულად დადგენილია, რომ ნ----- თ-----ის და შ-----კ პ-----იანის რეგისტრაციის საკადასტრო შიდა აზომვითი ნახაზები შეესაბამება არსებულ რეალურ მდგომარეობას და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმის ნახაზს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- მითითებული პრივატიზაციის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 173-177);
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს.ფ. 131-133);
- ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმა (ს.ფ. 142-144);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ლ----- ი-----ის) ს/კ 65.12.32.2--.01.5-- (ს.ფ. 11) და საკადასტრო შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 129, 183);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ნ----- თ-----ის) ს/კ 65.12.32.2--.01.5-- (ს.ფ. 12) და საკადასტრო შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 88);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (შ-----კ პ-----იანის) ს/კ 65.12.32.2--.01.5-2 (ს.ფ. 179) და საკადასტრო შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 181);

3.4. ბინის ნ----- თ-----ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე:

3.4.1. 2013 წლის ივლისში ნ----- თ-----ს განცხადებით მიუმართავს ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობისათვის, სადაც მოითხოვა ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში არსებულ 40.66 კვმ. ფართზე მის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება. ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N- ოქმის თანახმად ნ----- თ-----ი აღიარებულ იქნა აღნიშნული ფართის კანონიერ მოსარგებლედ.

ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N- ოქმში მითითებულია, რომ თითქოსდა 1983 წელს ქ. ნინოწმინდაში თ-----ში ნ----- თ-----ის ოჯახს გამოეყო ბინა 40.66 კვმ. ფართით. თუმცა კომისიის წევრები აქვე მიუთითებენ, რომ ამის შესახებ არ არსებობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, მაგრამ ნ----- თ-----მა კომისიას წარუდგინა ბინის კანონიერად სარგებლობის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი - მან კომისიას წარუდგინა ქ. ნინოწმინდის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს თვითმმართველი ერთეულის რწმუნებულის მიერ გაცემული ცნობა და მოწმეთა განცხადებები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ ნ----- თ-----ი 1983 წლიდან ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში.

მოსარჩელის განმარტებით სინამდვილეში კი ნ----- თ-----ის ოჯახისათვის აღნიშნულ მისამართზე არასდროს არ გამოყოფილა ბინა და არც ნ----- თ-----ს იქ არასოდეს უცხოვრია. ნ----- თ-----ი ყოველთვის ცხოვრობდა ნინოწმინდაში თ-----ის ქ. N-ში მდებარე ბინაში, არც საბინაო წიგნში იყო აღრიცხული.

მიუხედავად მოსარჩელის განაცხადის, რომ მოპასუხე ნ----- თ-----ს აღნიშნულ ბინაში არასდროს არ უცხოვრია, მოსარჩელემ ვერ უარყო, რომ აღნიშნულ ბინაში ცხოვრობდა ნ----- თ-----ის და, რომელიც გარდაიცვალა 1--- წელს (ნ----- თ-----ის განმარტებით).

ნ----- თ-----ის განმარტებით დის გარდაცვლის შემდეგაც ცხოვრობდა ნ----- თ-----ი, ვიდრე სახლი საცხოვრებლად უვარგისი (გამოუსადეგარი) არ გახდებოდა.

ყოველ შემთხვევაში ადგილზე დათვალიერებით დადგენილია, რომ აღნიშნულ სახლში საერთოდ (სამივე რეგისტრირებული ფართში) არავინ არ ცხოვრობს, დადგენილია, რომ სახლი საცხოვრებლად უვარგისია (გამოუსადეგარია).

ადგილზე დათვალიერებით ასევე დადგენილია, რომ სახლის სამხრეთი ნახევრის სამხრეთ-დასავლეთი ნაწილი არის მოსარჩელე ლ----- ი-----ის მფლობელობაში/სარგებლობაში, ხოლო სამხრეთ-აღმოსავლეთი ნაწილი - მოპასუხის ნ----- თ-----ის მფლობელობაში/სარგებლობაში, სახლის სამხრეთი მხრიდან მხარეების მფლობელობაში არსებული ფართი ერთმანეთს პირობითად მიჯნავს რკინის საგანი (ე.წ. შველური).

მოსარჩელე მხარემ ვერ უარყო ის გარემოება, რომ რეგისტრაციისას (ე----- ც-----ისა და ასევე ლ----- ი-----ის სახელზე) სადავო ფართი იყო ნ----- თ-----ის სარგებლობაში და მოსარჩელე ამ პერიოდის განმავლობაში ამ ფართით სარგებლობაში არავის შედავებია (ამის თაობაზე არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება).

სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია ის, რომ აღნიშნულ სადავო ბინას (40,66 კვმ) ნ----- თ-----ის დის გარდაცვალების დღიდან ფლობს და მართავს ნ----- თ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ქ. ნინოწმინდის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს თვითმმართველი ერთეულის რწმუნებულის მიერ გაცემული ცნობა (ს.ფ. 89);
- ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N-ოქმი (ს.ფ. 14-15);
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს.ფ. 131-133);

3.4.2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში ნ----- თ-----ის განცხადების განხილვის დროს სადავო 40.66 კვმ ფართზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 03 აპრილის N----- წერილით, ხოლო მოსარჩელე ამ პერიოდის განმავლობაში ამ ფართით სარგებლობაში არავის შედაკებია.

სასამართლო ვერ იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ იმ დროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ ხდებოდა ციფრული ვერსიით - GPS-ით, საჯარო რეესტრში მხოლოდ ქალაქის ვერსია იყო წარდგენილი, ამიტომ გადაფარვა ვერ დადგინდებოდა; სასამართლო განმარტავს, რომ საზღვრების გამიჯვნა და ფართების გადაფარვის დასადგენად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებში საკმარისია არსებული ტექ. ინვენტარიზაციის გენგეგმა და შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, GPS-ის გარეშეც, შესაბამისად საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების თანახმად ნ----- თ-----ის მიერ წარდგენილი შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ ემთხვევა ე----- ც-----ის და შესაბამისად ლ----- ი-----ის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზს, მითუმეტეს დადგენილია, რომ ე----- ც-----ის და შესაბამისად ლ----- ი-----ის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არასწორია.

შესაბამისად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში ნ----- თ-----ის განცხადების განხილვის დროს არ არსებობდა გარემოება განხილულ საქმესთან დაკავშირებით მესამე პირის ინტერესის თაობაზე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 03 აპრილის N----- წერილი (ს.ფ. 90).

სამოტივაციო ნაწილი

4. სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების

გამოკვლევის, საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის და გაანალიზების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ლ--- ი-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოების გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„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 ბრძანებულება; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტების მიხედვით: ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვ---ს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებს და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვ---ილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება სამართლებრივი შედეგი მოჰყვეს; აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს;

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულია ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2013 წლის 2-----ის N--- ბრძანება, ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N- ოქმი, 2013 წლის 2-----ს ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N- საკუთრების უფლების მოწმობა, გაცემული ნ----- თ-----ის სახელზე, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლებიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას.

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარჩელის შემოტანის დროს მოსარჩელეს ჰქონდა კანონიერი ინტერესი თავისი სავარაუდო საკუთრების დასაცავად და ფორმალური კუთხით სარჩელი დასაშვები იყო წარმოებაში მისაღებად.

6.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელის დასაბუთებულობა უნდა შემოწმდეს სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებათა და სამართლებრივ ნორმების შესაბამისად.

6.4. კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული მთავარი გარემოება მასზედ, რომ გასაჩივრებული აქტებით ხელყოფილ იქნა მოსარჩელის როგორც მესაკუთრის უფლება, ვერ იქნა დადგენილი. ვერ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული აქტებით შეილახა მოსარჩელის უფლებები და ინტერესები, ვინაიდან არ იქნა დადგენილი მოსარჩელის უფლება სადავო ფართის (40,66 კვმ.) მიმართ, რომელიც რეგისტრირებულია ნ----- თ-----ის სხელზე.

ერთადერთი დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება მოსარჩელის საკუთრების საზღვრები და ფართი, არის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარედგინა იყო რეგისტრაციის დროს და რომელიც არასწორია და არ შეესაბამება სინამდვილეს (იხ.3.3.4.). შესაბამისად, მოსარჩელემ არ

დაადასტურა თავისი ინტერესი - საკუთრების უფლება სადავო ნივთის მიმართ.

შესაბამისად, საქმის განხილვისას მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ მისი ინტერესი ვრცელდება მოპასუხის ნ----- თ-----ის საკუთრებაში არსებული 40.66 კვმ ბინის (ქ. ნინოწმინდა, თ-----ის ქ. 5-, ს/კ 65.12.32.2--.01.5--) მიმართ.

6.5. 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 პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

გასაჩივრებული აქტების საფუძველზე ნ----- თ-----მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება სადავო ბინაზე, ანუ განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, მაშინ აქვს კანონიერი ნდობა გასაჩივრებული აქტების მიმართ. ამავდროულად დადგენილია, რომ აღნიშნული აქტებით არ იქნა დარღვეული სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან ინტერესები. ამასთან აქტების მომზადებისას ნ----- თ-----ის მხრიდან რაიმე უკანონო ქმედებები არ იკვეთება.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 92 კვ.მ ფართი (ს/კ 65.12.32.2--.01.5--) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად აღნიშნული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შემდეგის გამო:

მართალია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, **მაგრამ** ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ნ----- თ-----მა დაამტკიცა საჯარო რეესტრების მონაცემების უზუსტობა, კერძოდ საცხოვრებელი ფართის საზღვრების ნაწილში. ანუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება სინამდვილეს და არასწორია, შესაბამისად ვერ დგინდება მოსარჩელის საკუთრების საზღვრები, ასევე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლებადამდგენი საბუთიც არ შეესაბამება გენგეგმას და სინამდვილეს (იხ. 3.3.4).

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 488-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან

ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 489-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 527-ე მუხლის თანახმად, თუ მჩუქებელი ბოროტი განზრახვით დამალავს გაჩუქებული ქონების ნაკლს, იგი ვალდებულია დასაჩუქრებულს აუნაზღაუროს ამით მიყენებული ზიანი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული ნორმებით მოწესრიგებულია სამოქალაქო ურთიერთობა - უფლება/მოვალეობა გარიგებებზე ნაკლის მქონე ნივთებზე.

მოცემულ შემთხვევაში იკვეთება, რომ ლ--- ი-----მა ე----- ც-----ისაგან საჩუქრად მიიღო ნივთი - ბინა, რომელიც ნივთობრივად და უფლებრივადაც ნაკლის მქონეა (ნაკლოვანია) შემდეგის გამო:

ლ--- ი-----მა ე----- ც-----ისაგან საჩუქრად ფაქტობრივად მიიღო რეგისტრირებული ბინის ნაწილი, რა დროსაც იცოდა, რომ გარკვეული ფართი მისივე განმარტებით იყო ნ-----ის სარგებლობაში და მოსარჩელე ამ პერიოდის განმავლობაში ამ ფართით სარგებლობაში არავის შედავებია (იხ. 3.4.1.), ამავდროულად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არასწორია და არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს, ანუ ვერ დგინდება მიღებული ბინის საზღვრები (იხ. 3.3.4). მიუხედავად აღნიშნულისა მოსარჩელემ მიიღო ნაკლოვანი ნივთი.

შესაბამისად, ლ--- ი-----ს არანაირი უფლება ანდა კანონიერი ინტერესი არა აქვს ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 40.66 კვმ ფართის მიმართ, მას შეუძლია პრეტენზია წაუყენოს მჩუქებელს.

6.6. მართალია, ზემოთ აღნიშნული საფუძვლით სარჩელი ისედაც არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, თუმცა სასამართლომ ასევე იმსჯელა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების შესახებ:

6.6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ ფიზიკურ პირთათვის მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული სახელმწიფო საბინაო ფონდის არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული)

ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის წესი არეგულირებს „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის #73-ე ბრძანებულება.

აღნიშნული ბრძანებულებით განსაზღვრულია, რომ ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი, მოცემულ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის გამგებელი (ბრძანებულების მე-3 მუხლი).

აღნიშნული ბრძანებულების მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად: კანონიერი მოსარგებლის განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო გასცემს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელ დოკუმენტს - საკუთრების უფლების მოწმობას.

აღნიშნული ბრძანებულებით ასევე განსაზღვრულია ტერმინი მოსარგებლე და არა მცხოვრები, შესაბამისად მნიშვნელოვანია პირის ფართით სარგებლობის/ფლობის ფაქტი. ბუნებრივად ცხოვრება ნიშნავს სარგებლობას, მაგრამ თუ პირი არ ცხოვრობს ბინაში, არ ნიშნავს, რომ არ სარგებლობს/ფლობს. შესაბამისად, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ ვინაიდან ნ----- თ-----ს სადავო ბინაში არ უცხოვრია, ამიტომ აღნიშნული ფართი მას საკუთრებაში არ უნდა გადაცემოდ.

6.6.2. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო ფართი (ბინა) როგორც მინიმუმ 1--- წლიდან არის ნ----- თ-----ის სარგებლობაში (იხ. 3.4.1.).

რაც შეეხება სარგებლობის კანონიერებას, სასამართლო აღნიშნავს, რომ **აღნიშნული** ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად: კანონიერი მოსარგებლე - 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.

მოცემულ შემთხვევაში ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის

ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის 2013 წლის 2----ის N- ოქმის თანახმად ნ----- თ-----ი აღიარებულ იქნა აღნიშნული ფართის კანონიერ მოსარგებლედ. ამასთან კომისიაში წარდგენილია ქ. ნინოწმინდის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს თვითმმართველი ერთეულის რწმუნებულის მიერ გაცემული ცნობა, რომ ნ----- თ-----ი ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში.

შესაბამისად მითითებული N- ოქმი და ცნობა წარმოადგენენ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ შესაბამის დოკუმენტებს.

6.6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში ნ----- თ-----ის განცხადების განხილვის დროს სადავო 40.66 კვმ ფართზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 03 აპრილის N----- წერილით, ხოლო მოსარჩელე ამ პერიოდის განმავლობაში ამ ფართით სარგებლობაში არავის შედავებია.

დადგენილია, რომ ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში ნ----- თ-----ის განცხადების განხილვის დროს არ არსებობდა გარემოება განხილულ საქმესთან დაკავშირებით მესამე პირის ინტერესის თაობაზე (იხ.3.4.2.).

შესაბამისად არ იყო დარღვეული საქ. ზაკ-ის 95 მუხლის მოთხოვნები.

6.6.4. შეიძლება გასაჩივრებული N- ოქმის გამოტანისას ან მომზადებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურულ დარღვევებს, მაგრამ ისინი არ ატარებენ არსებითად მნიშვნელოვან ხასიათს. კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, არ აღმოჩნდა.

ხოლო დანარჩენი გასაჩივრებული აქტები გამოტანილია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ არანაირი დარღვევებით, კანონის დაცვით.

7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ

დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, შესაბამისად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 22-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ---- ი-----ის (პ/ნ 3-----) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილების ასლი გადაეგზავნოს მხარეებს;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

არარატ ესოიან