



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-893(კ-20)	კატეგორია	სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები
თარიღი	23/12/2021	სახეობა	სხვა დავები
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე #ბს-893(კ-20) 23 დეკემბერი, 2021 წელი
ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

**მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე, ბიძინა სტურუა**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორები (მოსარჩელები) – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრები: რ. გ-ე და შ. ტ-ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოსარჩელები – ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრები: ლ. ხ-ი, თ. თ-ი, ბ. რ-ე (ი. რ-ის შვილი);

მესამე პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება

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

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2018 წლის 31 ივლისს ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრებმა: რ. გ-ემ, ლ. ხ-მა, თ. თ-მა, ბ. რ-ემ (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ

მოსარჩელეთა განმარტებით, 2018 წლის 18 მაისს მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარდგინა #... განცხადება (განმცხადებელი: ამხანაგობის თავმჯდომარე - რ. გ-ე). განცხადებით მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) უფლების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში 2016 წელს წარდგენილი იყო #... სარეგისტრაციო განცხადება იმავე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო „სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ“ #... გადაწყვეტილება ასევე იმ საფუძველით, რომ #... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

მოსარჩელეთა მითითებით, 2018 წლის 29 მაისს რ. გ-ემ, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარემ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სარეგისტრაციო განაცხადის დაკმაყოფილება მოითხოვა. სააგენტომ უარის თქმის მოტივად მიუთითა იმავე სამართლებრივ საფუძველებზე, რომლებზეც მითითებულ იქნა 2016 წლის #... განაცხადზე უარის თქმის დროს, რა დროსაც მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ 2016 წელს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა რ. გ-ემ, როგორც ინდივიდუალურმა ფიზიკურმა პირმა.

მოსარჩელეთა განმარტებით, რამდენადაც მიწის ნაკვეთის მენაშენეთა ამხანაგობისათვის გადაცემის შესახებ უფლებრივი დოკუმენტაცია ვერ ჩაითვლებოდა ინდივიდუალურად მხოლოდ რ. გ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაუზღავნა, რომლის 2017 წლის 4 აგვისტოს #... განკარგულებით რ. გ-ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ აღიარების კომისიის მიერ სადავო ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა ფიზიკურ პირს - რ. გ-ეს, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ უნდა გადაეზღავნა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რ. გ-ისათვის უნდა მიეცა შესაძლებლობა, დაეზუსტებინა მისი მოთხოვნა, კერძოდ, იგი ითხოვდა სარეგისტრაციო ობიექტზე ინდივიდუალურად მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას თუ მოქმედებდა როგორც მენაშენეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე.

მოსარჩელეთა მითითებით, რამდენადაც ამგვარი ქმედება საჯარო რეესტრს არ განუხორციელებია, ისინი იძულებული გახდნენ მენაშენეთა ამხანაგობის (და არა ფიზიკური პირის - რ. გ-ის) სახელით მიემართათ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, თუმცა არასწორი განხილვის, დასაბუთებისა და კანონით გათვალისწინებული საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევის გარეშე, სააგენტომ მოსარჩელებს უარი უთხრა რეგისტრაციაზე, კერძოდ, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ საჯარო რეესტრმა არ უზრუნველყო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე დამტკიცებული ინსტრუქციით გათვალისწინებული პროცედურები.

მოსარჩელეთა აღნიშვნით, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ მათ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტი (ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ...ის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვ. ...) არსებული მიწის ნაკვეთი არაკანონიერად (არამართლზომიერად) არის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში, ვინაიდან იგი თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 08.09.1988წ.-ის #583 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გამოცემული ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა ვაკის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 24.05.1989წ.-ის #... გადაწყვეტილების შესაბამისად, მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ მართლზომიერი მფლობელობის საგანია.

ამასთან, მოსარჩელები დაზუსტებულ სარჩელში დამატებით განმარტავენ, რომ ისინი არ წარმოადგენენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ამხანაგობას, რომელთა უფლებები და ამ სტატუსით განსაზღვრული ვალდებულებები პირებს მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების არსებობით წარმოემოხათ. შესაბამისად, მათი სამართლებრივი მდგომარეობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლის გათვალისწინებით, მიესადაგება საბინაო-სამშენებლო კოოპერაცივს, რომელთა მიმართაც სახელმწიფოს ვალდებულებები ადრე შექმნილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერაცივების წინაშე ძალაში რჩება, რადგან თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 08.09.1988წ.-ის #583 გადაწყვეტილებითა და მის საფუძველზე ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა ვაკის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 24.05.1989წ.-ის #... გადაწყვეტილებით მიწის გამოყოფის შედეგად, 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელებად განისაზღვრნენ მოსარჩელები მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ სახელწოდების ფორმით (აღნიშნული სახელწოდებით იმყოფებოდნენ სახელმწიფოსთან ურთიერთობაში).

ამონათ. მოსარჩილებმა, როდისტრაციო უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის #... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების (მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე) აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის (ქალაქ თბილისის მერიისთვის) მიმართვის საფუძველზე, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

მოპასუხეთა წრის დაზუსტების შედეგად, მოპასუხედ განისაზღვრა მხოლოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩეეების - ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ის, ლ. ხ-ის, თ. თ-ის, ბ. რ-ისა (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 27 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა რ. გ-ის განცხადება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ...ის მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. ...). განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 2. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3. თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე; 4. თანხმობა მედიატორის/ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე; 5. ელ.ვერსია; 6. ორთოფოტო 2 ც.; 7. გადაწყვეტილება 24.05.91წ.; 8. მოხსენებითი ბარათი ინდივიდუალურ მენაშენეთა სახელზე; 9. მოხსენებითი ბარათი საქართველოს რესპუბლიკის ...ის - ს-ის სახელზე; 10. მიმართვა ...ის დირექტორს - ბ-ეს; 11. მიმართვა რეგიონული გაერთიანება „...ის“ უფროსს; 12. მიმართვა ქალაქ ...ის - ლ-ს #105; 13. მიმართვა ...ო სამმართველოს უფროსს #5; 14. წერილი ვაკის რაიონის გამგეობის სახელზე #10002/22; 15. თბილისის ...ო სამმართველოს „...ის“ წერილი; 16. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის სამმართველოს წერილი; 17. ამხანაგობის მიმართვა შემნახველ ბანკზე 629-3; 18. გენ-გეგმა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 იანვრის #...-08 გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიღებული იქნებოდა 2016 წლის 21 ოქტომბრის #... წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის #... წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 აგვისტოს წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა ამავე კომისიის 2017 წლის 4 აგვისტოს #... განკარგულება რ. გ-ისათვის მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. ...)) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ რ. გ-ის მიერ წარდგენილ იქნა საჩივარი მასალების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილ იქნა დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც, საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 15 მარტის #... წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა არქივში დაცული დოკუმენტაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის #... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილებით მიჩნეულ იქნა, რომ რ. გ-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც უშუალოდ წარმომოხდა უძრავ ნივთზე საკუთრებას ან/და მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. **კერძოდ, ვერ დგინდებოდა სამშენებლოდ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი.** შესაბამისად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნა მარეგისტრირებული ორგანოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კანონშესაბამისი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 აგვისტოს #... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე

ტუიოტოია აუ (საკვ. ...) სდეიაოუ უსოავ სიკათუ სასულსოიყო აოიუქეთი ფაოგლეიტი უფლეიტი რეგისტრაციის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მართლზომიერი მფლობელობის/სარეგებლობის დასადასტურებლად, ხოლო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მიღებულ იქნა უარი აღიარების კომისიის მიერ.

სასამართლომ, აგრეთვე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 18 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; თანხმობა ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე; განცხადება; მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტიდან ასლი (2.გვ.); ხარჯთაღრიცხვის წიგნიდან ასლი (3); გენ-გეგმა. ამავე განცხადებით მითითება გაკეთდა #... საქმეზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილებით რ. გ-ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი შესაბამისად.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის #... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებაზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, ყურადღება გაამახვილა ფაქტობრივ გარემოებებზე და მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებით სწორად შეფასდა საჩივრის ავტორის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მათ. სასამართლოს შეფასებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად გამოიკვლია სათანადო ინფორმაცია.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ #... (24.05.2018წ.) გადაწყვეტილების მიღებისას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მართებულად გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი. ამავე გარემოებათა სამართლებრივ შეფასებას დაეფუძნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.06.2018წ. #... გადაწყვეტილება. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრებმა: რ. გ-ემ, ლ. ხ-მა, თ. თ-მა, ბ. რ-ემ (ო. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინებით ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ის, ლ. ხ-ის, თ. თ-ის, ბ. რ-ის (ო. რ-ის შვილი), შ. ტ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზეც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ხოლო იგი განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსგან პასუხის მიღების შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. ამავე კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები არ ვრცელდება ამ კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის 102-ე მუხლის პიროველ ხაზილზე, რომლის თანახმად, გახცნადება იმ საკითხთა დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 აგვისტოს #... გადაწყვეტილებით რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დასადასტურებლად, ხოლო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მიღებულ იქნა უარი აღიარების კომისიის მიერ.

სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული ასევე ის გარემოება, რომ 2018 წლის 8 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის წარდგენილ განცხადებას, წინა განაცხადისაგან განსხვავებით, ერთვოდა მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ასლი (2.გვ.); ხარჯთაღრიცხვის წიგნის ასლი (3); გენ-გეგმა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დოკუმენტებით ასევე არ ხდებოდა იდენტიფიცირება, თუ რა მიწის ნაკვეთი გამოეყო ამხანაგობას ბინათმშენებლობისათვის. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ რ. გ-ის მიერ 2018 წლის 8 მაისს წარდგენილი განცხადება ამხანაგობის სახელზე მართლზომიერ მფლობელობაში მიწის გადაცემის ფაქტის დადასტურებისათვის საჭირო რაიმე ახალ გარემოებას არ შეიცავდა.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ დამატებით წარდგენილი მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ასლი და ხარჯთაღრიცხვის წიგნის ასლი არ იძლეოდა შესაძლებლობას, რომ ამხანაგობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი იდენტიფიცირებული ყოფილიყო რ. გ-ის მიერ მოთხოვნილ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთთან. რაც შეეხება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის მიწის გამოყოფის დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 აგვისტოს #... გადაწყვეტილება არ იქნა მიჩნეული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

სააპელაციო პალატამ დამატებით აღნიშნა, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივ საფუძვლად გამოყენებული ვერ იქნებოდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ შეიცავდა რაიმე ისეთ ახალ გარემოებას, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა ამხანაგობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დოკუმენტურად დადასტურება. მხოლოდ ასეთი დადასტურების შემთხვევაში იქნებოდა მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოსათვის მიემართა ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრებები და მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული არგუმენტები ვერ გახდებოდა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, რამდენადაც რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #... (24.05.2018წ.) გადაწყვეტილება მართებულად იყო გამოცემული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე დაყრდნობით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენთა ამხანაგობის წევრებმა: რ. გ-ემ, ლ. ხ-მა, თ. თ-მა, ბ. რ-ემ (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 11 თებერვლის განჩინებით განუხილველი დარჩა ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: ლ. ხ-ის, თ. თ-ისა და ბ. რ-ის (ი. რ-ის შვილი) ნაწილში ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ის, ლ. ხ-ის, თ. თ-ის, ბ. რ-ისა (ი. რ-ის შვილი) და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი.

კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობისა და შესაბამისად, დასაბუთების გარეშე დატოვა დავის საგანი, კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთი იმყოფებოდა თუ არა თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 08.09.1988წ. #583 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე გამცოცემული ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა ვაკის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 24.05.1989წ. #... გადაწყვეტილებით მენაშენეთა ამხანაგობა „...ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში. იმ პირობებში, როდესაც ზემოაღნიშნული არც ერთი გადაწყვეტილება დღემდე არ გაუქმებულა და ძალაშია, მხოლოდ ფორმალური საფუძველით მათი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიუჩნევლობა, არ შეიძლებოდა გამხდარიყო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

კასატორთა მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი მიმართულებით გამოიყენა საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტი, რამდენადაც აღნიშნული დანაწესი არეგულირებს ისეთ სიტუაციას, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება და ამ მიწის ფართზე რეგისტრირებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრება. ასეთ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. კასატორთა განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მხრიდან მოთხოვნილ იქნა სწორედ მათ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო გამოეყენებინა აღნიშნული მუხლის დანაწესი და სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია გადაეზაგნა ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოსათვის, რომელიც, თავის მხრივ, იმსჯელებდა, იყო თუ არა საკმარისი მათ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. ამდენად, კასატორები მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო შეიჭრა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციაში.

ამასთან, კასატორები გაწეული საპროცესო ხარჯების მოპასუხე მხარისათვის ანაზღაურების დაკისრებას მოითხოვენ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 მაისის განჩინებით ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის სასამართლო სხდომიდან ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე, 2021 წლის 23 დეკემბერს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის ნაწილში გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის #... გადაწყვეტილების კანონიერება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების

(მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე) აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის (ქალაქ თბილისის მერიისთვის) მიმართვის საფუძველზე, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, სარჩელის აღძვრისა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ საქმის განხილვის დროს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტი მოქმედი იყო, თუმცა საქმის საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში განხილვის მომენტში აღნიშნული ნორმა ძალადაკარგულად გამოცხადდა, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ დასახელებული სასარჩელო მოთხოვნა მიმართულია სწორედ ამ ნორმის საფუძველზე მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზისაკენ, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობის შემოწმების პროცესში იმსჯელოს ძალადაკარგული ნორმის - „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 29-ე პუნქტის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზაზე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად იქცა ის გარემოება, რომ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც უშუალოდ წარმომობდა უძრავ ნივთზე საკუთრებას ან/და მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამასთან, ვერ დგინდებოდა სამშენებლოდ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი. შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დასადასტურებლად, ხოლო თვითნებურად დათავსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მიღებულ იქნა უარი აღიარების კომისიის მიერ.

საკასაციო პალატა უპირველესად ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრებს, რომელთა მიმართაც კოოპერატიული ბინათმშენებლობის ფარგლებში თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით უნდა განხორციელებულიყო სამშენებლოდ გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე #629 კორპუსის აშენება და ამხანაგობის წევრების სადარბაზოების მიხედვით ჩამაგრება. უფრო კონკრეტულად, საქმეში წარმოდგენილია „...ში ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობაში გაწევრიანებულ მოქალაქეთა კორპუსებისა და სადარბაზოების მიხედვით დაჯგუფების შესახებ“ თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილება, რომელშიც მითითებულია, რომ „საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 08.09.88 წლის #583 გადაწყვეტილებით ორჯონიკიძის რაისაბჭოს აღმასკომს ...ში გამოეყო 64 ბინა ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობის ასაშენებლად, რის საფუძველზეც აღმასკომმა გააწევრიანა აღრიცხვაზე მყოფი მოქალაქეები. რაისაბჭოს აღმასკომში შემოსული მთავარი არქიტექტორულ-დაგეგმარებით სამმართველოდან 30.12.88 წ. #4563 წერილით და სქემატური ნახაზით ირკვევა, რომ ინდივიდუალურ მენაშენების ამხანაგობები დანომრილია კორპუსებად, რომლებიც თავის მხრივ დანომრილია სადარბაზოებად. #629 კორპუსი შედგება სამი სადარბაზოსგან 1,2 და 3, რაც გვადლევს საშუალებას აღმასკომის მიერ გაწევრიანებული მოქალაქეები, რომლებმაც თავის სურვილის მიხედვით შექმნეს 8-8 კაციანი ამხანაგობები, ჩავამაგროთ კორპუსისა და სადარბაზოს მიხედვით“. აღნიშნულის საფუძველზე, ამავე გადაწყვეტილებით აღმასკომმა გადაწყვიტა, რომ „თანახმად არქიტექტორულ დაგეგმარებითი სამმართველოს 30.12.88 წლის #4563 წერილისა, ...ში ინდივიდუალურ მენაშენების ამხანაგობაში 6 მ/რ #629 კორპუსი, 3 სადარბაზოში დამტკიცდნენ შემდეგი მოქალაქეები: ვ. მ-ი, ლ. ხ-ი, თ. თ-ი, ი. რ-, შ. ტ-ე, რ. გ-ე, ნ. კ-ე, თ. ბ-ი.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1989 წლის 12 დეკემბრის #913 ბრძანება, რომლითაც შეთანხმებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ...ოს რაიონში, ...ის VI მ/რაიონში ნაკვეთზე #629-III ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობისათვის ორსართულიანი, რვა ხუთ-ოთახიანი ბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. მითითებული

ბრძანების საფუძველად განსაზღვრულ იქნა ქ. თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილება, ამასთან, ამავე ბრძანებაში მითითა მიწის ნაკვეთის ფართი - საერთო ეზო; მოშენების ფართი - 367 კვ.მ; მოცულობა - 6384 კუბ.მ. საცხოვრებელი ფართი - 715 კვ.მ; სასარგებლო/საერთო/ფართი - 909 კვ.მ.

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია „ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა, საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. ქ. თბილისი, ...ის რაიონში, ...ის“ საცხოვრებელ რაიონში #629, ბლოკი III“ - სახელით დასათავსებული 1989 წლის 24 აპრილს გაცემული სამშენებლო პასპორტი #32, აგრეთვე, საცხოვრებელი კორპუსის დეტალური გეგმა და პროექტი, სადაც მიწის ნაკვეთის მოშენების ფართად ასევე მითითებულია 367 კვ.მ. საგულისხმოა ასევე ისიც, რომ საქმეში წარმოდგენილია შესაბამისი თანხების გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, კერძოდ, ხარჯთაღრიცხვა და ვაკის რაიონის გამგეობის 1993 წლის 26 თებერვლის #16002/22 მოხსენება, საიდანაც ირკვევა, რომ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „...ი - 629-3-ის“ მიერ #...-ის ანგარიშზე შეტანილი იყო ბანკში: 1990წ. - 164 600 (ას სამოცდაათი ათას ხუთასი მანეთი); 1991წ. - 166 101 (ას სამოცდაექვსი ათას ას ერთი მანეთი), სულ - 330 601 (სამას ოცდაათი ათას ექვსას ერთი მანეთი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პერიოდში მოქმედი საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის საბინაო კოდექსის პირველი მუხლით განსაზღვრული იყო, რომ სსრ კავშირის კონსტიტუციისა და საქართველოს სსრ კონსტიტუციის შესაბამისად, საქართველოს სსრ მოქალაქეებს ჰქონდათ ბინის უფლება. ამ უფლებას უზრუნველყოფდა სახელმწიფო. თავის მხრივ, კერძო საკუთრება არ ვრცელდებოდა მიწის ნაკვეთებზე, რის გამოც არ არსებობდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში მოქცევის სამართლებრივი შესაძლებლობა.

რაც შეეხება უშუალოდ საქმეში წარმოდგენილ დოკუმენტაციას, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მართალია, ზემოაღნიშნული დოკუმენტები პირდაპირ არ იძლევა მითითებას საცხოვრებელი კორპუსის ასაშენებლად მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობის მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემის შესახებ, თუმცა საქმეზე არსებული სრული სურათის გადმოსაცემად არსებითაა არა დოკუმენტაციაში გადმოცემულ სიტყვათა წყობის პირდაპირი გაგება, არამედ ამ დოკუმენტაციის რეალური შინაარსისა და მათ საფუძველზე დაგეგმილი პროექტის განხორციელების შედეგად მიღწევადი შედეგის სრულყოფილი აღქმა. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის კუმულაციური გამოკვლევა-შეფასება ცხადყოფს, რომ მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინებით დასაკმაყოფილებლად გამოიყო. შესაბამისად, არსებული მიზნის წარმატებით რეალიზების შემთხვევაში, მენაშენთა ამხანაგობის წევრები საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილდებოდნენ და მიწის ნაკვეთიც მათ მფლობელობაში გადავიდოდა. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობა ადასტურებს მიწის ნაკვეთის მენაშენთა ამხანაგობის სასარგებლოდ გამოყოფის ფაქტს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, 2018 წლის 18 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა რ. გ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; თანხმობა ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე; განცხადება; მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ასლი (2.გვ.); ხარჯთაღრიცხვის წიგნის ასლი (3); გენგეგმა. ამავე განცხადებით მითითება გაკეთდა #... საქმეზე.

არსებითაა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. გ-ის უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. ...) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი შესაბამისად. მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ დამატებით არ იყო წარდგენილი ისეთი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი დოკუმენტები, რომლებიც განმცხადებლისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას განაპირობებდა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, სარეგისტრაციოდ დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაცია (მიწის ნაკვეთის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი (ასლი), ხარჯთაღრიცხვის წიგნი (ასლი) და გენგეგმა) ცალკე აღებული არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა სხვადასხვა სარეგისტრაციო წარმოებაში წარდგენილი მტკიცებულებები ერთობლიობაში განამტკიცებდა განმცხადებლის სამართლებრივ მდგომარეობას მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მხედველობაში უნდა მიეღო. თავის მხრივ, საგულისხმოა ისიც, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაში ასევე მითითება გაკეთდა იმ საქმეზე, რომელზედაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა მთელი რიგი დოკუმენტები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს განსახილველ დავაში მესამე პირის სტატუსით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მონაწილეობაზე. საგულისხმოა, რომ „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ამ კანონის მიღებამდე სახელმწიფო საშინაო ვალად აღიარებულ იქნა კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული

ვალდებულება. ამასთან, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის #419 განკარგულების პირველი და მეორე პუნქტების თანახმად, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სახელმწიფო საშინაო ვალის სახით არსებული, დედაქალაქში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი ვალდებულების საკითხის მოგვარების მიზნით: ეთხოვს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს შემდეგი ღონისძიებების განხორციელება: ა) უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ; ბ) უზრუნველყოს გადასაცემი ქონების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისათვის საჭირო ღონისძიებების განხორციელება; გ) უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მათთან სათანადო ხელშეკრულებების გაფორმება. ეთხოვს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიაწოდოს იმ პირთა სია, რომელთაც ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებების შემდგომ გადაცემით უძრავი ქონება.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძვლებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით არსებული ვალდებულებები სახელმწიფოს მიერ შიდა ვალად იქნა აღიარებული, რომლის გასტუმრებაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის აქტიური ჩართულობით განისაზღვრა. შესაბამისად, მოსარჩელები სწორედ იმ ნაკვეთზე მოითხოვენ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რომელზეც კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობის მოტივით სახელმწიფომ საშინაო ვალდებულებად იკისრა ამ პროცესით დაზარალებულ პირთა საცხოვრებელი ბინების გადაცემის გზით დაკმაყოფილება. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სახელმწიფო საშინაო ვალში მითითებული ვალდებულებების აღება სწორედ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის პროცესში კონკრეტული ფიზიკური პირების დაზარალებით იყო განპირობებული. ამდენად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარეგისტრაციო წარმოებაში აქტიური ჩართულობა არსებითია იმისათვის, რათა განისაზღვროს, სადავო უძრავ ქონებაზე ამხანაგობის წევრთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ხომ არ იქვითება კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით უშუალოდ ამ პირთა მიმართ ნაკისრი სახელმწიფო საშინაო ვალი. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არათავსებადია, ერთდროულად განხორციელდეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის კერძო პირთა საკუთრებაში რეგისტრაცია და აღნიშნულის პარალელურად, სახელმწიფოს შეუნარჩუნდეს ამავე მიწაზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის განუხორციელებლობით ნაკისრი სახელმწიფო საშინაო ვალად აღიარებული ვალდებულებები. თავის მხრივ, არსებული მდგომარეობა შესაძლოა ხელსაყრელი იყოს როგორც მენაშენებისათვის, ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის, რამდენადაც მათ შორის შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში და სხვადასხვა სახელმწიფო სტრუქტურების აქტიური მონაწილეობით, შესაძლოა შესაძლებელი გახდეს საცხოვრებელი კორპუსის სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსება, მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინებით უზრუნველყოფა და მათ მიმართ სახელმწიფო ვალის გასტუმრება, აღნიშნულის პარალელურად კი, ამავე კორპუსში დაუმთავრებელი კოოპერატიული ბინათმშენებლობებით უშუალოდ სხვა დაზარალებულ პირთა ბინებით დაკმაყოფილება, რაც, ცხადია, შედის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ზოგადად, სახელმწიფოს ინტერესებში.

სწორედ ასეთი ურთიერთთანხმებულ ინტერესების არსებობის მოტივით, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთა მორიგების მიზნით ჩანიშნულ იქნა სასამართლო სხდომა და მხარეებს მიეცათ გონივრული ვადა აღნიშნულ საკითხებზე შესთანხმებლად. სასამართლოს არა ერთი მცდელობის მიუხედავად, მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა. მიუხედავად აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჭიროა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარეგისტრაციო წარმოებაში აქტიური მონაწილეობა, რაც ხელს შეუწყობს მხარეთა ინტერესების უკეთ გამორკვევას, მათ ურთიერთდაბალანსებას და საბოლოოდ, სადავო ურთიერთობის მოწესრიგებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ხელახალ სარეგისტრაციო წარმოებაში ჩართულობა აუცილებელია იმ კუთხითაც, რომ გამოირკვეს უშუალოდ მოსარჩელეთათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მოცულობა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში დაცულ დოკუმენტებში (აღმასკომის გადაწყვეტილება, კორპუსის პროექტი და გეგმა და ა.შ.) მოსარჩელეთათვის გამოყოფილი კორპუსის ასაშენებელ ფართად მითითებულია 367 კვ.მ, თუმცა სასარგებლო საერთო ფართად დაფიქსირებულია 909 კვ.მ. თავის მხრივ, როგორც საქმის მასალები მოწმობს, თბილისის ორჯონიკიძის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტს განზრახული ჰქონდა არა მხოლოდ მოსარჩელეთა ბინით დაკმაყოფილება, არამედ უნდა განხორციელებულიყო რამდენიმე კორპუსის აშენება და საბოლოოდ 64 ბინით ინდივიდუალური

მენაშენების ამხანაგობის უზრუნველყოფა. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის ხელახალი შესწავლის პროცესში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ჩართულობით უნდა გამოარკვიოს მოსარჩელეთათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ზუსტი მოცულობა და დაადგინოს, გამოყოფილ საერთო ფართზე სრულად უნდა იქნეს გავრცელებული მოსარჩელეთა უფლება თუ მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მხოლოდ იმ ნაწილზე, სადაც უშუალოდ უნდა განთავსებულიყო მოსარჩელეთა ბინებით დაკმაყოფილების მიზნით ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსი. ამასთან, საკასაციო პალატა ხაზგასმით მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლება წარმოადგენს მენაშენეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უფლებას, რომლის რეალიზაციის პროცესშიც, კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, გათვალისწინებული უნდა იყოს არა მხოლოდ წინამდებარე დავაში მონაწილე ყველა მოსარჩელე (მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი ნაწილის მიმართ განუხილველად იქნა დატოვებული), არამედ აგრეთვე თანაბრად მენაშენეთა ამხანაგობის ყველა ის წევრი, რომელსაც არ წარუდგენია სარჩელი საკუთარი უფლების რეალიზაციის მიზნით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზემოთ განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეთა ინტერესების გამორკვევის, სახელმწიფო საშინაო ვალის საკითხების გადაწყვეტისა და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი მოცულობის განსაზღვრის მიზნით, არსებობს სარეგისტრაციო წარმოებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის აქტიური ჩართულობისა და ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის საჭიროება, რის გამოც ამ ეტაპზე საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, არსებითად გადაწყვიტოს მოცემული დავა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის ნაწილში, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის #... გადაწყვეტილება, ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დანარჩენ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს, რომ კასატორები საკასაციო საჩივრით მოპასუხე მხარისათვის მათ მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურების დავალებას მოითხოვენ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია საპროცესო ხარჯებთან, კერძოდ, სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოსგარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი წარმოადგენს სასამართლოს გარეშე ხარჯებს (სსსკ-ის 37.3 მუხ.). საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, ზოგადი წესის მიხედვით ხარჯების განსაზღვრა ხდება სასამართლოში მხარის მიერ წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, თუმცა ამგვარი მტკიცებულებების არარსებობის შემთხვევაში, მხარის მოთხოვნის საფუძველზე, სასამართლოს თავადაც შეუძლია განსაზღვროს იურიდიული დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა (სუს 11.02.08წ. #ას-792-1114-07 განჩინება), თუკი აშკარაა, რომ პირის ყოფილების დარღვევის აღკვეთის მიზნით წარმომადგენლობითი მომსახურება გაწეულია.

იურიდიული მომსახურების ანაზღაურების ამსახველი ქვითრის, საგადახდო დავალების შესრულების დოკუმენტაციის წარუდგენლობა, არ გამოირიცხავს საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული მომსახურების ღირებულების ანაზღაურების შესაძლებლობას (სუს 09.02.2012წ., #ბს-1330-1315(კ-11); 30.10.2015წ. #ას-444-423-2015; 25.03.2016წ. #ას-12-12-2016წ., 17.01.2019წ. #ბს-809-805(3კ-17); 07.02.2019წ. #ბს-432-429(2კ-17) გადაწყვეტილებები).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით უდავოდ დასტურდება კასატორთათვის ადვოკატის მიერ იურიდიული მომსახურების გაწევა, კერძოდ, მიმდინარე დავის ფარგლებში ადვოკატები - რ. გ-ი და ზ. მ-ი კასატორთა წარმომადგენლობას ახორციელებდნენ სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლოში.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მარწმუნებელსა და ადვოკატს შორის წარმოშობილი ურთიერთობის მატერიალური საფუძველი დავალების ხელშეკრულებაა (სსკ-ის 709-ე მუხ.). მარწმუნებელი ვალდებულია გადაუხადოს რწმუნებულს გასამრჯელო ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში (სსკ-ის 710-ე მუხ.). გაწეული მომსახურების ღირებულების ანაზღაურება, რაც შესაძლოა განხორციელდეს წინასწარ, პერიოდულად ან შემდგომში, პრეზუმირებულია. იურიდიული მომსახურების გაწევის შემთხვევაში ივარაუდება მხარეთა შორის სასყიდლიანი დავალების ხელშეკრულების არსებობა, საწინააღმდეგო დამტკიცებას საჭიროებს. ამასთან, ვინაიდან მინდობილობის შინაარსი და დავალების შინაარსი არ არის ურთიერთგამომრიცხავი დოკუმენტი, არ გამოირიცხება მათი ერთ დოკუმენტში - მინდობილობაში მოქცევა (სუს 17.01.2019წ. #ბს-809-805(3კ-17); 07.02.2019წ. #ბს-432-429(2კ-17) გადაწყვეტილებები).

საგულისხმოა, რომ განსახილველ დავაში, მოსარჩელე მხარე სარჩელშივე ითხოვდა სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოპასუხეს დაკისრებოდა მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება. ამასთან, მართალია, საქმეში არ არის წარმოდგენილი საადვოკატო მომსახურების შესახებ გაფორმებული ხელშეკრულება ან ასეთი მომსახურებისათვის ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, თუმცა საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებულ სასამართლო პრაქტიკაზე, რომლის თანახმად, „ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 თებერვლის #ბს-1330-1315(კ-11) გადაწყვეტილება).

ამდენად, როგორც ზემოთ აღნიშნა, საადვოკატო მომსახურების გაწევის ან ამგვარი მომსახურებისათვის მხარის მიერ კონკრეტული ოდენობის ხარჯის გაღების დამადასტურებელი მტკიცებულებების საქმეში არარსებობა არ ქმნის მოცემული დავის ფარგლებში გაწეული ასეთი მომსახურების ანაზღაურების მოპასუხე მხარისათვის დაკისრებაზე უარის თქმის საფუძველს, რამდენადაც ადვოკატის მომსახურების გაწევა იმთავითვე პრეზუმირებულია, ხოლო საწინააღმდეგო გარემოებების, კერძოდ, მომსახურების ხელშეკრულების არარსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლოს აღნიშნავს, რომ სასამართლოს გარეშე ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის მოთხოვნებით, აგრეთვე მხედველობაში იღებს წარმომადგენლობითი ფუნქციის განხორციელების ინტენსივობას, ხანგრძლივობას და სხვა გარემოებებს. ამასთან, საპროცესო ხარჯის ოდენობა უნდა განისაზღვროს საქმეზე დამდგარი საბოლოო შედეგის მიხედვით, სამივე ინსტანციის სასამართლოში წარმომადგენლობითი საქმიანობის შედეგის გათვალისწინებით. საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან წარმოდგენილი სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამის ნაწილში არსებობს ასევე საადვოკატო მომსახურების ხარჯის მოწინააღმდეგე მხარისათვის დაკისრების წინაპირობაც. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, დავის სირთულისა და წარმომადგენლის მიერ გაწეული მომსახურების, ასევე დავის გადაწყვეტის შედეგის გათვალისწინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელების - ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საადვოკატო მომსახურების ხარჯის ანაზღაურება 700 ლარის ოდენობით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაზე, რომლის 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოაიძოვო იყო საქმის გარემოებების სათანაო გამოაოლოვის გარიში. ადმინისტრაციული

ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელების - ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 400 (300+ (100+150):5X2=400) ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის ნაწილში, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივნისის #... გადაწყვეტილება;
5. ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის მიმართ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 მაისის #... გადაწყვეტილება და მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
6. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 ივლისის განჩინება;
7. მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელების - ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს საპროცესო ხარჯის სახით საადვოკატო მომსახურების ანაზღაურება 700 ლარის ოდენობით;
8. მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელების - ქალაქ თბილისის „...ის“ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრების: რ. გ-ისა და შ. ტ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 400 (300+(100+150):5X2=400) ლარის ანაზღაურება;
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

გ. აბუსერიძე

ბ. სტურუა

[«უკან»](#)

[«წინა»](#) [შემდეგია»](#)