



საქმე №37/371-16

საქმე № 150310015001118379

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 იანვარი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: გიორგი ტყავაძე
მოსამართლეები: ნათია ქუთათელაძე
მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი: ნათია ზანდუკელი

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი: ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ი-----ი
წარმომადგენელი: ნ-----

მესამე პირები - ქ-----ი, სს „ს-----“

დავის საგანი - მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტების მოთხოვნა - ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი, მოპასუხე ი-----ის მიმართ, მესამე პირები - ქ-----ი, სს „ს-----“, მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე ი-----ს შორის 2000 წლის 15 მაისს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 250 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (საძოვრის) საიჯარო ხელშეკრულება №0-----, 10 წლის ვადით, პირველად საჯარო რეესტრში 2006 წლის 12 ივნისს დარეგისტრირდა 240 ჰა, ხოლო იგივე ფართი განმეორებით 2007 წლის 24 აგვისტოს დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ი-----ზე 2007 წლის 16 ოქტომბერს გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმი, რომლის საფუძველზეც მას საკუთრებაში გადაეცა ნინოწმინდის რაიონში, თ-----ში 240.0 ჰა მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), გადასახდელმა თანხამ შეადგინა 7.200 (შვიდი ათას ორასი) ლარი, რომლის 50% (3600 ლარი) გადახდილი იქნა ვადაში, კანონის შესაბამისად მოიჯარის მიერ. 2008 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ჩუქების #1----- ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება ეკუთვნის მესამე პირს, მოპასუხე ი-----ის შვილიშვილს - ქ-----ს, რომელსაც სს „ს-----დან“ გამოტანილი აქვს სესხი, რის გამოც იპოთეკით არის დატვირთული სადავო ქონება. მესამე პირს წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად გამოტანილი აქვს სესხი 20,000 ლარის ოდენობით და ამ თანხით მეურნეობის მოწყობის მიზნით შეიძინა 490 სული ცხვარი.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. მოსარჩელე განმარტავს, რომ 2007 წლის 16 ოქტომბერს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმი გაცემულია კანონის დარღვევით, კერძოდ დარღვეულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნები. აღნიშნული კანონის თანახმად ქონების პრივატიზაციის, ანუ პირდაპირი წესით მიყიდვის საფუძველი უნდა ყოფილიყო მხოლოდ კანონით დადგენილი წესით დარეგისტრირებული და გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. მოცემულ შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა 2000 წლის 15 მაისს, რაც ამავე ხელშეკრულების მეორე მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალას იძენდა მიწის მართვის რაიონულ სამმართველოში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამ შემთხვევაში კი იგი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მხოლოდ 2006 წლის 12 ივნისს, ანუ 2005 წლის 29 ივლისის შემდეგ. რაც მთავარია მიღებული ზომების მიუხედავად ვერ დაიძებნა აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველი - ნინოწმინდის რაიონის გამგეობის შესაბამისი დადგენილება. ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს მასზედ რომ უგულვებელყოფილია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე.

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მას კანონის სრული დაცვით მიღებული აქვს ქონება საკუთრებაში და ითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად. მოპასუხის წარმომადგენლების - ნ-----სა და გ-----ს განმარტებით სადავო იჯარის ხელშეკრულება, გაფორმებულია კანონიერად, მოიჯარის მხრიდან იჯარის ხელშეკრულების პირობები არ დარღვეულა, იგი დროულად იხდიდა იჯარის ქირას, იყენებდა საიჯარო მიწის ნაკვეთს დანიშნულებისამებრ, პრივატიზაციამდე - 2006 წლის 12 ივნისს, ხოლო განმეორებით 2007 წლის 24 აგვისტოს მოხდა მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრშიც და №2-- ოქმიც გამოცემულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, შესაბამისად მოპასუხეს კანონიერი ნდობა გააჩნდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ. სადავო ოქმი №2-- არის აღმჭურველი აქტი, რომელმაც მოპასუხე ი-----ს გაუჩინა კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ და დაუშვებელია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით აღნიშნული აქტის გაუქმება. დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ქონება ეკუთვნის მესამე პირს, მოპასუხე ი-----ის შვილიშვილს - ქ-----ს, რომელიც არის კეთილსინდისიერი შემძენი და რომელსაც ბანკიდან გამოტანილი აქვს სესხი, რის გამოც იპოთეკით არის დატვირთული სადავო ქონება. ამდენად, აქტის გაუქმებით იგი დაკარგავს საკუთრებას, რის გამოც მიადგება მნიშვნელოვანი ზიანი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3. განხილულ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 16 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმის ბათილობა, რომლიც წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით; ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის

თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. დაუშვებელია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავში მითითებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა. ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე ი-----ს შორის 2000 წლის 15 მაისს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 250 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (საძოვრის) საიჯარო ხელშეკრულება №0----, 10 წლის ვადით, პირველად საჯარო რეესტრში 2006 წლის 12 ივნისს დარეგისტრირდა 240 ჰა, ხოლო იგივე ფართი განმეორებით 2007 წლის 24 აგვისტოს დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ი-----ზე 2007 წლის 16 ოქტომბერს გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმი, რომლის საფუძველზეც მას საკუთრებაში გადაეცა ნინოწმინდის რაიონში, თ-----ში 240.0 ჰა მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), გადასახდელმა თანხამ შეადგინა 7.200 (შვიდი ათას ორასი) ლარი, რომლის 50% (3600 ლარი) გადახდილ იქნა ვადაში, კანონის შესაბამისად. პრივატიზაცია განხორციელდა სახელმწიფო ქონების პირდაპირი წესით მიყიდვის გზით.

2005 წელს მოქმედი ”სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ” საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იყო იჯარით გაცემული საძოვრების პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაცია, და პრივატიზაციის განხორციელების უფლებამოსილება მინიჭებული ჰქონდა სწორედ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვა. სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული კანონით განისაზღვრა სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარეთათვის კანონით განსაზღვრული პირობების არსებობის შემთხვევაში, რაც გაწერილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლში და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს

ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის № 1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებულ წესებში.

სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდებოდა საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე, განცხადებას უნდა დართოდა საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ყველა ზემოთაღნიშნული დოკუმენტი წარადგინა სათანადო ორგანოში. ამასთან, ტერიტორიულ ორგანოს უფლება არ ჰქონდა მოეთხოვა განმცხადებლისათვის აღნიშნული დოკუმენტაციის გარდა სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია. აღნიშნული გარემოება მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს, ამავე კანონის მიზნებისათვის, აქვს შემდეგი მნიშვნელობა: ა) სახელმწიფო ქონება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; ბ) სახელმწიფო ქონების განკარგვა – სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით; გ) პრივატიზება – ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით, სავაჭრო ობიექტის, მესამე პირის მეშვეობით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით; რ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მოქმედებს საიჯარო ხელშეკრულება; უ) უძრავი ნივთი – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, დასახლების ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული ტყე, დაცული ლანდშაფტი, მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორია; უ1) უძრავი ქონება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული

შენობა-ნაგებობით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), ხაზობრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სახელმწიფო ქონება შეიცავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთებს, ხოლო თავის მხრივ უძრავი ნივთი შეიცავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებას, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას...

შესაბამისად, საძოვარი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს ანუ უძრავ ქონებას. აქედან გამომდინარე, განხილული დავა, გარდა აღნიშნული ოქმის, როგორც ინდივიდიუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობისა ეხებოდა აგრეთვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობასაც.

2.4. 2007 წელს, გასაჩივრებული აქტის გამოცემისას მოქმედი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს 2005 წლის 08 ივლისის კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე (კანონი ამოქმედდა 2005 წლის 29 ივლისს) იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაზე. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, ი-----ზე საძოვარი იჯარით გაცემულია 2000 წლის 15 მაისს, ანუ ქმდება განხორციელებულია 2005 წლის 29 ივლისამდე, ანუ კანონის ამოქმედებამდე, რაც ნიშნავს იმას, რომ 2005 წლის 29 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრის პრივატიზაცია დაშვებული იყო. მოსარჩელე ითხოვს უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმის ბათილობას, მიუთითებს, რომ ამ ოქმის ბათილობის საფუძველია სადავო ქონების იჯარით გაცემისას კანონის დარღვევა, მაგრამ არ ითხოვს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილობას.

"სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან

ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. იგივე წესს ითვალისწინებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის № 1-1/1017 ბრძანებაც.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არც მაშინ მოქმედი კანონი (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ) და არც ამჟამად მოქმედი (კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ), არ შეიცავს პირდაპირ ჩანაწერს იმის თაობაზე თუ როდის უნდა დარეგისტრირებულიყო საიჯარო ხელშეკრულება. მთავარია მიწის პრივატიზაციის მომენტიდან დაწყებული სახეზე იყოს იჯარის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა. მოცემულ შემთხვევაში ყველა ზემოთაღნიშნული დოკუმენტი არსებობდა და წარდგენილი იყო ი-----ის მიერ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიულ ორგანოში, შესაბამისად №2-- აქტის გამოცემისას კანონის მოთხოვნა არ დარღვეულა. სასამართლომ უარადღება მიაპყრო იმ გარემოებას, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელ №2-- ოქმში ყველა რეკვიზიტი შევსებულია, ამასთან, უდავოა ის ფაქტიც რომ მოპასუხემ გადაიხადა მიწის პრივატიზაციისათვის განკუთვნილი თანხა და შეძენილი ქონება საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში (2006 წლის 12 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან), უნდა აღინიშნოს ის გარემოებაც, რომ იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა 2000 წლის 15 მაისს, ხოლო საჯარო რეესტრი შეიქმნა 2004 წლის ივნისში, ხოლო ფაქტიურად ამოქმედდა 2005-2006 წლებში, შესაბამისად მოპასუხე იჯარას საჯარო რეესტრში მისი გაფორმებიდან ერთი თვის ვადაში საჯარო რეესტრში ვერ დაარეგისტრირებდა, რადგან იმ პერიოდში საჯარო რეესტრი არ არსებობდა. 2000 წლის 15 მაისის იჯარის ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება ძალას იძენდა მიწის მართვის სამმართველოში რეგისტრაციის მომენტიდან, მაგრამ ამ ხელშეკრულების მიწის მართვის სამმართველოში დაურეგისტრირებლობა არ შეიძლება გამხდარიყო მისი ბათილობის საფუძველი, ამდგომარ წესს არც მაშინ მოქმედი და არც ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობა არ ცნობს, უფრო მეტიც, აღნიშნული ხელშეკრულება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულებაა, რომლის ბათილად გამოცხადებას თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლისა, აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. განხილულ შემთხვევაში მოსარჩელეს იჯარის ხელშეკრულების ბათილობა არ მოუთხოვია. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი №2-- ოქმის სახით გამოტანილი იყო კანონის დარღვევით.

მართალია, თ-----ის მიმართ დაწყებული იყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, სადაც ერთ-ერთი ეპიზოდი ეხება ი-----

---ს, ამასთან თ-----მა აღიარა ჩადენილი დანაშაული. თუმცა თ-----ის მიმართ არ იქნა დაწყებული სისისხლისსამართლებრივი დევნა განრიდების გამო.

პროკურორის "სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ" დადგენილებაში მითითებულია, რომ დანაშაულებრივი ქმედება კონკრეტულ შემთხვევაში არ ქმნის მაღალ საზოგადოებრივ საშიშროებას, თუნდაც დანაშაულთა ერთობლიობით, ამასთან გამოძიებით არ იქნა დადგენილი დაზარალებულთა წრე, რაც თავისთავად მეტყველებს მასზე, რომ სახეზე არა გვაქვს ზიანი. ზიანის არსებობა მოცემულ შემთხვევაში ვერ დაასაბუთა მოსარჩელე მხარემაც.

ამავდროულად ვერ იქნა დადგენილი ის, რომ ი-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება (აქტის გამოტანა) კანონსაწინააღმდეგოა, ამასთან არ არის დადგენილი, რომ აქტის შედგენისას მას, როგორც დაინტერესებულ მხარეს, უკანონო მოქმედება ჰქონდა განხორციელებული.

შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ-----ის მიერ გაცემული გასაჩივრებული ოქმი №2-- (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები) ი-----თან დაკავშირებით არსებითად არ არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს; ამასთან აქტის შედგენისას ი-----ს, როგორც დაინტერესებული მხარეს, უკანონო მოქმედება არ განუხორციელებია.

2.5. იმ შემთხვევაშიც კი თუ დავუშვებთ, რომ გასაჩივრებული აქტი - ოქმი №2-- კანონსაწინააღმდეგოა, მოქმედი კანონმდებლობა არ იძლევა მისი ბათილობის საფუძველს შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-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. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. მოცემულ შემთხვევაში, ი-----მა გასაჩივრებული ოქმის (აქტის) საფუძველზე შეიძინა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე - 240 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე (საძოვარზე), რომელიც ასევე კანონიერად გაასხვისა შვილიშვილზე - ქ-----ზე, ეს უკანასკნელი დღეის მდგომარეობით ითვლება სადავო ქონების კეთილსინდისიერ შემძენ, რეგისტრირებულ

მესაკუთრედ.

ამდენად, გასაჩივრებული აქტის გაუქმების საპროცესო და მატერიალური სამართლებრივი საფუძვლები დადგენილი ვერ იქნა, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის აზრით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად მოჰყვა ის, რომ მან არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და შესაბამისად გამოიყენა ის ნორმები, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო ოქმის გამოცემისას დარღვეულია კანონის მოთხოვნები. ვინაიდან, ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე ი--
-----ს შორის დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გაიცა სადავო მიწისა და სხვა უძრავო ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N2--. აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება, მართალია დადებულია 2000 წლის 15 მაისს, მაგრამ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია განხორციელდა თავდაპირველად 12.06.2006 წელს, ხოლო შემდგომ 24.08.2007 წელს, რაც ასევე არ არის მხარის მიერ სადავოდ გახდილი.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კი პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე (კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე 2005 წლის 08 ივლისს) იჯარით გაცემული საძოვრებისა, რომელიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ სადავო მიწისა და სხვა უძრავი ქონები შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N2-- გაცემულია, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2007 წლის 24 აგვისტოს (მანამდე 12.06.2006წ.) შესაბამისად, დარღვეულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი. სასამართლომ ზემოაღნიშნული გარემოებების უგულებელყოფით, კი მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ კანონსაწინააღმდეგო აქტს ი-----ის მიმართ ჰქონდა იურიდიული შედეგები, ხოლო ი-----ს აქტის მიმართ გააჩნდა კანონიერი ნდობა, რასაც ვერ დავეთანხმებით. სასამართლომ ასევე, არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად, ფაქტობრივი გარემოება, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი - მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N2-- ოქმი არსებითად არღვევდა სახელმწიფოსა და საზოგადოების კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

სასამართლომ მიიჩნია რა, რომ ი----- ქ-----ს გააჩნდა კანონიერი ნდობა გასაჩივრებული აქტის მიმართ, გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი და ბათილად არ ცნო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, 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. შესაბამისად, იმისთვის, რომ დადგენილ იქნეს პირის კანონიერი ნდობის არსებობა, აუცილებელია მითითებულ ნორმაში მოყვანილი საფუძვლების კუმულაციურად არსებობა - დაინტერესებული მხარის მიერ იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედების განხორციელება და აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში, აქტის ადრესატისთვის ზიანის მიყენება.

სასამართლოში წარმოდგენილი საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ ი-----ს უშუალოდ გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე განახორციელა ისეთი იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, როგორიცაა საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმება ან/და შეთანხმება მიზნობრივი თანადაფინანსების თაობაზე. მოპასუხეს საკუთრებაში აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საძოვრის კატეგორიის არაერთი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც როგორც განმარტავს აქვს მეურნეობა, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე გაცემული აქტის მიმართ ი-----ს გააჩნდა კანონიერი ნდობა, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს არ უმსჯელია და არ გამოუკვლევია

აღნიშნული გარემოებები თუ რა სახის ზიანი მიადგება მოპასუხეს კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობით, არ ყოფილა გამოკვლეული გარემოება, რომ ხელშეკრულება შედიოდა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სახეზეა სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების წინაპირობები, შესაბამისად უნდა გაუქმედეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდება, სადაც ბათილად იქნება ცნობილი 2007 წლის 16 ოქტომბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N2--.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

4.1. 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.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და მოქალაქე ი-----ს შორის 2000 წლის 15 მაისს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება №0-----, რომლითაც ი-----ს იჯარით, 10 წლის ვადით გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 250 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთი (საძოვარი).

4.5. 2000 წლის 15 მაისის ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარის უფლება საჯარო რეესტრში პირველად დარეგისტრირდა 2006 წლის 12 ივნისს 240 ჰა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო იგივე ფართი განმეორებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2007 წლის 24 აგვისტოს.

4.6. ი-----ზე 2007 წლის 16 ოქტომბერს გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმი, რომლის საფუძველზეც მას საკუთრებაში გადაეცა ნინოწმინდის რაიონში, თ-----ში 240.0 ჰა მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), გადასახდელმა თანხამ შეადგინა 7.200 (შვიდი ათას ორასი) ლარი.

4.7. 2008 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ჩუქების #1----- ხელშეკრულების საფუძველზე 240.0 ჰა მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), საკუთრებაში გადაეცა მოპასუხე ი-----ის შვილიშვილს - ქ-----ს. , ქ-----მა სს „ს-----დან“ გამოტანილი სესხის - 20,000 ლარის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთა აღიშნული უძრავი ნივთი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.8. 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.

4.9. სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზების დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი, (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონით) განსაზღვრავდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის შესაბამისად პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

4.10. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარისათვის. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

4.11. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის თანახმად ეს კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეში აღნიშნული კანონი გამოქვეყნდა 2005 წლის 29 ივლისს.

4.12. აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის ამ კანონის ამოქმედებამდე (2005 წლის 29 ივლისი) იჯარით გაცემული საძოვარი. კანონმდებლობა კრძალავდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარის პრივატიზებას იმ შემთხვევაში თუ ის იჯარით გაცემულია 2005 წლის 29 ივლისის შემდეგ ან საერთოდ არ არის იჯარით გაცემული.

4.13. დადგენილია, რომ ნინოწმინდის რაიონის გამგეობასა და ი-----ს შორის იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 2000 წლის 15 მაისს, ანუ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. შესაბამისად, ი-----ის მიერ იჯარით აღებული საძოვარი ექვემდებარებოდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზაციას.

4.14. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ იჯარის ხელშეკრულების ამოქმედებისათვის აუცილებელი იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ასეთ დათქმას არ აკეთებდა არც „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი და

არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე 592-ე, 593-ე მუხლები.

4.15. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით; ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასოფლოსამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი სასოფლოსამეურნეო მიზნით გადაეცემა სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე. ამავე კოდექსის 593-ე მუხლის თანახმად, სასოფლოსამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. თუ ეს ფორმა არ არის დაცული, მაშინ ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება დადებულია განუსაზღვრელი ვადით.

4.16. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული ნორმა იჯარის რეგისტრაციას ადგენს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობად პრივატიზაციის დროისთვის და არა კანონის ამოქმედებამდე იჯარის რეგისტრაციის პირობად. ამ მოსაზრებას ამყარებს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის დეფინიცია, რომელიც პრივატიზების უფლების წარმოშობას უკავშირებს მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემას ამ კანონის ამოქმედებამდე და არა რეგისტრაციას.

4.17. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ უნდა გაიმიჯნოს საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის უფლების წარმოშობა და ამ უფლების რეალიზაციისათვის კანონით დადგენილი აუცილებელი პირობები. საძოვრის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის უფლების წარმოშობა დაკავშირებულია კანონის ამოქმედებამდე საიჯარო ხელშეკრულების დადებასთან, ხოლო ამ უფლების რეალიზაციისათვის კი

აუცილებელ პირობას წარმოადგენს პრივატიზაციის პროცესის მომენტისათვის ამ იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. სწორედ ამიტომ უკავშირებს კანონმდებელი პრივატიზების უფლების რეალიზებას იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. განსახილველ შემთხვევაში ი-----ის იჯარის უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2006 წლის 12 ივნისს, ხოლო ქონების პრივატიზება განხორციელდა 2007 წლის 16 ოქტომბერს.

4.18. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ხელმძღვანელის თ----- ა-----ის მიმართ აღძრულ სისხლის სამართლის საქმესთან დაკავშირებით, სადაც ერთ-ერთი ეპიზოდი ეხება ი-----ის სახელზე საძოვრის პრივატიზებას, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული საქმის წარმოება შეწყდა და თ-----ის მიმართ სისხლისსამართლებრივი დევნა არ იქნა დაწყებული განრიდების გამო. უდანაშაულობის პრეზუმფციის თანახმად პირი უდანაშაულოდ ითვლება, ვიდრე მისი დამნაშავეობა არ დამტკიცდება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით. შესაბამისად, აღნიშნული მტკიცებულება არ ადასტურებს ი-----ის სახელზე პრივატიზების პროცესში კანონის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტს, მით უფრო იმ ვითარებაში, როცა საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება იმისა, რომ პრივატიზებას ი-----ის მხრიდან რაიმე უკანონო ქმედება დაედო საფუძვლად.

4.19. ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ 2007 წლის 16 ოქტომბერის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №2-- ოქმი, მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების 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 ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 22 იანვრის

გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის თანახმად, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის ასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე:

გიორგი ტყავაძე

მოსამართლეები:

ნათია ქუთათელაძე

მარიამ ცისკაძე