



საქმე №3ზ/515-16

საქმე №160310015736442

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 მაისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: გიორგი ტყავაძე
მოსამართლეები: მარიამ ცისკაძე
თამარ ონიანი

სხდომის მდივანი: ლიანა გელაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა-----

აპელანტი (მოსარჩელე) - გ-----

წარმომადგენელი - ე-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - ც-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - მარნეულის მუნიციპალიტეტის
გამგეობა

წარმომადგენელი - ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი - ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები - ნ-----, ს-----, გ-----, ნ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტების მოთხოვნა - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ა-----სა და გ-----ის სარჩელი, მოპასუხეების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის, მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, მესამე პირები - ნ-----, ს-----, გ-----, ნ-----, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. 2014 წლის 12 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართეს ა----- ხ-----მა და გ-----მ (წარმომადგენელი ე-----) და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვეს.

2.2. ა-----სა და გ-----ის განცხადებას უფლების დამდგენ დოკუმენტად თან ერთვოდა მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, ცნობა №2-- და №2--, აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.

2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 18 დეკემბერს ა-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ ა-----ს მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის №8-----; №8-----; №8-----; №8----- საზღვრებში, რის გამოც განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 19 დეკემბერს გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ გ-----ის მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის №8-----; №8-----; №8-----; №8----- საზღვრებში, რის გამოც განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 16 იანვარს ა-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო.

2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 16 იანვარს, გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო.

2.7. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 26 იანვარს მიიღო №1---- გადაწყვეტილება ა-----ს საჩივართან დაკავშირებით, რომლითაც იგი მოითხოვდა სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- და №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას. ა----- ხ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.8. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 28 იანვარს მიიღო №1---- გადაწყვეტილება გ-----ის საჩივართან დაკავშირებით, რომლითაც იგი მოითხოვდა სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- და №8-----

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას. გ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.9. ა-----სა და გ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთების საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით №8-----; №8-----; №8-----; №8-----.

2.10. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №8----- წარმოადგენს ნ-----ს საკუთრებას; №8----- - გ-----ს საკუთრებას; №8----- - ნ-----ს საკუთრებას, ხოლო №8----- - ს-----ს საკუთრებას.

2.11. 2004 წლის 17 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, ა----- ხ-----ს საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარნეულის საკრებულო, სოფელი დ----- მიღება - ჩაბარების აქტი არ გაცემულა.

2.12. 2004 წლის 17 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, გ-----ს საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარნეულის საკრებულო, სოფელი დ-----, ხოლო 1997 წლის 5 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, გ-----ს გამოეყო 0,13 ჰა. მიწის ნაკვეთი.

2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გ-----ისა და ა-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე მარნეულის რაიონის სოფელ დ-----ში, რაიმე სახის დოკუმენტი არ მოიპოვება.

2.14. საჯარო რეესტრში გ-----სა და ა----- ხ-----ზე მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემასთან დაკავშირებით სააღრიცხვო ბარათები და საკადასტრო გეგმა ან სხვა სახის წერილობითი დოკუმენტი ვერ მოიძებნა.

2.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს გ-----მ და ა----- ხ-----მა განცხადებით მიმართეს 2004 წლის 18 ივნისს და უძრავ ნივთებზე, ს.კ. 8----- და 8-----, საკუთრების რეგისტრაცია მოითხოვეს, თუმცა მათ მიერ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები წარდგენილი არ ყოფილა.

2.16. 2005 წლის 16 დეკემბერს მარნეულის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების

სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილებამ და მოითხოვა მარნეულის რაიონის სოფელ კ----- საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე სპეციალურ აუქციონზე გასატან, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საპრივატიზებო გეგმისა და საკადასტრო ინფორმაციის შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია.

2.17. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების მიმართვის საფუძველზე 2005 წლის 16 დეკემბერს უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით 8-----, ერთ ნაკვეთად, საერთო ფართობით 9.5 ჰა, აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად. მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო გეგმა.

2.18. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ 8-----) გასხვისებული იქნა სპეციალურ აუქციონზე.

2.19. ნ-----მა, ს-----მა, გ-----მა და ნ-----მა სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლებამოსილება მიანიჭეს მ-----.

2.20. მ-----მა, რომელსაც აუქციონში მონაწილეობის უფლებამოსილება მიანიჭეს ს-----მა, გ-----მა და ნ-----მა, გაიმარჯვა სპეციალურ აუქციონში, რომლითაც გასხვისდა მარნეულის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე 9,5 ჰა. მიწის ნაკვეთი.

2.21. 2006 წლის 7 აპრილს მ-----მა და შეთანხმების მხარეებმა შეიძინეს მარნეულის სარიონის სოფელ კ-----ში მდებარე 9,5 ჰა. მიწის ნაკვეთი.

2.22. უძრავ ნივთზე, 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს.კ 8-----, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №-- ოქმის საფუძველზე აღირიცხა მ-----ის, ნ-----ს, ი-----ას, ე-----ის, მ-----ის, ა-----ის, ო-----ას, გ-----ს, ნ-----ს, ს-----ს თანასაკუთრების უფლება, რის შემდეგაც თანამესაკუთრებმა გამიჯნეს ერთმანეთისგან მიწის ნაკვეთები და აღირიცხა თითოეულის უფლება, კერძოდ, №8----- მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრების უფლება; №8----- მიწის ნაკვეთზე - გ-----ს საკუთრება; №8----- მიწის ნაკვეთზე - ნ-----ს, ხოლო №8----- მიწის ნაკვეთზე - ს-----ს საკუთრების უფლება; თითოეულ მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო გეგმა.

2.23. გ-----ის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების)

საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო 2004 წლის 17 ივნისის №3--- რეგისტრირებული განცხადება, ხოლო თავად მოწმობაში მოწმობის გაცემის თარიღად ზონის რეგისტრატორის მიერ მითითებულია 2004 წლის 7 ივნისი.

2.24. ა-----ს სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო 2004 წლის 17 ივნისის №3--- რეგისტრირებული განცხადება, ხოლო თავად მოწმობაში მოწმობის გაცემის თარიღად ზონის რეგისტრატორის მიერ მითითებულია 2004 წლის 7 ივნისი.

2.25. დადგენილია, რომ გ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არ შეიცავს ნახაზს მიწის ნაკვეთის თაობაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

2.26. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 18 დეკემბერს ა-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8-----, ხოლო 2014 წლის 19 დეკემბერს გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით - გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ მათ მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთები იჭრებოდა მომიჯნავე №8-----, №8-----, №8----- №8----- მიწის ნაკვეთების საზღვრებში.

ასევე დადგენილია, რომ 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ 8-----, დაიყო თანამესაკუთრეთა შორის, რომლის შედეგადაც №8----- წარმოადგენს ნ-----ს საკუთრებას; №8----- - გ-----ს; №8----- - ნ-----ს, ხოლო №8----- - ს-----ს საკუთრებას, რომლებმაც ქონება 2006 წლის 6 აპრილს სპეციალურ აუქციონზე შეიძინეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მარნეულის ტერიტორიული ორგანოსაგან. თავის მხრივ, პრივატიზაციამდე, უძრავი ნივთი სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა 2005 წლის 16 დეკემბერს.

მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს ნ-----ს, გ-----ს, ნ-----
-----სა და ს-----ს საკუთრების უფლებისა და მისი რეგისტრაციის
ბათილად ცნობასთან ერთად შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც
ქმნის ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ პირობას და რომლითაც,
მოსარჩელეთა მოსაზრებით, შეილახა მათი, როგორც მესაკუთრეების,
უფლება.

ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს
მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობას. მოცემულ შემთხვევაში,
სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის
ნაკვეთზე განხორციელდა 2005 წლის 16 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის
მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი, საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო
ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების უფროსის №----
მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თანდართული საპრივატიზებო
გეგმისა და საპრივატიზებო გეგმის საკადასტრო ინფორმაციის
შესაბამისად მოითხოვდა სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციას.

მითითებულ პერიოდში მიწის მიმართ სახელმწიფო რეგისტრაცია
ხორციელდებოდა კანონით „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის მე-2
მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის სახელმწიფო რეგისტრაციის
ურთიერთობათა ერთ მხარეს წარმოადგენს ამ ქონების მესაკუთრე ან ამ
ობიექტის მიმართ სხვა კანონიერი სანივთო უფლების მქონე ნებისმიერი
პირი: საქართველოს მოქალაქე, მოქალაქეობის არმქონე პირი ან უცხო
ქვეყნის მოქალაქე, საქართველოს და სხვა ქვეყნის იურიდიული პირი,
საერთაშორის ორგანიზაცია, სახელმწიფო და ადგილობრივი
თვითმმართველობის ორგანო.

საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 9,5 ჰა.
სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს.კ 8-----,
სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაცია განახორციელა ადგილობრივი
თვითმმართველობის ორგანოს №---- მიმართვისა და თანდართული
ინფორმაციის საფუძველზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ მოსარჩელებს
სადავოდ არ გაუხდიათ საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო
სამსახურის მიერ №---- მიმართვის შესაბამისად განხორციელებული
სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რის გამოც
სასამართლო ვერ იმსჯელეს ამ რეგისტრაციის ბათილობაზე, თუმცა
აღნიშნული გარემოების შეფასება მნიშვნელოვანია ადგილობრივი
თვითმმართველობის ორგანოს №---- მიმართვის კანონიერების
თვალსაზრისით. კერძოდ, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს 2005 წლის 16 დეკემბერს წერილობით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მარნეულის ტერიტორიულმა ორგანომ და საპრივატიზებო გეგმისა და საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაცია მოითხოვა იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლის პრივატიზებაც უნდა განეხორციელებინა, შესაბამისად, მას ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული და დაცული ინფორმაცია ყველა იმ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომლიც პრივატიზებასაც ისახავდა მიზნად, მათ შორის, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, შესაბამისი რეკვიზიტების, საკადასტრო გეგმებისა და რუკების შესახებ.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში მოსარჩეულების საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ინფორმაცია (სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო გეგმა, მიღება-ჩაბარების აქტი და სხვ.) არ არის დაცული. დაცულია მხოლოდ განცხადების მიღების სარეგისტრაციო ჟურნალში არსებული ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ მოსარჩეულებმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადებით მიმართეს 2004 წლის 16 ივნისს, ხოლო სხვა რაიმე ცნობა, მოსარჩელეთა მიერ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი დოკუმენტებისა და მათი შინაარსის, ასევე განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ საჯარო რეესტრში არ მოიპოვება.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის თანახმად, მიწის რეგისტრაცია გულისხმობს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ხოლო სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია როგორც სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწი ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული ობიექტის გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე).

ამდენად, საჯარო რეესტრში არსებული დოკუმენტები არ იძლევა ინფორმაციას მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული ობიექტის იდენტიფიკაციის შესახებ, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემებით არ იყო შესაძლებელი გარკვეულიყო სხვისი უფლების არსებობა სადავო მიწის ნაკვეთზე. მნიშვნელოვანია თავად მოსარჩელეთა ხელთ არსებული და სასამართლო სხდომაზე

წარმოდგენილი დოკუმენტების შინაარსი, კერძოდ, მიღება-ჩაბარების აქტითა და მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით რამდენად არის შესაძლებელი დადგინდეს მათი საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთებზე.

საყურადღებოა, რომ გ-----ისა და ა-----ს სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში არსებობს რეკვიზიტების შეუსაბამობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო მოწმობების მიხედვით, მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო 2004 წლის 17 ივნისის განცხადებები №3--- და 3---, ხოლო მოწმობა გაცემულია უფრო ადრე, 2004 წლის 7 ივნისს, გარდა ამისა №3--- და 3--- განცხადებები, განცხადების მიღების სარეგისტრაციო ჟურნალში არსებული ინფორმაციის თანახმად, რეგისტრირებულია 2004 წლის 18 ივნისს, რაც ეჭვს იწვევს დოკუმენტში არსებული მონაცემების სიზუსტეში. ასევე მნიშვნელოვანია გ-----ის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეიცავს მიწის ნაკვეთის გრაფიკულ გამოსახულებას, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მითითებულია 0,13 ჰა, რაც ასევე არ შეესაბამება მის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში არსებული რეკვიზიტს, სადაც მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მითითებულია 0,25 ჰა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების უფროსს №--- მიმართვის გამოცემისას არ ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია გ-----ისა და ა-----ს საკუთრების შესახებ სადავო მიწის ნაკვეთებზე. შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების უფროსის მიერ №--- მიმართვის გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის არსებით დარღვევას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტზე, მე-60¹ მუხლზე და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების უფროსის №--- მიმართვის გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ არსებით დარღვევას, რაც მის ბათილად ცნობას გამოიწვევდა.

2.27. მარნეულის რაიონის კ----- საკრებულოს სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის №-- ბათილად ცნობისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების

მარნეულის რაიონული ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის №-- ბათილად ცნობის ნაწილში სასამართლომ მიუთითა, რომ მარნეულის რაიონის სოფელ ქ-----ის მაცხოვრებლებმა - მ-----მა, ნ-----მა, ი-----მა, ე-----მა, მ-----მა, ა-----მა, ო-----ამ, გ-----მა, ნ-----მა და ს-----მა მონაწილეობა მიიღეს 2006 წლის 6 აპრილს გამართულ სპეციალურ აუქციონში და მარნეულის რაიონის კ-----საკრებულოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის მიერ გამოცხადდნენ გამარჯვებულად, რის საფუძველზეც გადაეცათ 9,5 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო მათ მიერ გამოსასყიდი თანხის შეთანხმების შესაბამისად გადახდის შედეგად გადაეცათ მიწისა და უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის იმ პერიოდისათვის მოქმედი მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალური აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, რომელიც არ იყო განკარგული რაიმე ფორმით.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას სპეციალურ აუქციონზე ახორციელებს სოფლის, ქალაქის, დაბის ან თემის საკრებულო. იმავე კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური და ღია აუქციონის ფორმით. თუ იჯარით გაუცემელ მიწასთან დაკავშირებით მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული, მხოლოდ მას შემდეგ არის შესაძლებელი ღია აუქციონის ჩატარება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს მხოლოდ იმ ქალაქის, სოფლის, დაბის ან თემის ტერიტორიაზე მცხოვრებ (საკომლო წიგნში აღრიცხულ) პირს, სადაც მდებარეობს გასაყიდი მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ს.კ 8-----, სპეციალური აუქციონის ფორმით პრივატიზება

განახორციელა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მარნეულის რაიონის ტერიტორიულმა ორგანომ და მასში მონაწილეობა მიიღეს იმ სოფლის მცხოვრებმა პირებმა.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ადგენს იჯარით გაუცემელი მიწის პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებებს, კერძოდ, მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას საკრებულოს ვალდებულებებია: ა) საპრივატიზებო მიწის ფართობების შერჩევა და მათი ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად დაყოფა (არანაკლებ 3-ჰექტარიანი ნაკვეთი. აღნიშნული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ ნაკვეთის ფართობი 3 ჰექტარზე მცირეა); ბ) საპრივატიზებო გეგმის შედგენა და ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში გადაგზავნა დასამტკიცებლად; გ) სპეციალური აუქციონის ორგანიზება და ჩატარება. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა და აუქციონში გამარჯვებულისათვის გაცემა; დ) სპეციალურ აუქციონზე გამარჯვებულის არგამოვლენის შემთხვევაში დოკუმენტაციის ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში გადაგზავნა ღია აუქციონის ჩასატარებლად; ე) გასაყიდი და უკვე გაყიდული მიწის ნაკვეთების შესახებ არსებული ინფორმაციის საჯაროობის უზრუნველყოფა.

დადგენილია, რომ რომ 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა შედგენილი საპრივატიზებო გეგმისა და აუქციონის ჩატარების გრაფიკის შესაბამისად. დადგენილია ისიც, რომ მარნეულის რაიონის კ----- საკრებულოს სპეციალური აუქციონის მომწყობმა კომისიამ ჩაატარა სპეციალური აუქციონი, გამოავლინა გამარჯვებულები და აუქციონში გამარჯვებულ პირებზე - კ----- მაცხოვრებლებზე: მ-----ზე, ნ-----ზე, ი-----ზე, ე-----ზე, მ-----ზე, ა-----ზე, ო-----ზე, გ-----ზე, ნ-----სა და ს-----ზე გასცა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №--, ასევე მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №-- და გადასცა 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ 8-----. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №-- და მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №-- შეესაბამება იმ პერიოდისათვის მოქმედ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონს, მათი გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის არსებით დარღვევას.

2.28. რაც შეეხება მოსარჩელეთა მოთხოვნას - მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, მითითებული რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელდა 2006 წლის 7 აპრილს. მითითებულ პერიოდში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია მოწესრიგებული იყო კანონით „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით რეგისტრაცია განმარტებულია როგორც უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; იმავე ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში იგულისხმება ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

დადგენილია, რომ 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს.კ 8-----, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის №-- საფუძველზე დარეგისტრირდა მ-----ის, ნ-----ს, ი-----ის, ე-----ის, მ-----ის ა-----ის, ო-----ას, გ-----ს, ნ-----სა და ს-----ს საკუთრების უფლება. მათი საკუთრების უფლება აისახა ასევე 8----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციით 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს.კ 8-----, აღირიცხა მ-----ის, ნ-----ს, ი-----ის, ე-----ის, მ-----ის ა-----ის, ო-----ას, გ-----ს, ნ-----სა და ს-----ს თანასაკუთრების უფლება, რაც შეესაბამება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს, თუმცა მოსარჩელეს სარჩელით ამ ნაწილში სადავოდ არ გაუხდია. მოსარჩელე მოითხოვს მესამე პირების: ნ-----ს, გ-----ს, ნ-----ისა და ს-----ს საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობას, რომლის თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიყო მესაკუთრეთ შორის

და აღირიცხა თითოეულზე ცალ-ცალკე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ პერიოდისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლით დადგენილია უძრავი ნივთის დაყოფის რეგისტრაციის წესი. აღნიშნული მუხლში მითითებულია შემდეგი: 1. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს სურს ნაწილებად დაყოს თავისი ნივთი, სარეგისტრაციო სამსახური მოითხოვს მისგან საკადასტრო აღწერილობას შემოთავაზებული დაყოფის თაობაზე. ნივთის დაყოფა რეგისტრირდება იმ შემთხვევაში, თუ დაყოფის შედეგად არ იცვლება უფლებები ახლად წარმოქმნილი ნივთის მიმართ და არ ილახება მესამე პირების კანონიერი ინტერესები. 2. მესაკუთრეს ან თანამესაკუთრეებს უფლება აქვთ გაყონ უძრავი ნივთი და გაასხვისონ მისი ერთ-ერთი ნაწილი, თუ ამით არ ილახება მესამე პირების კანონიერი ინტერესი, ამ შემთხვევაში სანოტარო აქტს დანართის სახით თან უნდა ერთვოდეს დაყოფის სქემატური ნახაზი. 3. თუ დაყოფის შედეგად იცვლება უფლებები ახლად წარმოქმნილი ნივთის მიმართ, აღნიშნულთან დაკავშირებით აუცილებელია დაინტერესებული პირების სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა. 4. თუ თანამესაკუთრეების შეთანხმება მათ საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დაყოფაზე დადასტურებულია სანოტარო წესით ან წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი ან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის დაყოფის ან უძრავი ნივთის ერთ-ერთი ნაწილის გასხვისების თაობაზე, სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა მოახდინოს დაყოფილი ნივთის რეგისტრაცია ცალ-ცალკე, ამ კანონით დადგენილი წესით.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, თანამესაკუთრეებს შეუძლიათ სანოტარო წესით დადასტურებული შეთანხმების საფუძველზე დაყონ მათ თანასაკუთრებაში არსებული ნივთი. დადგენილია, რომ მესამე პირებმა: ნ-----მა, გ-----მა, ნ-----მა და ს-----მა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინეს როგორც მათი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ისე სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება და შესაბამისი საკადასტრო აღწერილობა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია, რომლითაც განხორციელდა ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს.კ 83.07.09.202; გ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს.კ 83.07.09.208; ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს.კ 83.07.09.209 და ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს.კ 83.07.09.210, შეესაბამება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონს. მათი რეგისტრაციისას ადგილი არ ჰქონია მოქმედი კანონმდებლობის ისეთ არსებით დარღვევას, რაც გახდებოდა ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.29. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც სრულად გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. მითითებული პრინციპის შესაბამისად, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული მითითებულია როგორც ადმინისტრაციულ, ისე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალდწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. იქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევებს, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე - მოპასუხე სუბიექტზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დამტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება აქტთან დაკავშირებულ სარჩელის წარდგენისას არცერთ შემთხვევაში არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისაგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგად ვერ იქნა დადგენილი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას კანონის ისეთი არსებითი დარღვევა, რაც მათ ბათილად ცნობას განაპირობებდა, ამდენად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3. ა-----სა და გ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტები განმარტავენ, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა დაზუსტებულ

სასარჩელო მოთხოვნებზე, რომლებიც შეეხებოდა 16.12.2005 წლის N3-----
-, 07.04.2006 წლის N8----- სარეგისტრაციო ჩანაწერებისა და უძრავ
ქონებაზე (ს/კ 8-----) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

აპელანტების მითითებით, 25.03.2006 წლის N----- შეთანხმებაში
მონაწილე პირებს არაფერი სმენიათ აუქციონის ჩატარებისა და მასში
მონაწილეობის შესახებ, აღნიშნული შეთანხმება არ ყოფილა მასში
მითითებულ პირთა მიერ ხელმოწერილი. შეთანხმების სიყალბე
დადასტურებულია ექსპერტიზის დასკვნით. მიუხედავად ამისა, 2010
წლიდან მიმდინარეობს გამოძიება და პასუხისმგებლობის საკითხი
უსაფუძვლოდ არ არის დამდგარი.

აპელანტების განმარტებით, მართალია, სასამართლომ დაადგინა,
თუმცა არ შეაფასა ის გარემოებები, რომ გ-----ისა და ა-----
-----ს მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობასთან დაკავშირებით
სააღრიცხვო ბარათები და საკადასტრო გეგმა ან სხვა სახის წერილობითი
დოკუმენტი არ მოიძებნება. აპელანტები მიიჩნევენ, რომ დოკუმენტები
სახელმწიფოსა და მარეგისტრირებელი ორგანოს შეთანხმებული
მოქმედებით გაქრა. გარდა ამისა, სასამართლო მიუთითებს
სარეგისტრაციო მოწმობებში არსებულ ხარვეზზე, მაგრამ მოსამართლეს
საფუძვლიანი ეჭვი გაუჩნდა არა დოკუმენტებისა თუ რეგისტრაციის
სისწორეზე პასუხისმგებელი ორგანოების მიმართ, არამედ მოსარჩელეთა
მიმართ.

აპელანტების მოსაზრებით, სადავო N---- მიმართვის გამოცემამდე
ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად
შექმდომის შეუძლებლობის მტკიცებულებების საფუძველზე დაედგინა სადავო
მიწის ნაკვეთის მიმართ კერძო საკუთრების არსებობა, რაც
დასტურდებოდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს
დადგენილებით, 1997 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით, მარნეულის
მუნიციპალიტეტის ქ-----ის ადმინისტრაციული ერთეულის
ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის ცნობებითა და დ-----ის მიწის
განაწილების რუქით, ქ-----ის სოფლის საკრებულოს 2005 წლის
საკომლო წიგნით.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ სადავო N-- ოქმის გამოცემამდეც უნდა
მომხდარიყო საქმის გარემოებების გამოკვლევა. გარდა ამისა, აუქციონში
მონაწილეობა არ მიუღიათ შეთანხმებაში მითითებულ პირებსა თუ მათ
წარმომადგენელს, რაც დასტურდება გამოკითხვის ოქმებით,
სამართალდამცავი ორგანოების მიერ წარმოებული და ექსპერტიზის
დასკვნით დადასტურებული ხელმოწერების სიყალბით სანოტარო აქტზე.
ფაქტობრივად, სპეციალური აუქციონი მოეწყო მოსარჩელეთა კერძო
საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მხარეთა მონაწილეობის გარეშე.

აპელანტები დამატებით განმარტავენ, რომ სადავო რეგისტრაციებიც განხორციელებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე.

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. 2004 წლის 17 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, ა----- ხ-----ს საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარნეულის საკრებულო, სოფელ დ-----ში.

ა-----ს სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო 2004 წლის 17 ივნისის №3--- რეგისტრირებული

განცხადება, ხოლო თავად მოწმობაში მოწმობის გაცემის თარიღად ზონის რეგისტრატორის მიერ მითითებულია 2004 წლის 7 ივნისი.

4.5. 2004 წლის 17 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, გ-----ს საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარნეულის საკრებულო, სოფელ დ-----ში, ხოლო 1997 წლის 5 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, გ-----ს გამოეყო 0,13 ჰა. მიწის ნაკვეთი.

გ-----ის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო 2004 წლის 17 ივნისის №3---- რეგისტრირებული განცხადება, ხოლო თავად მოწმობაში მოწმობის გაცემის თარიღად ზონის რეგისტრატორის მიერ მითითებულია 2004 წლის 7 ივნისი.

4.6. 2004 წლის 18 ივნისს გ-----მ და ა----- ხ-----მა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთებზე, ს.კ. 8----- და 8-----, საკუთრების რეგისტრაცია მოითხოვეს.

4.7. 2005 წლის 16 დეკემბერს მარნეულის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურს N256ა მიმართვით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილებამ და მოითხოვა მარნეულის რაიონის სოფელ კ----- საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე სპეციალურ აუქციონზე გასატან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, საპრივატიზებო გეგმისა და საკადასტრო ინფორმაციის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია.

2005 წლის 16 დეკემბერს უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით 8-----, ერთ ნაკვეთად, საერთო ფართობით 9.5 ჰა, აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად. მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო გეგმა.

4.8. 2006 წლის 25 მარტს ნ-----მა, ს-----მა, გ-----მა და ნ-----მა სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლებამოსილება მიანიჭეს მ-----.

4.9. შემდგომი პრივატიზების მიზნით მარნეულის რაიონის კ-----ში საკრებულოს კომისიის მიერ 2006 წლის 6 აპრილს მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მ-----ი, რომლის მიმართაც გაიცა სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N--, შეთანხმების მხარეებზე კი გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N--.

4.10. 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს.კ 8-----, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №--ოქმის საფუძველზე აღირიცხა მ-----ის, ნ-----ს, ი-----ას, ე-----ის, მ-----ის, ა-----ის, ო-----ას, გ-----ს, ნ-----ს, ს-----ს თანასაკუთრების უფლება, რის შემდეგაც თანამესაკუთრებმა გამიჯნეს ერთმანეთისგან მიწის ნაკვეთები და აღირიცხა თითოეულის უფლება, კერძოდ, №8----- მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრების უფლება; №8----- მიწის ნაკვეთზე - გ-----ს საკუთრება; №8----- მიწის ნაკვეთზე - ნ-----ს, ხოლო №8----- მიწის ნაკვეთზე - ს-----ს საკუთრების უფლება; თითოეულ მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო გეგმა.

4.11. მარნეულში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №8----- წარმოადგენს ნ-----ს საკუთრებას; №8----- - გ-----ს საკუთრებას; №8----- - ნ-----ს საკუთრებას, ხოლო №8----- - ს-----ს საკუთრებას.

4.12. 2014 წლის 12 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებებით მიმართეს ა-----ხ-----მა და გ-----მ და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვეს. განცხადებებს უფლების დამდგენ დოკუმენტად თან ერთვოდა მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, ცნობა №2-- და №2--, აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 18 დეკემბერს ა-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ ა-----ს მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 19 დეკემბერს გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ გ-----ს მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 16 იანვარს ა-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის გამო.

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 16 იანვარს, გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის გამო.

4.15. ა----- ბ-----მა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 18.12.2014 წ. №8-----, 07.04.2006 წ. №8-----, 07.04.2006 წ. №8-----, 07.04.2006 წ. №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 იანვრის №1---- გადაწყვეტილებით ა-----ს საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

4.16. გ-----მ საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 19.12.2014 წ. №8-----, 07.04.2006 წ. №8-----, 07.04.2006 წ. №8-----, 07.04.2006 წ. №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 იანვრის №1---- გადაწყვეტილებით გ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

4.17. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი საამრთველოს 2014 წლის 21 ივლისის N----- ექსპერტის დასკვნის შესაბამისად, ექსპერტიზის წინაშე დასმულ იქნა შეკითხვა, 2006 წლის 25 მარტის N----- და 2006 წლის 5 აპრილის N----- სანოტარო აქტების შეთანხმებებზე ს-----ის, ე-----ის, მ-----ის, ა-----ისა და ნ-----ს ხელმოწერების იდენტურობის შემოწმებაზე აღნიშნული პირების არსებული ხელმოწერისა ან/და ხელმოწერის ნიმუშებთან მიმართებით.

ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, დოკუმენტზე სავარაუდოდ, ხელმოწერა შესრულებულია ნ-----ს მიერ, ხოლო ე-----ისა და მ-----

----ის ნაცვლად ხელმოწერა შესრულებულია სხვა პირების მიერ.

4.18. შსს ქვემო ქართლის სამხარეო მთავარი სამმართველოს მარნეულის რაიონული სამმართველოს 2014 წლის 9 დეკემბრის წერილის შესაბამისად, სამმართველოში დაიწყო სისხლის სამართლის N----- საქმეზე გამოძიება მარნეულის რაიონის სოფელ დ-----ში მიწების გაურკვეველ დროს თაღლითური გზით დაუფლების ფაქტზე. გამოძიება მიმდინარეობს.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.19. 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, აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინეს ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.20. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს გასაჩივრებული, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების 2005 წლის 16 დეკემბრის №---- მიმართვის, მარნეულის რაიონის კ----- საკრებულოს სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- - ოქმის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მარნეულის რაიონული ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №-- ოქმის შესაბამისობა

საქართველოს კანონმდებლობასთან. ასევე, შესწავლილ უნდა იქნას მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება.

4.21. დადგენილია, რომ 2005 წლის 16 დეკემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების უფროსის №---- მიმართვის საფუძველზე განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე. აღსანიშნავია, რომ სადავოდ არის გამხდარი მხოლოდ უფლების დამდგენი დოკუმენტი და არა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება. ამდენად, მოცემული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა დადგინდეს, რამდენად უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად იქნა მიმართვა გამოცემული.

მითითებულ პერიოდში მიწის მიმართ სახელმწიფო რეგისტრაცია ხორციელდებოდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია (შემდგომში მიწის რეგისტრაცია) არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის სახელმწიფო რეგისტრაციის ურთიერთობათა ერთ მხარეს წარმოადგენს ამ ქონების მესაკუთრე ან ამ ობიექტის მიმართ სხვა კანონიერი სანივთო უფლების მქონე ნებისმიერი პირი: საქართველოს მოქალაქე, მოქალაქეობის არმქონე პირი ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე, საქართველოს და სხვა ქვეყნის იურიდიული პირი, საერთაშორის ორგანიზაცია, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო.

4.22. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის თანახმად, მიწის რეგისტრაცია გულისხმობს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას; რეგისტრაცია კი განმარტებულია, როგორც სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. ამავე მუხლის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწი ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული ობიექტის გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე).

კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში აპელანტების საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ინფორმაცია (სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო გეგმა, მიღება-ჩაბარების აქტი და სხვ.) არ არის დაცული, გ-----ისა და ა-----ს სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებში კი არსებობს რეკვიზიტების შეუსაბამობა. კერძოდ, სარეგისტრაციო მოწმობების მიხედვით, მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო 2004 წლის 17 ივნისის განცხადებები №3--- და 3---, ხოლო მოწმობა გაცემულია უფრო ადრე, 2004 წლის 7 ივნისს, გარდა ამისა №3--- და 3--- განცხადებები, განცხადების მიღების სარეგისტრაციო ჟურნალში არსებული ინფორმაციის თანახმად, რეგისტრირებულია 2004 წლის 18 ივნისს. ასევე მნიშვნელოვანია გ-----ის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეიცავს მიწის ნაკვეთის გრაფიკულ გამოსახულებას, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მითითებულია 0,13 ჰა, რაც ასევე არ შეესაბამება მის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში არსებული რეკვიზიტს, სადაც მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მითითებულია 0,25 ჰა.

4.23. სააპელაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ 2004 წლის 17 ივნისის განხორციელებული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების შესაბამისად, მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მარნეულის საკრებულო, სოფელ დ-----ში. ხოლო მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მარნეულის კ----- საკრებულო, სოფელ ბაიდარში. ამდენად არ დასტურდება, რომ მოსარჩელეთა სახელზე გაცემული, ხარვეზიანი მიწის სარეგისტრაციო მოწმობებში მითითებული ნაკვეთები და მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ერთიდაიგივე ადგილას მდებარეობს.

შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების უფროსის მიერ №--- მიმართვის გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის არსებით დარღვევას, რაც აღნიშნულ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის.

4.24. აპელანტები ასევე სადავოდ ხდიან მარნეულის რაიონის კ----- საკრებულოს სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ №-- და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მარნეულის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მარნეულის რაიონული ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ №-- ოქმებს.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდისათვის მოქმედი მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალური აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას სპეციალურ აუქციონზე ახორციელებს სოფლის, ქალაქის, დაბის ან თემის საკრებულო. იმავე კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური და ღია აუქციონის ფორმით. თუ იჯარით გაუცემელ მიწასთან დაკავშირებით მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული, მხოლოდ მას შემდეგ არის შესაძლებელი ღია აუქციონის ჩატარება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს მხოლოდ იმ ქალაქის, სოფლის, დაბის ან თემის ტერიტორიაზე მცხოვრებ (საკომლო წიგნში აღრიცხულ) პირს, სადაც მდებარეობს გასაყიდი მიწის ნაკვეთი.

4.25. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ადგენს იჯარით გაუცემელი მიწის პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებებს, კერძოდ, მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას საკრებულოს ვალდებულებებია: ა) საპრივატიზებო მიწის ფართობების შერჩევა და მათი ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად დაყოფა (არანაკლებ 3-ჰექტარიანი ნაკვეთი. აღნიშნული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ ნაკვეთის ფართობი 3 ჰექტარზე მცირეა); ბ) საპრივატიზებო გეგმის შედგენა და ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში გადაგზავნა დასამტკიცებლად; გ) სპეციალური აუქციონის ორგანიზება და ჩატარება. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა და აუქციონში გამარჯვებულისათვის გაცემა; დ) სპეციალურ აუქციონზე გამარჯვებულის არგამოვლენის შემთხვევაში დოკუმენტაციის ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში გადაგზავნა ღია აუქციონის ჩასატარებლად; ე) გასაყიდი და უკვე გაყიდული მიწის ნაკვეთების შესახებ არსებული ინფორმაციის საჯაროობის უზრუნველყოფა.

4.26. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ 8-----, წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, რომელიც არ იყო განკარგული რაიმე ფორმით. მისი სპეციალური აუქციონის ფორმით პრივატიზება განახორციელა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მარნეულის რაიონის ტერიტორიულმა ორგანომ და მასში მონაწილეობა მიიღეს იმ სოფლის მცხოვრებმა პირებმა. ამასთანავე, მარნეულის რაიონის კ----- საკრებულოს სპეციალური აუქციონის მომწყობმა კომისიამ ჩაატარა სპეციალური აუქციონი, გამოავლინა გამარჯვებულები და აუქციონში გამარჯვებულ პირებზე - კ----- მცხოვრებლებზე: მ-----ზე, ნ-----ზე, ი-----ზე, ე-----ზე, მ-----ზე, ა-----ზე, ო-----ზე, გ-----ზე, ნ-----სა და ს-----ზე გასცა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №--, ასევე მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №--.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასების შედეგად სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქონების აუქციონზე გატანა, გამარჯვებულის გამოვლენა და აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- და მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №-- ოქმების გამოცემა განხორციელებულია კანონმდებლობის შესაბამისად, რის გამოც პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მართებულია.

რაც შეეხება აპელანტების მითითებას დოკუმენტების სიყალბეზე, სააპელაციო სასამართლო, ერთი მხრივ, აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი დასკვნა არ იძლევა იმის დადგენის შესაძლებლობას, რომ კონკრეტული პირები აუქციონში მონაწილეობას არ იღებდნენ და სადავო ოქმების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არის გაყალბებული მონაცემები, მეორე მხრივ კი, აუცილებელია სადავო ფაქტის შესაბამისი მტკიცებულებით დადასტურება. კონკრეტულ შემთხვევაში კი სადავო აქტების გამოცემისას სისხლისსამართლებრივი დანაშაულის ჩადენისა თუ გამოწვევის ფაქტი სათანადო წესით დადასტურებული არ არის.

4.27. სასარჩელო მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. მითითებულ პერიოდში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია მოწესრიგებული იყო კანონით „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის მე-2 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, სხვა საწარმო, საგარანტიო და ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებების წარმოშობას, მის გადაცემას ან მიტოვებას,

აგრეთვე საკუთრების უფლებაზე რაიმე ზეგავლენის წარმოშობას, შეჩერებას, მასში ცვლილების შეტანას ან შეწყვეტას. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დამადასტურებელი საბუთებისა და საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე.

დადგენილია, რომ 9,5 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს.კ 8-----, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის №-- საფუძველზე დარეგისტრირდა მ-----ის, ნ-----ს, ი-----ის, ე-----ის, მ-----ის ა-----ის, ო-----ას, გ-----ს, ნ-----სა და ს-----ს საკუთრების უფლება. მათი საკუთრების უფლება აისახა ასევე 8----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე. აღსანიშნავია, რომ ამ ნაწილში რეგისტრაცია სადავოდ არ არის გამხდარი, არამედ მოთხოვნილია მესამე პირების: ნ-----ს, გ-----ს, ნ-----ისა და ს-----ს საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, რომლის თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიყო მესაკუთრეთა შორის და აღირიცხა თითოეულზე ცალ-ცალკე.

4.28. სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლით დადგენილია უძრავი ნივთის დაყოფის რეგისტრაციის წესი. აღნიშნული მუხლში მითითებულია შემდეგი: 1. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს სურს ნაწილებად დაუოს თავისი ნივთი, სარეგისტრაციო სამსახური მოითხოვს მისგან საკადასტრო აღწერილობას შემოთავაზებული დაყოფის თაობაზე. ნივთის დაყოფა რეგისტრირდება იმ შემთხვევაში, თუ დაყოფის შედეგად არ იცვლება უფლებები ახლად წარმოქმნილი ნივთის მიმართ და არ ილახება მესამე პირების კანონიერი ინტერესები. 2. მესაკუთრეს ან თანამესაკუთრეებს უფლება აქვთ გაყონ უძრავი ნივთი და გაასხვისონ მისი ერთ-ერთი ნაწილი, თუ ამით არ ილახება მესამე პირების კანონიერი ინტერესი, ამ შემთხვევაში სანოტარო აქტს დანართის სახით თან უნდა ერთვოდეს გაყოფის სქემატური ნახაზი. 3. თუ დაყოფის შედეგად იცვლება უფლებები ახლად წარმოქმნილი ნივთის მიმართ, აღნიშნულთან დაკავშირებით აუცილებელია დაინტერესებული პირების სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა. 4. თუ თანამესაკუთრეების შეთანხმება მათ საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დაყოფაზე დადასტურებულია სანოტარო წესით ან წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი ან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის დაყოფის ან უძრავი ნივთის ერთ-ერთი ნაწილის გასხვისების თაობაზე, სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა მოახდინოს დაყოფილი ნივთის რეგისტრაცია ცალ-ცალკე, ამ კანონით დადგენილი წესით.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ თანამესაკუთრეებს

შეუძლიათ სანოტარო წესით დადასტურებული შეთანხმების საფუძველზე დაყონ მათ თანასაკუთრებაში არსებული ნივთი. დადგენილია, რომ მესამე პირებმა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინეს როგორც მათი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ისე სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება და შესაბამისი საკადასტრო აღწერილობა. ამდენად, სწორია პირველი ინსტანციის დასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული სადავო რეგისტრაციები შეესაბამება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონს. მათი რეგისტრაციისას ადგილი არ ჰქონია მოქმედი კანონმდებლობის ისეთ არსებით დარღვევას, რაც გახდებოდა 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 საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა-----სა და გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ

დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის 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 დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე:
ტყავაძე

გიორგი

მოსამართლეები:
ცისკაძე

მარიამ

თამარ
ონიანი