



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

**თავმჯდომარე - მერაბ ლომიძე
მოსამართლეები - თეა ძიმისტარაშვილი
მირანდა ერემაძე**

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი - ს-----ი, ნ-----ე

აპელანტი (მესამე პირი) - საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ-----ი რ-----ი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილებით გ-----ი რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 31 მარტის მდგომარეობით ქალაქ დ-----ე მდებარე 150 ჰა (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №-----) რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

2.2. 2007 წლის 3 სექტემბერს გ-----ი რ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა მასზე იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. 2007 წლის 10 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გ-----ი რ-----ზე გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №---, დ-----ს რაიონის ტერიტორიაზე, შ-----ე მდებარე 150 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 5-----) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. გაცემის საფუძველად ოქმში მითითებულია განცხადება, საიჯარო ხელშეკრულება №--- და შესაბამის ანგარიშზე თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ოქმში მითითებულია, რომ ქონების შემძენმა ოქმის ასლი მისი გაცემიდან 15 დღის ვადაში უნდა წარუდგინოს საჯარო რეესტრს.

2.3. 2007 წლის 19 სექტემბერს ქალაქ დ-----ე მდებარე 1500000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №-----, განცხადების რეგისტრაციის №-----) დარეგისტრირდა გ-----ი რ-----ის საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის - 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №--- ოქმის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით.

2.4. საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს 19.03.2012წ. №-----) წერილის თანახმად, გ-----ი რ-----ის საკუთრებაში არსებული 150 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----) სრულად მდებარეობს ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე.

2.5. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 10 სექტემბრის

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №---- შემდეგ საფუძვლებზე დაყრდნობით: საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს 19.03.2012წ. №-----) წერილის თანახმად, გ-----ი რ-----ის საკუთრებაში არსებული 150 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----) სრულად მდებარეობს ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე. საქმის განხილვისას მოსმენილი იქნა საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის პოზიცია, რომლის განმარტებითაც, ვ-----ს ეროვნული პარკი 2006 წლიდან არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და მისი გაყიდვა არ უნდა მომხდარიყო. ამასთან, იმ დროს საჯარო რეესტრი ვერ ადგენდა გ. რ-----ზე გადაცემული მიწის ნაკვეთისა და ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიის იდენტურობას და სწორედ ამის გამო განახორციელა გ-----ი რ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია. სამინისტრომ მიიჩნია, რომ ოქმი №---- ეწინააღმდეგება მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობას და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ვ-----ს ეროვნული პარკი დაარსებულია 2003 წლის 22 აპრილის „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხისა და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. ამ კანონით განისაზღვრა ვ-----ს ეროვნული პარკის ფართობი, მდებარეობა და საზღვრები. გ-----ი რ-----ზე მიწის შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემისას მოქმედებდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის და „დაცული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები, რომლის თანახმადაც, პრივატიზებას არ უნდა დაქვემდებარებოდა დაცული ტერიტორიების მიწა. სამინისტრომ მიიჩნია, რომ 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №---- წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა, იგი არსებითად არღვევს როგორც სახელმწიფო, ისე საზოგადოებრივ ინტერესებს, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. სამინისტრომ ჩათვალა, რომ რადგან №---- ოქმის ბათილად გამოცხადებით გაუქმდება გ-----ი რ-----ის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, უნდა აღდგეს აქტის გამოცემამდე არსებული მდგომარეობა და გ-----ი რ-----ს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი საპრივატიზებო თანხა 2250 ლარი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. გასაჩივრებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს განსახილველი სარჩელის ფარგლებში.

2.7. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია საქართველოს 21.07.2010წ. №3512 კანონით) აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. 2007 წლის 10 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გ-----ი რ-----ზე გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №----ოქმის შედგენის დროს მოქმედი რედაქციით, ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. მე-3 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დაცული ტერიტორიების მიწა. იმავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. გ-----ი რ-----ზე მიწის ნაკვეთის პრივატიზება განხორციელდა სწორედ მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, რადგან მასზე იჯარით იყო გაცემული მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით. ამგვარად, განხორციელდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება.

2.8. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული კანონის იმ დროს მოქმედი რედაქცია არ ითვალისწინებდა ცალკე პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებას. კანონის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მოიჯარე მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის განცხადებით მიმართავდა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ამ კანონის ძალაში შესვლიდან არა უადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში - საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 10 წლის განმავლობაში, რის შემდეგაც, იმავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენდნენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებულ პერიოდში პირდაპირი მიყიდვის წესით სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემისას დამოუკიდებელი სახით პრივატიზაციის ხელშეკრულება არ ფორმდებოდა. საკმარისი იყო მოიჯარის განცხადება, რომლითაც იგი ავლენდა ნებას პრივატიზების თაობაზე, რის საპასუხოდაც უფლებამოსილი ორგანო გამოსცემდა შეძენის დამადასტურებელ ოქმს. აღნიშნული ოქმით სრულდებოდა პრივატიზაციის პროცესი. არსობრივად ეს პროცესი გულისხმობს პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებას. კერძოდ: შეძენის მსურველი წერილობითი განცხადების წარდგენით გამოხატავდა ნებას, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენა განეხორციელებინა პრივატიზაციის გზით, საპასუხოდ კი შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გამოცემით უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხდებოდა შეძენის მსურველის მიერ წარდგენილი შეთავაზების აქცეპტირება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ აუცილებელი ფორმით. მხარეთა მიერ ნების გამოვლენის ფორმა (წერილობითი განცხადების წარდგენა და ასევე წერილობითი ფორმით კანონით დადგენილი რეკვიზიტების დაცვით შეძენის დამადასტურებელი ოქმის შედგენა) კანონით დადგენილია, ოქმი მოიცავს ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებისთვის დამახასიათებელ არსებით პირობებს - ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებს და ფასს (გამოსასყიდი თანხის ოდენობას). ამდენად, არსებობს ყველა წინაპირობა იმისათვის, რომ აღნიშნული ურთიერთობა ჩაითვალოს პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებად, მიუხედავად იმისა, რომ კანონის ტექსტის მიხედვით ხელშეკრულების სახელწოდებით არ არის სახელდებული.

2.9. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, დასახელებულ პერიოდში მოქმედი საკანონმდებლო რეგულირება არ ითვალისწინებდა ასევე შეძენილი ქონების გადაცემის დამადასტურებელი მიღება-ჩაბარების აქტის ან საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაფორმებას. ამ ფუნქციასაც შეძენის დამადასტურებელი ოქმი ასრულებდა. ოქმის გაცემით იმავდროულად დასტურდებოდა მესაკუთრის (სახელმწიფოს) ნება, პრივატიზაციის საფუძველზე შემძენისთვის საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი, რადგან კანონის მე-7 მუხლის ზემოთ დასახელებული დანაწესის თანახმად, ოქმი წარმოადგენდა სრულიად საკმარის საფუძველს პრივატიზებული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში შემძენის სახელზე რეგისტრაციისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №---- გ-----ი რ-----ის მიერ 2007 წლის 3 სექტემბერს წარდგენილ წერილობით განცხადებასთან ერთად თავისი არსით წარმოადგენს პრივატიზაციის წერილობით ხელშეკრულებას. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (რომლის ამოქმედებითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

პრივატიზების შესახებ” საქართველოს კანონი) 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზებისას პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოსა და ქონების შემძენს შორის იდება შესაბამისი ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი ვალდებულებების (მათ შორის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულების) წარმოშობის საფუძველია. 2007 წლის 10 სექტემბრის ოქმის გაფორმებისას მსგავსი საკანონმდებლო დანაწესი არ არსებობდა, თუმცა, ეს არ ცვლის პრივატიზების გზით სახელმწიფო ქონების გასხვისებასთან (ამ შემთხვევაში პირდაპირი მიყიდვა) დაკავშირებით სახელმწიფოსა და ქონების შემძენს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობის არსს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტი განმარტავს ადმინისტრაციული აქტის ცნებას, რომლის თანახმადაც, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. ამგვარად, ადმინისტრაციული აქტი თვისობრივად განსხვავდება ადმინისტრაციული ხელშეკრულებებისგან. მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციული აქტიც (ინდივიდუალური, კანონით დადგენილ შემთხვევებში - ნორმატიულიც) დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე გამოიცემა, იგი ცალმხრივად მავალდებულებელ რეგულირებას წარმოადგენს, სადაც ადმინისტრაციული ორგანო ადგენს ქცევის წესს, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება კი სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობს ორივე მხარის ნებელობითი აქტივობით. სახელშეკრულებო ურთიერთობას ქმნის მხარეთა თანმხვედრი ნების გამოვლენა. აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელშეკრულების გაბათილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მიმართ დადგენილი წესის მიხედვით. როგორც ზემოთ განიმარტა, 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №---- გ-----ი რ-----

-----ის მიერ 2007 წლის 3 სექტემბერს წარდგენილ წერილობით განცხადებასთან ერთად თავისი არსით წარმოადგენს პრივატიზაციის წერილობით ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების გაბათილება კი ხელშეკრულების ერთი მხარის მიერ ცალმხრივი აქტის გამოცემით დაუშვებელია.

2.10. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამგვარად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თუნდაც ადმინისტრაციული შინაარსის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაც დასაშვებია არა ცალმხრივად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით, არამედ კანონი ბათილად გამოცხადებასთან დაკავშირებით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის დანაწესებზე. დამატებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლად მიუთითებს ასევე იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებას, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს გარიგების ბათილობის წინაპირობებს, მათ შორის, 54-ე მუხლი ბათილად მიიჩნევს გარიგებებს, რომლებიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. რაც შეეხება ბათილად ცნობის პროცედურას, სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ნორმას, რომელიც ხელშეკრულების ერთ-ერთ მხარეს მიანიჭებდა უფლებას, ბათილად გამოაცხადოს ხელშეკრულება და ცალმხრივი ნების გამოვლენით მოახდინოს ხელშეკრულების შედეგების ანუღირება, მაგალითად, უძრავ ნივთზე ნასყიდობის შემთხვევაში გამყიდველმა საჯარო რეესტრში ცალმხრივად წარადგინოს განცხადება მყიდველისთვის გადაცემული უძრავი ნივთის კვლავ მის საკუთრებაში დაბრუნების თაობაზე. ხელშეკრულების ბათილობის საკითხი უნდა განიხილოს სასამართლომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავის განხილვის წესს. კერძოდ, 251-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არ გააჩნდა უფლებამოსილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით ბათილად ეცნო 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №----

ოქმი. აღნიშნული მოთხოვნით მას უნდა მიემართა სასამართლოსთვის.

2.11. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ-----ი რ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა, დაუსაბუთებელი და უნდა გაუქმდეს, ვინაიდან სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, ამასთან, არასწორი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებას.

3.2. აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება ძირითადად დააფუძნა იმ გარემოებას, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2007 წლის 10 სექტემბერს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №---- ოქმი გ-----ი რ-----ის მიერ წარდგენილი 2007 წლის 3 სექტემბერს წერილობით განცხადებასთან ერთად წარმოადგენს პრივატიზაციის წერილობით ხელშეკრულებას, ხელშეკრულების გაბათილება კი ხელშეკრულების ერთი მხარის მიერ ცალმხრივი აქტის გამოცემით დაუშვებელია. ამასთან, სასამართლო ზემოხსენებულ მსჯელობასთან მიმართებაში ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას აკეთებს და გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ სადავოდ გამხდარი ოქმის გამოცემისას მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებდა ცალკე პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებას. დაინტერესებული პირი, კანონით დადგენილი ვადის დადგომისას, განცხადებით მიმართავდა ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო შესაბამისი აუქციონის, ღია აუქციონისა და იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას, გასცემდა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რაც შემდგომში საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა. მიუხედავად აღნიშნულისა, სასამართლომ საბოლოოდ თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსზე და სადავოდ გამხდარი ოქმი მიიჩნია ხელშეკრულებად, ვინაიდან სახეზე იყო მხარეებს შორის ნების გამოვლენა, კერძოდ გ-----ი რ-----ის მიერ წერილობით წარდგენილი განცხადება არის წინადადების შეთავაზება - ოფერტი, ხოლო სამინისტროს მიერ ოქმის გამოცემა კი აქცეპტი. აპელანტი არ იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმის მნიშვნელოვან გარემოებებს. კერძოდ, აპელანტის მითითებით, პირველ რიგში უნდა განიმარტოს, თუ რა სამართლებრივ პროცედურებთან იყო დაკავშირებული სადავო ოქმის გამოცემა. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი (მოქმედი გ-----ი რ-----ის მიერ პრივატიზაციის განხორციელების პროცესში 2007 წელი) აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რომელიც თავის მხრივ გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სასყიდლიანი ფორმით კერძო საკუთრებაში გადაცემას საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის. იმავე კანონის მე-9 მუხლი კი არეგულირებდა იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პირობებს, რაც გულისხმობდა იმას, რომ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის უნდა ყოფილიყო იჯარის ხელშეკრულება, რაც ანიჭებს მას იმის უფლებას, რომ მიემართა განცხადებით ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოსათვის დასახელებული კანონის ძალაში შესვლიდან არა უადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში - საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 10 წლის განმავლობაში. ხსენებული კანონის მე-10 მუხლში გაწერილია იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებები. აპელანტის მოსაზრებით, დასახელებული სამართლებრივი ნორმების გაანალიზებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ ურთიერთობებზე (ხელშეკრულება, მხარეებს შორის ნების გამოვლენა, ე.წ. ოფერტი და აქცეპტი), ვინაიდან „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლი ადგენს მხოლოდ მოიჯარის განცხადების საფუძველზე ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურას და მეიჯარის (სახელმწიფოს) ვალდებულებას, რომ მოიჯარის განცხადების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გაეცნოს დოკუმენტაციას, მისი სისწორისა და შესაბამისი გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემთხვევაში გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ოქმის სახით.

3.3. აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს: ა) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახეს; ბ) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ორგანოს; გ) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სათაურს; დ) უფლებამოსილი თანამდებობის პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; ე) გამოცემის დროსა და ადგილს; ვ) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ მინიჭებულ სარეგისტრაციო ნომერს. წერილობითი ფორმით გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის ორგანო, რომელშიც შეიძლება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება, მისი მისამართი და საჩივრის წარდგენის ვადა. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 12 სექტემბერი №1-1/989 ბრძანებით დამტკიცდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებისას სპეციალურ აუქციონში გამარჯვებისა და ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების და საჯარო რეესტრში წარსადგენი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის ტიპური ფორმა“, რომელშიც მითითებული იყო ყველა ის რეკვიზიტები, რომლის შევსებისას ოქმი თავისი შინაარსით იძენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახეს. კერძოდ, ზემოხსენებული ბრძანებით დამტკიცებულ ოქმი შეიცავდა ოქმის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს დასახელებას, იმ ფიზიკური პირის ან/და იურიდიული დასახელება, რომლის სახელზეც გაიცემოდა ოქმი და ასევე, ოქმის გაცემის საფუძველსაც. ამავე ოქმში ზედმიწევნით იყო გაწერილი, რომ ოქმის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში დაინტერესებულ პირს უფლება ჰქონდა სადავოდ გამხდარი ოქმი გაესაჩივრებინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში - როგორც ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. ხოლო გასაჩივრებული ოქმის საჩივართან დაკავშირებით სამინისტროს გადაწყვეტილება უნდა გასაჩივრებულიყო ერთი თვის ვადაში რაიონულ ან/და საქალაქო სასამართლოში. აპელანტი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური

განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გამოცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №---- ოქმი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და შეიცავს ყველა იმ რეკვიზიტს, რომელსაც მოითხოვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2007 წლის 10 სექტემბრის №---- ოქმის გამოცემისას მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ა.შ. შემდგომში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. აპელანტის მითითებით, ტერმინი ოქმი/ხელშეკრულება პრივატიზაციასთან დაკავშირებული, როგორც საკანონმდებლო ისე ნორმატიულ აქტებში შემოღებულ იქნა 2010 წლის შემდგომ. ამდენად აპელანტს მიაჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო უფლებამოსილი იყო გამოეცა 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანება და ბათილად ეცნო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2007 წლის 10 სექტემბერს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №---- ოქმი.

3. საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან გ-----ი რ-----ზე გაცემული 2007 წლის 10 სექტემბრის უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი №---- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს აღმჭურველ აქტს, ვინაიდან დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს უფლებას და სარგებელს. შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ხოლო უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი №---- პირდაპირ არღვევს კანონს, ვინაიდან ოქმით განსაზღვრული ტერიტორია წარმოადგენს საქართველოს პარლამენტის მიერ 2003 წელს მიღებული „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხის და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლით განსაზღვრულ ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიას. აპელანტის მითითებით, 2007 წელს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოახდინა მოსარჩელეზე 150 ჰა მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია, რისი უფლებაც მას არ ჰქონდა, ვინაიდან 2007 წელს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაცული ტერიტორიების მიწა პრივატიზაციას არ ექვემდებარებოდა. ამასთანავე „დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ნაკრძალის, ეროვნული პარკის, ბუნების ძეგლისა და აღკვეთილის ტერიტორიები და ამ ტერიტორიებზე არსებული ბუნებრივი რესურსები მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაა. შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანება გამოცემული იქნა კანონის სრული დაცვით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რის შედეგადაც მიღებული იქნა სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. აღნიშნული გარემოება კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2007 წლის 31 მარტის მდგომარეობით ქალაქ დ-----ე მდებარე 150 ჰა (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №-----) რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

4.2. 2007 წლის 3 სექტემბერს გ-----ი რ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა მასზე იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. 2007 წლის 10 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გ-----ი რ-----ზე გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №----, დ-----ს რაიონის ტერიტორიაზე, შ-----ე მდებარე 150 ჰა სასოფლო-სამეურნეო

(საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 5-----) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. გაცემის საფუძვლად ოქმში მითითებულია განცხადება, საიჯარო ხელშეკრულება №--- და შესაბამის ანგარიშზე თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ოქმში მითითებულია, რომ ქონების შემძენმა ოქმის ასლი მისი გაცემიდან 15 დღის ვადაში უნდა წარუდგინოს საჯარო რეესტრს.

4.3. 2007 წლის 19 სექტემბერს ქალაქ დ-----ე მდებარე 1500000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №-----, განცხადების რეგისტრაციის №-----) დარეგისტრირდა გ-----ი რ-----ის საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის - 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №--- ოქმის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით.

4.4. საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს 19.03.2012წ. №-----) წერილის თანახმად, გ-----ი რ-----ის საკუთრებაში არსებული 150 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----) სრულად მდებარეობს ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე.

4.5. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 19 აგვისტოს №----- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №--- შემდეგ საფუძველებზე დაყრდნობით: საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს 19.03.2012წ. №-----) წერილის თანახმად, გ-----ი რ-----ის საკუთრებაში არსებული 150 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----) სრულად მდებარეობს ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე. საქმის განხილვისას მოსმენილი იქნა საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის პოზიცია, რომლის განმარტებითაც, ვ-----ს ეროვნული პარკი 2006 წლიდან არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და მისი გაყიდვა არ უნდა მომხდარიყო. ამასთან, იმ დროს საჯარო რეესტრი ვერ ადგენდა გ. რ-----ზე გადაცემული მიწის ნაკვეთისა და ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიის იდენტურობას და სწორედ ამის გამო განახორციელა გ-----ი რ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია. სამინისტრომ მიიჩნია, რომ ოქმი №--- ეწინააღმდეგება მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობას და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ვ-----ს ეროვნული პარკი დაარსებულია 2003 წლის 22 აპრილის „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხისა და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. ამ კანონით განისაზღვრა ვ-----ს ეროვნული პარკის ფართობი, მდებარეობა და საზღვრები. გ-----ი რ-----ზე მიწის შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემისას მოქმედებდა „სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის და „დაცული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები, რომლის თანახმადაც, პრივატიზებას არ უნდა დაქვემდებარებოდა დაცული ტერიტორიების მიწა. სამინისტრომ მიიჩნია, რომ 2007 წლის 10 სექტემბრის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №---- წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა, იგი არსებითად არღვევს როგორც სახელმწიფო, ისე საზოგადოებრივ ინტერესებს, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. სამინისტრომ ჩათვალა, რომ რადგან №---- ოქმის ბათილად გამოცხადებით გაუქმდება გ-----ი რ-----ის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, უნდა აღდგეს აქტის გამოცემამდე არსებული მდგომარეობა და გ-----ი რ-----ს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი საპრივატიზებო თანხა 2250 ლარი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.6. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ 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. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.7. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ:

1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს არ ეწინააღმდეგება, ასევე, ის არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.8. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ 2007 წელს მოქმედი (როდესაც მოხდა გ-----ი რ-----ზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №--- ოქმის გაცემა) „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით) აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პრივატიზებას არ ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, დაცული ტერიტორიების მიწა. დღეს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვითაც, პრივატიზებას არ ექვემდებარება ეროვნული პარკი. ამასთან, „დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ნაკრძალის, ეროვნული პარკის, ბუნების ძეგლისა და აღკვეთილის ტერიტორიები და ამ ტერიტორიებზე არსებული ბუნებრივი რესურსები მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაა. განსახილველ შემთხვევაში კი საქმის მასალებით, კერძოდ, საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს 19.03.2012წ. №-----) წერილის შესაბამისად დგინდება, რომ გ-----ი რ-----ის საკუთრებაში არსებული 150 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----) სრულად მდებარეობს ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე. ვ-----ს ეროვნული პარკი კი, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, 2006 წლიდან არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და მისი გაყიდვა არ უნდა მომხდარიყო. ამასთან, იმ დროს საჯარო რეესტრი ვერ ადგენდა გ. რ-----ზე გადაცემული მიწის ნაკვეთისა და ვ-----ს ეროვნული პარკის ტერიტორიის იდენტიფიკაციას ელექტრონული რეგისტრაციის არ არსებობის გამო და სწორედ ამის გამო შეცდომით მოხდა გ-----ი რ-----ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ოქმი №--- ეწინააღმდეგებოდა მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობას და სწორად იქნა იგი ბათილად ცნობილი. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ სადავო ოქმი №--- წარმოადგენდა არა ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, არამედ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რის გამოც სამინისტროს არ ჰქონდა მისი ცალმხრივად მოშლის უფლება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ვინაიდან სადავო ოქმი №---- ეწინააღმდეგებოდა მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობას და ამ ოქმით უკანონოდ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ვ-----ს ეროვნულ პარკს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის გასხვისება, რასაც კატეგორიულად კრძალავდა და დღესაც კრძალავს საქართველოს კანონმდებლობა, ამიტომ შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო (სამინისტრო) ვალდებული იყო მოეხდინა ამ ოქმის გაუქმება, მიუხედავად იმისა, იგი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს თუ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს; უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; გ-----ი რ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, გ-----ი რ-----ს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად; ამასთან, გ-----ი რ-----ს უნდა დაეკისროს სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება 150 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ-----ი რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გ-----ი რ-----ს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად; გ-----ი რ-----ს დაეკისროს სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება 150 ლარის ოდენობით;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

თავმჯდომარე

მერაბ ლომიძე

მოსამართლეები

თეა

ძიმისტარაშვილი

მირანდა ერემაძე