

საქმე №110310--60--237611
საქმე №3/ბ-436-2016წ.



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 ივნისი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები (მომხსენებელი): გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი – ც-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები – თ-----ე (დ-----ის
უფლებამონაცვლე), ზ-----ე (გ-----ის უფლებამონაცვლე)

წარმომადგენელი – რ-----ე

მოპასუხეები – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის
რეგიონული ოფისის ზესტაფონის ფილიალი

წარმომადგენელი – ა-----ი

მესამე პირი – დ-----ე

წარმომადგენელი – ე-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს
2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის
27 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2016 წლის 04 თებერვალს დ----- და გ-----ებმა სარჩელით მიმართეს ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის ზესტაფონის ფილიალის და მესამე პირის: დ-----ის მიმართ. მოსარჩელეებმა მოითხოვეს მიწის ნაკვეთების ზედდების ნაწილში ელექტრონული ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 23 აგვისტოს №1-1/1591 ბრძანებისა და 2011 წლის 20 ოქტომბრის №4- - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ასევე დარეჯან დემეტრაძის გამარჯვებულად გამოცხადების შესახებ 2011 წლის 19 ოქტომბრის №0----- მიმართვის ბათილად ცნობა, დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 02 თებერვლის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ამავე სამსახურის დავალდებულება მოახდინოს სადავო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

მოსარჩელეთა აღნიშვნით, 2012 წლის 14 სექტემბერს სარჩელით მიმართეს სასამართლოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მესამე პირის - დ-----ის მიმართ. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ზესტაფონის რაიონის სოფელ ძირულაში მდებარე 39 418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით (ს.კ 32.16.36.0--) სახელმწიფოს სასარგებლოდ განხორციელებული საკუთრების თაობაზე 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გადაწყვეტილება გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ და 2014 წლის 13 ნოემბერს მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ----- და გ-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 მაისის №-----7 გადაწყვეტილება 32.16.36.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში. ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში გამოეცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 27 აპრილის №0-----0 მიმართვით (რეგისტრაციის 8---

-----7, 28.04.2011წ) მოთხოვნილი 39418 კვ.მ (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, მათ მიმართეს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ. მოპასუხემ სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეასრულა, რადგან სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული იყო მესამე პირის - დ-----ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახური არ იწყებს ადმინისტრაციულ წარმოებას და უარს ამბობს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებაზე, რითაც ირღვევა მათი საკუთრების უფლება.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მესამე პირზე დ-----ზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო კანონის შესაბამისად. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი კანონის შესაბამისად ძალადაკარგულად ან ბათილად არ იქნება ცნობილი. შესაბამისად, მოპასუხემ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. მხარეებს შორის დავა მიმდინარეობდა 2012 წლიდან. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. მოსარჩელები სადავო მიწის ნაკვეთით არ სარგებლობდნენ 12 წლის მანძილზე. საინჟინრო ექსპერტიზით ვერ დადგინდა სახელმწიფო სახელზე რეგისტრირებული და მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული ნაკვეთების იდენტურობა. საქართველოს სკ-ის 183-ე, 185-ე მუხლების შესაბამისად, დ-----ე წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, შესაბამისად, არ არსებობდა მის სახელზე არსებული საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირმა დ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სახელმწიფომ კანონიერად დაარეგისტრირა სადავო მიწები ჯერ თავის სახელზე და შემდეგ აუქციონის წესით კანონიერად გაასხვისა მასზე. ის არის კეთილსინდისიერი შემძენი. მოსარჩელები ვერ ადასტურებენ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული და მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული

ნაკვეთების იდენტურობას. ასევე ვერ უთითებენ სამართლებრივ საფუძველს, თუ რატომ უნდა დაკმაყოფილდეს მათი სარჩელი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით დ----- და გ-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 23 აგვისტოს №1-1/1591 ბრძანება ელექტრონული ფორმით პრივატიზების შესახებ სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირობებიანი აუქციონის ფორმით 2011 წლის 20 ოქტომბრის №4-- უ.პ პრივატიზების ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ - სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი 2011 წლის 19 ოქტომბრის №0----- მიმართვა დ-----ის გამარჯვებულად გამოცხადების შესახებ - სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი 2011 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; მოსარჩელებს დ----- და გ-----ებს უარი ეთქვათ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 02 თებერვლის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასა და მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებაზე.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 13 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით გუ-----თ გა-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 02 მაისის №----- 7 გადაწყვეტილება 32.16.36.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში; დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს კანონით დადგენილ ვადაში გამოცეს ადმინისტრაციულ–სამართლებრივი აქტი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 27 აპრილის №0-----0 მიმართვით სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში გუ-----თ გა-----ებს უარი ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. მითითებული გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1995 წლის 22 თებერვლის მიწის ნაკვეთის მიღება -ჩაბარების №--- სახელმწიფო აქტით და-----ეს გადაეცა 5 მიწის ნაკვეთი, 0,73 ჰა ოდენობით, ხოლო 1999 წლის 5 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №--- აქტით შევსების სახით, დამატებით გამოეყო 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ყანა), რომლის მოსაზღვრედ დასავლეთით მითითებულია გ.გა-----ე, აღმოსავლეთით ტ.გა-----ე, ჩრდილოეთით გზა, ხოლო სამხრეთით მინდორი.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №--- სახელმწიფო აქტით ტა-----ა გა-----ეს გადაეცა რამდენიმე მიწის ნაკვეთი და მათ შორის შევსების სახით 4000 კვ.მ. სახნავი სასაფლაოსთან. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ დასავლეთით მითითებულია მინდორი, აღმოსავლეთით გზა, ჩრდილოეთით სახნავი, ხოლო სამხრეთით მინდორი.

ტა-----ა გა-----ე გარდაიცვალა 2000 წლის 30 იანვარს. მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი და სოფელ წევაში მდებარე მიწის ნაკვეთი 20-- წლის 30 დეკემბერს სამკვიდრო მოწმობით მიიღო მისმა პირველი რიგის მემკვიდრემ გ-----ემ.

გუ-----თ გა-----ეების ახსნა-განმარტებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის რეფორმის კომისიის მიერ მათ სოფელ წევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები გამოეყო ერთმანეთის მოსაზღვრედ. გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები ჰქონდათ შემოღობილი და ამუშავებდნენ, თუმცა შემდგომში ეკონომიური მდგომარეობიდან გამომდინარე დამუშავება ვერ შეძლეს და ღობეც მოიშალა.

2011 წლის 29 დეკემბერს გ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მემკვიდრეობით მიღებულ 4000 კვ.მ. მიწის ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ქონების მონაცემების რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების გამო. კერძოდ, ზედდება დაფიქსირდა დ-----ის კუთვნილ №32.16.36.0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებასთან.

2011 წლის 28 ოქტომბერს დ----- გა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სადავო 2700 კვ.მ . მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად რეგისტრაცია, რაც დაკმაყოფილდა, თუმცა შემდგომ გაარკვია რომ მის საკუთრებად დარეგისტრირდა არა ის 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც გადაეცა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №--- სახელმწიფო აქტით, არამედ ტერიტორიულად სხვა ადგილას მდებარე 2700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული უზუსტობა განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენისას სპეციალისტი გი-----ი არ გასულა ადგილზე, რაც დაადასტურა სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხვისას. კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, დ----- გა-----ემ ხელახლა მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მისი კუთვნილი 2700

კვ.მ მიწის ფართის ხელახალი რეგისტრაცია, რაზეც უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ ადგილი ჰქონდა საკადასტრო ზედდებას №32.16.36.0-- სარეგისტრაციო კოდის მქონე უძრავ ქონებასთან, მესაკუთრე დ-----ე;

2.1.2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის №0-----0 მიმართვის საფუძველზე, 2011 წლის 02 მაისს სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა ზესტაფონის რაიონის სოფელ ძირულაში (იგივე წვეა) მდებარე 39418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №1-1/1591 ბრძანებით გამოცხადდა ელექტრონული აუქციონი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძირულაში მდებარე 39418 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. აუქციონში გაიმარჯვა დ-----ე. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 19 ოქტომბრის №0----- წერილის და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირობიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზების თაობაზე №4-- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2011 წლის 26 ოქტომბერს, ზესტაფონის რაიონის სოფელ ძირულაში (იგივე წვეა) მდებარე 39418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრებად;

2.1.3. საჯარო რეესტრის მონაცემებით დ---- და გ-----ეების მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სადავო (2700 და 4000 კვ.მ.) მიწის ფართების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების პარამეტრები ზედდებაშია 2011 წლის 2 მაისს სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებულ №32.16.36.0-- საკადასტრო კოდის მქონე 39418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან და სრულად მოიცავს მათ;

2.1.4. USAID-ის პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოების საფუძველზე განხორციელდა ტა-----ა გა-----ისათვის მიწის რეფორმის შედეგად გადაცემული მიწის ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაცია. კერძოდ, სადავო 3986 კვ.მ. მიწის ფართს მიენიჭა საკადასტრო კოდი 3-----, მომზადდა საკადასტრო რუქა, რაც დადასტურებული იქნა სახელმწიფო რეგისტრატორის მიერ და 2000 წლის 15 მარტს რეგისტრაციაში გატარდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურში გაიხსნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, სადაც დაფიქსირდა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა ინფორმაცია. ტა-----ა გა-----ისათვის სახელმწიფოს მიერ გადაცემული სადავო 4000 კვ.მ. მიწის ფართი რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით. საკადასტრო რუქის მიხედვით, ტა-----ა გა-----ის ნაკვეთის მოსაზღვრედ, დასავლეთით აღრიცხული იყო დაახლოებით იგივე კონფიგურაციის №3-- მიწის ნაკვეთი;

2.1.5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 13 ნოემბრის

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მოსარჩელებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურმა ჯერ შეაჩერა და შემდეგ შეწყვიტა საქმის წარმოება, ვინაიდან უძრავი ქონება უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა მესაკუთრეზე.

სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლოს მიერ სადავო ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ ყოფილა

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს აღნიშვნით, საქართველოში მიწის რეფორმა დაიწყო მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით, რომლითაც დადგინდა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწა არის საქართველოს რესპუბლიკის ეროვნული სიმდიდრე და მისი კუთვნილება. ამავე დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში.

სასამართლოს მოსაზრებით განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ამ ნაკვეთებთან დაკავშირებით. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო მიღება-ჩაბარების აქტიდან, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობიდან, აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო ფართობების განკარგვის მიზნით წარდგენილ იქნა მიმართვა სარეგისტრაციო სამსახურში, რითაც უარესდებოდა მოსარჩელეთა სამართლებრივი მდგომარეობა. ამდენად, სზაკ-ის 95-ე მუხლის თანახმად, დ---- და გ-----ეების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმის უზრუნველყოფის ვალდებულება ეკისებოდა ადმინისტრაციულ ორგანოს. სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა და ვალდებულება გაერკვია დაინტერესებული პირების ვინაობა, რომელთა სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა მიმართვის შედეგად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამინისტრო ვალდებული იყო ჩაება დაინტერესებული პირები ადმინისტრაციულ წარმოებაში. სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ დ---- და გ-----ეები არ იყვნენ მიწვეული

ადმინისტრაციულ წარმოებაში და მათ არ მისცემიათ საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა. ამასთანავე, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ სახეზე იყო სზაკ-ის 95-ე მუხლის მე-6 ნაწილით გათვალისწინებული გადაუდებელი შემთხვევა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაყოვნებას შეიძლება არსებითი ზიანი მიეყენებინა საჯარო და კერძო ინტერესებისათვის, რა დროსაც ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია უფლებამოსილება დაინტერესებული მხარის წარმოებაში ჩაბმის გარეშე გამოეცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. სზაკ-ის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. სასამართლომ მიუთითა, რომ სადაო მიწის ნაკვეთების პრივატიზება მესამე პირზე განხორციელდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მესამე პირის ინიცირებით, შესაბამისად, მისი კანონიერება უნდა შეფასებულიყო აღნიშნული კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში; სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთების პრივატიზების ინიცირების დროს დაირღვა კანონის მოთხოვნები და პრივატიზების ინიცირება მოხდა იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც უკვე მოსარჩეულების საკუთრებაში იმყოფებოდა; კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მიხედვით, პრივატიზაციას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო მიწა; ამავე ნორმის მიხედვით, საერთო აუქციონის წესით მიწის ნაკვეთის შეძენის მსურველმა პირმა უნდა შეარჩიოს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაამზადოს შერჩეული მიწის ნაკვეთის დეტალური აზომვითი საკადასტრო ნახაზი, მოიკვლიოს ინფორმაცია მისი კატეგორიის და ხარისხის შესახებ და მიმართოს პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს პრივატიზების ინტერესის გამოხატვის შესახებ; აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ცხადია, რომ პრივატიზების ინტერესის გამომხატველი პირი, ახდენს რა ინიცირებას კონკრეტული მიწის ნაკვეთის პრივატიზებაზე, მასაც ეკისრება

პასუხისმგებლობა საპრივატიზებოდ წარდგენილი დოკუმენტების უტყუარობასა და კანონიერებაზე; მოცემულ სადავო შემთხვევაში, პრივატიზების ინიციატორმა პირმა საპრივატიზებოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ერთად შეარჩია მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთები, რასაც მოპასუხე ამართლებს იმით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო ელექტრონული ვერსიით; სასამართლომ არ გაიზიარა აღნიშნულ პოზიციას და განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთებზე მოსარჩელების უფლების დამდგენი დოკუმენტები და საჯარო რეესტრში არსებული სისტემური რეგისტრაცია იძლეოდა საფუძველს იმისათვის, რომ როგორც პრივატიზების ინიციატორს, ასევე პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს მოეხდინათ საპრივატიზებოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება და დაედგინათ მისი დამთხვევა მოსარჩელების მიწის ნაკვეთებთან.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მესამე პირის პოზიცია ძირითადად ეფუძნებოდა მის კეთილსინდისიერებას აუქციონზე შეძენილი ქონების მიმართ და ასევე კანონიერ ნდობას გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა. სასამართლო აღნიშნა, რომ ვინაიდან სადავო ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონშეუსაბამობა დადასტურებული იყო საქმის მასალებით, სახეზე იყო სამართლებრივი წანამძღვრები მათი ბათილად ცნობისათვის, რასაც წინ ვერ აღუდგებოდა შემძენის კეთილსინდისიერება; ასევე სარჩელს უარი ვერ ეთქმევა იმ საფუძველით, რომ სადავო აქტების მიმართ მოპასუხეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა, რადგან საქმის მასალები ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სადავო აქტებით შეილახა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია იყო უკანონო, ვინაიდან სახელმწიფომ სადავო აქტებით საკუთრებაში აღრიცხა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი(რაც დასტურდება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით), რის გამოც როგორც საკუთრების უფლების აღრიცხვა სადავო ნაკვეთზე, ისე მისი გასხვისება მიჩნეულ უნდა ყოფილიყო კანონსაწინააღმდეგოდ.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად ადმინისტრაციული ხელშეკრულება განიმარტება, როგორც „ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება“. ამავე კოდექსის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება არ უნდა

ეწინააღმდეგებოდეს კანონმდებლობას. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამოირიცხავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლოს აღნიშვნით, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას არ არსებობდა დ----- და გ----- ეების წერილობითი თანხმობა. შესაბამისად, ხელშეკრულების დადებისას სახეზეა კანონმდებლობის მოთხოვნების არსებითი დარღვევა, რაც იწვევს მის ბათილობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, რომელიც ადგენს, რომ ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლომ მოპასუხის პოზიციასთან მიმართებით განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია შესაბამისი პირობების არსებობისას მოქმედებს მხოლოდ მესამე პირთა ანუ ქონების შემძენ პირთა მიმართ და მესაკუთრე, რომელიც უკანონოდ მოახდენს სხვისი ქონების საკუთარ სახელზე ჯერ დარეგისტრირებას და შემდგომ გასხვისებას, აღნიშნული გასხვისების კანონიერების მტკიცებისას ვერ დაეყრდნობა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, როგორც სამართლებრივ საფუძველს; შესაბამისად, კინაიდან მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სახელმწიფომ საკუთრებაში დაირეგისტრირა მოსარჩელეთა ქონება და ამ რეგისტრაციის საფუძველზე მოახდინა მისი პრივატიზაცია მესამე პირზე, სახელმწიფოს მიერ პრივატიზაციის პროცესში გამოცემული საპრივატიზებო აქტები ვერ იქნებიან მიჩნეულნი საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორის პრეზუმფციის საფუძველზე ქონების მესაკუთრის მიერ გამოცემულ და შესაბამისად, კანონიერ აქტებად.

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია, მიუხედავად იმისა, რომ ის მოქმედებს კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ, ვერ იქნება პრივატიზაციის პროცესში დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების და ხელშეუხებლობის გარანტი, კინაიდან ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილია სპეციფიური სამართლებრივი რეჟიმი, სადაც სახელმწიფოს, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მონაწილე საჯარო პირის პასუხისმგებლობა უფრო მაღალი სტანდარტით განისაზღვრება, ვიდრე სამართალურთიერთობის მონაწილე სხვა

კერძო სუბიექტის, იმდენად, რამდენადაც სახელმწიფო კონსტიტუციურად თვითონ არის კანონიერების გარანტი და პასუხისმგებელი იმაზე, რომ მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონიერი.

სასამართლოს აღნიშვნით მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფომ ჯერ უსასყიდლოდ, კერძო საკუთრებაში გადასცა სადავო მიწის ფართები მოსარჩელებს, შემდეგ კი კვლავ აღრიცხა თავის საკუთრებად, რითაც სახელმწიფომ ფაქტობრივად ჩამოართვა თავის მოქალაქეებს ერთხელ უკვე უსასყიდლოდ გადაცემული კერძო საკუთრება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია საკუთრების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლიტურ უფლებას, თუმცა მესაკუთრის თანხმობის გარეშე მისი შეზღუდვა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარე მხოლოდ კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევაშია შესაძლებელი, ამასთან სავალდებულოა შეზღუდვა წარმოადგენდეს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას და საჭირო იყოს დემოკრატიული საზოგადოებისათვის, რასაც მოცემული დავის არსიდან გამომდინარე ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო 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.

სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები განსაზღვრულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო 4000 და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 23 აგვისტოს №1-1/1591 ბრძანება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის (პირობიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ, ისე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 19 ოქტომბრის №0----- მიმართვა დ-----ის გამარჯვებულად გამოცხადების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №8-----3 გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში დ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ მიღებული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა არსებითი დარღვევით და ეწინააღმდეგებოდა კანონს, რითაც ილახებოდა მოსარჩელეთა კანონიერი

უფლებები და ინტერესები. ანუ, სახეზეა სადავო აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები მხოლოდ სადავო 4000 და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივარი წარადგინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მოსარჩელებისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მითითებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 აპრილის Nბს-585-572(4კ-14) საქმეზე მიღებული განჩინებიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა დაედგინა მოსარჩელის სახელზე განუხორციელებია პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიფიკაცია, რის შემდეგაც უნდა დაედგინა მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია სახელმწიფოს მიერ დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ხოლო აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ სასამართლოს უნდა მიეცა მისთვის შესაბამისი შეფასება, რაც ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს არ განიხორციელებია. ასევე არ განხორციელებულა სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა სახელმწიფო საკუთრების უფლების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებულ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებითაც. ამდენად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება აგებულია იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფომ უძრავი ქონების პრავატიზებისას დაარღვია მოსარჩელეთა, როგორც მესაკუთრეთა უფლებები, თუმცა ამ გარემოების დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება საქმის მასალებში არ მოიპოვება;

3.1.2. აპელანტის აღნიშვნით, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სადავო უძრავ ქონებას ჰყავს კეთილსინდისიერი შემძენი დ-----ის სახით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, შემძენს გააჩნდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც სასამართლოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული;

3.1.3. აპელანტის მითითებით, ზესტაფონის რაიონულმა სასამართლომ გააუქმა დ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რაც ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. აღნიშნული ნორმის

ანალიზიდან შესაძლებელია ისეთი დასკვნის გაკეთება, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. ამ შემთხვევაში და-----ე დაეყრდნო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს და ამის შემდეგ მიიღო მონაწილეობა აუქციონში, ამდენად კიდევ რომ არსებობდეს შესაბამისი აქტის კანონიერების ეჭვქვეშ დაყენების საფუძვლები, გასათვალისწინებელი იყო კეთილსინდისიერი შემძენის ფაქტორი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 05 დეკემბრის განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება გ-----ის გარდაცვალების გამო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 17 აგვისტოს განჩინებით განახლდა საქმის წარმოება და გ-----ის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა ზ-----ე, ხოლო 2017 წლის 18 აგვისტოს ისევ შეჩერდა საქმის წარმოება დავიტ გა-----ის გარდაცვალების გამო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 09 თებერვლის განჩინებით განახლდა წარმოება და დ----- გა-----ის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა თ-----ე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

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-2 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 და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-

8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში სადავო მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს სახელზე დასარეგისტრირებლად უფლების დამდგენ ძირითად დოკუმენტს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის №0-----0 მიმართვა, რომლისაფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 მაისის №-----7 გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა ზესტაფონის რაიონის სოფელ ძირულაში (იგივე წევა) მდებარე 39418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 32.16.36.0--.

საქმის მასალებით ისიც დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით დ--- და გ-----ების მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სადავო (2700 კვ.მ. და 4000 კვ.მ.) მიწის ფართობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების პარამეტრები ზედდებაში იყო 2011 წლის 2 მაისს სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებულ №32.16.36.0-- საკადასტრო კოდის მქონე 39418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან და სრულად მოიცავდა მათ. აღსანიშნავია, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთები მოსარჩელებზე სწორედ სახელმწიფოს მიერ იყო გადაცემული მიწის რეგორმის ფარგლებში შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე და წარმოადგენდა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს, რომელთაგან ტა-

----ა გა-----ისტვის სახელმწიფოს მიერ გადაცემული სადავო 4000 კვ.მ. მიწის ფართი USAID-ის პროექტის ფარგლებში რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით.

საყურადღებოა ისიც, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 13 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით გუ-----
-----თ გა-----ეების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 02 მაისის №-----7 გადაწყვეტილება 32.16.36.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ, სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში გამოეცა ადმინისტრაციულ–სამართლებრივი აქტი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 27 აპრილის №0-----0 მიმართვით სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ, სადავო 4000 კვ.მ. და 2700 კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ მოცემული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით სარეგისტრაციო წარმოება დასრულებულია - სადავო მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების აღდგენა არ განხორციელებულა (იხ.სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი-15.11.16 წელი).

შესაბამისად პალატა ასკვნის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 13 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების პროცესში სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 27 აპრილის №0-----0 მიმართვა არ განიხილა უფლების დამდგენ დოკუმენტად, ამდენად ცალსახაა, რომ მითითებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა არა სახელმწიფოს, არამედ კერძო პირთა საკუთრებას, რომელთა განკარგვის - აუქციონის წესით პრივატიზების უფლებამოსილება სახელმწიფოს არ გაააჩნდა.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთების პრივატიზება მესამე პირზე განხორციელდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მესამე პირის ინიცირებით, რა დროსაც დაირღვა კანონის მოთხოვნები და პრივატიზების ინიცირება მოხდა იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც უკვე მოსარჩეელების საკუთრებაში იმყოფებოდა; კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, პრივატიზება არის სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელებმა სადავო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს სწორედ სახელმწიფოს მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე, აპელანტისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა პრეტენზიისა და ინტერესის შესახებ, რაც სზაკ-ის 95.2 მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებდა სადავო მიწის ნაკვეთების განკერძოების საკითხთან დაკავშირებით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოსარჩელების, როგორც დაინტერესებული პირების მოწვევას. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს დაინტერესებული პირის მოლოდინს იმისა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოიცემა კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში უგულებელყოფილია. პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული გარემოებები სზაკ-ის 60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად სადავო აუქციონთან დაკავშირებით გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს ქმნიდა, ვინაიდან არსებითად დაირღვა აქტის მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია მესამე პირის მოსაზრება სადავო მიწის ნაკვეთების ნაწილში პრივატიზების შესახებ ნასყიდობის ხელშეკრულების და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის დაუშვებლობის შესახებ კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითებით. პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამორიცხავს ხელშეკრულების და მის თანმდევი შედეგების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები, მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ დავაში სადავო ხელშეკრულების მოქმედებით დაირღვა მოსარჩელეთა უფლება და კანონიერი ინტერესი, სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც ადგილი არ ჰქონია. პალატა აღნიშნავს, რომ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) არის უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესის დამაგვირგვინებელი დოკუმენტი, ხელშეკრულების დადებამდე პრივატიზაციის პროცესი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული

ორგანოს მიერ რიგი საჯარო მოქმედებების, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას. სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება. აღსანიშნავია ისიც, რომ მესამე პირებს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებიათ, რაც საფუძველს აცლის მესამე პირის მოსაზრებას სასამართლო გადაწყვეტილების უკანონობის შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, აპელანტი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27

ივნისის გადაწყვეტილება:

3. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი

მურთაზ მეშველიანი