



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

12 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - მირანდა ერემაძე
მოსამართლეები - მერაბ ლომიძე
თეა ძიმისტარაშვილი

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - გ-----

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წარმომადგენელი - ნ-----

აპელანტი (მესამე პირი) – „ს-----“

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ი----- (მ-----ს
უფლებამონაცვლე)

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება
და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც დადგინდა გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 0----- მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 თებერვლის N----- მიმართვა იმ ნაწილში, რომლითაც გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 0----- მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებაში; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- მიმართვა იმ ნაწილში, რომლითაც გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 0----- მიწის ნაკვეთი გამიჯვნის შედეგად სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირდა 791 კვ.მ. -N----- საკადასტრო კოდით, ხოლო 91 კვ.მ. - N----- საკადასტრო კოდით; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2015 წლის 17 ივლისის N----- ბრძანება.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

1.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 2015 წლის 13 თებერვალს N----- განცხადებით მიმართა მ-----მა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი კ-----. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად თან ერთვის: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის მიღება - ჩაბარების აქტი, საარქივო ცნობა, ელ. კერსია.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გარდაბნის არქივის 2015 წლის 11 თებერვლის A----- საარქივო ცნობის თანახმად, გარდაბნის არქივში დაცული სოფელი კ-----ს 1----- 2 მაისის მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტის მიხედვით, მ-----ს გამოეყო 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

1----- 02 მაისის N--- მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, გარდაბნის რაიონის სოფ. კ-----ს გამგეობამ მ-----ს გამოეყო 0.15 ჰა ორ ნაკვეთად, ფართობით - 0.06 ჰა და 0.09 ჰა. ამასთან, აქტზე თანდართული მიწის ნაკვეთის გრაფიკული ნახაზის შესაბამისად, დასახელებული აქტის საფუძველზე მ-----სათვის გაცემულ N----- ნაკვეთს ჰქონდა მართკუთხედი ფორმა, სიგრძით - 50 მ, სიგანით - 18 მ, ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა ნაკვეთი N---- აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით ნაკვეთი N---- სამხრეთით ნაკვეთი N----

2015 წლის 12 თებერვალს მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 900 კვ.მ. ფართს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 07 ივლისს მიღებული იქნა N-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე, რომელიც აზომვით ნახაზზე იყო წარდგენილი უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა (ტ.1, ს.ფ. 41-43; 49-51).

1.2.2. 2013 წლის 25 იანვარს ს----- კომპანიამ N----- მიმართვით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სადაც განმარტა, რომ კომპანია ახორციელებდა ს-----ს პროექტს, რომელიც ითვალისწინებდა საქართველოს ტერიტორიაზე იმ დროისათვის მოქმედი გაზსადენის პარალელულად (ა-----ს საზღვრიდან) 5----- სიგრძის მ----- ახალი მაგისტრალური გაზსადენის, ორი ს----- სადგურის, წ----- და გ----- სადგურის, დ----- (ტექნიკური მომსახურების) და ჩ----- სადგურების მშენებლობას.

ზემოაღნიშნული პროექტის განხორციელების მიზნებისათვის და წერილზე თანდართული UTM კოორდინატთა სისტემაში შექმნილი ფართობების აზომვითი ნახაზების ქალაქისა და ციფრული ვერსიების საფუძველზე, კომპანიამ თხოვნით მიმართა სააგენტოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მიემართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის წარდგენილი მიწის ფართობებზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით (ტ.1, ს.ფ. 126).

1.2.3. „უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანებით დადგინდა დანართ N1-ში მითითებულ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიმართვა.

დანართი N1-ის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებს შორის, ასევე გათვალისწინებული იყო გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 8----- მიწის ნაკვეთი (ტ.1, ს.ფ. 18-23).

1.2.4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ 2013 წლის 05 თებერვალს N----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა „უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანების საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ამონაწერების გაცემა, დანართი N1-ით წარდგენილ უძრავ ქონებაზე.

წარდგენილ წერილს ასევე თან ერთვის „უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსია (ტ.1, ს.ფ. 17).

1.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 8----- მიწის ნაკვეთი, 8----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებაში (ტ.1, ს.ფ. 29-30).

1.2.6. 2013 წლის 22 თებერვალს ს----- კომპანიამ N----- განცხადებით კვლავ მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, წარდგენილი განახლებული აზომვითი ნახაზების საფუძველზე (კორექტირების შედეგად ფართობი ორ ნაკვეთად გაიყო) მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის მიმართვის მოთხოვნით.

სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტომ 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებული გარდაბნის რაიონში მდებარე დანართი N1-ით წარდგენილი უძრავი ქონების გამიჯვნისა და ამონაწერების გაცემის მოთხოვნით.

წარდგენილ წერილს თან ერთვის მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსია, მათ შორის 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის, რომლის შესაბამისადაც გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი მდებარე 8----- მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებაში უნდა დარეგისტრირებულიყო 791 კვ.მ. და 91 კვ.მ. ფართობად (ტ.1, ს.ფ. 24-28; 152).

1.2.7. საჯარო რეესტრის მიერ 2013 წლის 23 აგვისტოს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 91 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----), N----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში, სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანების, სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 თებერვლის N----- და სააგენტოს 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- მიმართვების საფუძველზე.

2015 წლის 3-----, ამავე უძრავ ქონებაზე 4----- ვადით დარეგისტრირდა უზუფრუქტის ხელშეკრულება, ს----- კომპანია ლ----- სასარგებლოდ (ტ. 1, ს.ფ. 29; 37).

1.2.8. საჯარო რეესტრის მიერ 2014 წლის 01 აგვისტოს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 791 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----), N----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში, სსიპ

სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანების, სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 თებერვლის N----- და სააგენტოს 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- მიმართვების საფუძველზე.

2015 წლის 0-----, ამავე უძრავ ქონებაზე ასევე 4----- ვადით დარეგისტრირდა აღნაგობის ხელშეკრულება, ს----- კომპანია ლ----- სასარგებლოდ (ტ. 1, ს.ფ. 30; 315).

1.2.9. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში 2015 წლის 24 თებერვალს მ-----მა წარადგინა N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანების, სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 თებერვლის N----- მიმართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა.

საჩივრის ავტორმა განმარტა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის ცნობილი არ იყო მიწის მესაკუთრის შესახებ და სადავო ქონებაზე მან შეცდომით დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრება (ტ.1, ს.ფ. 197-198).

1.2.10. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 17 ივლისის №----- ბრძანებით მ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ბრძანებაში განმარტებულია, რომ სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 თებერვლის N----- წერილი არ წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რადგან იგი მხოლოდ ინფორმაციული ხასიათის იყო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო ვერ იმსჯელებდა წერილის ბათილად ცნობის თაობაზე.

ამასთან, გასაჩივრებული აქტების მატერიალური კანონიერების შემოწმებით სამინისტრომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის დროისათვის უძრავი ქონებაზე მ-----ს საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული. ასევე აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა ნებისმიერი ქონება, რომელზეც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ვინმეს საკუთრება არ იყო რეგისტრირებული, ხოლო გასაჩივრებული ბრძანების მომზადების დროისათვის სსიპ სახელმწიფო ეროვნული სააგენტოსათვის ცნობილი არ იყო სადავო უძრავი ქონების შესახებ მესაკუთრის შესახებ ინფორმაცია. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში არ გამოიკვეთა საჩივრის ავტორის სამართლის კონკრეტული ფორმით დაცული ინტერესი. ვინაიდან საქმეში წარდგენილი დოკუმენტებით არ დგინდებოდა სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მ-----ს მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

ადმინისტრაციული საჩივრის პროცესში წარდგენილ 8-----, 8-----, 8-----
-, 8-----, 8----- საკადასტრო კოდებზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების
ამონაწერებთან მიმართებაში სამინისტრომ აღნიშნა, რომ მასში უფლების
დამდგენ დოკუმენტებად მითითებული იყო 2----- მარტის ნასყიდობის
ხელშეკრულება (ს/კ 8-----), 1----- 11 აპრილის N---- მიღება-ჩაბარების
აქტი (ს/კ 8-----), 1----- 11 სექტემბრის N---- (ს/კ 8-----), 1----- 11
სექტემბრის N---- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს/კ 8-----), 2----- დეკემბრის
ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს/კ 8-----). მითითებული მასალებით არ
დგინდებოდა ზემოთმითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტებით N---- N-
----- ნაკვეთების განკარგვა (ტ. 1, ს.ფ. 44-48).

1.2.11. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 27 იანვრის N----- ექსპერტიზის დასკვნით
ირკვევა, რომ ექსპერტიზისათვის კვლევისათვის წარდგენილი იქნა მ-----
-----ს სახელზე 1----- 02 მაისს გაცემული N----- ნ----- მიღება-ჩაბარების
აქტი;

გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი ე-----ს სახელზე 1----- 02
მაისს გაცემული N----- ნაკვეთის (ნაკვეთის ფართი 15ჰა- 0.06 ჰა და 0.09 ჰა
მიწის ნაკვეთების ჯამი)----- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც თან ერთოდა
აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გეგმები გაბარიტული ზომებით.

გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი რ-----ს სახელზე 1----- 02 მაისს
გაცემული N----- ნაკვეთის (ნაკვეთის ფართი 15ჰა- 0.06 ჰა და 0.09 ჰა მიწის
ნაკვეთების ჯამი)----- მიღება-ჩაბარების აქტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 09 სექტემბრის N-----
წერილი, რომლითაც ირკვევოდა, რომ გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი
2003 წლის 17 დეკემბრიდან 2012 წლის 25 ოქტომბრამდე, 8----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებული 666 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით
ირიცხებოდა რ-----ს სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2012 წლის
25 ოქტომბრიდან დარეგისტრირდა სააქციო საზოგადოება “ს-----
-----ს” საკუთრებად, 1-----. უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი 2003 წლის 17 დეკემბრიდან 2004 წლის 14
იანვრამდე, N----- საკადასტრო კოდით, რეგისტრირებული 238 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთი საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა რ-----ს სახელზე.
აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, 2004 წლის 14 იანვრიდან დარეგისტრირდა “ს-----
-----ს” საკუთრებად, 2-----წ. N-----
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებს საჯარო რეესტრის ამონაწერში ნაკვეთის წინა
ნომრებად მითითებული აქვთ ერთიდაიგივე N----- საკადასტრო კოდი,
შესაბამისად წარმოადგენენ ერთ მიწის ნაკვეთს.

გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი 2003 წლის 5 დეკემბრიდან 2013 წლის 11

მარტამდე, N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 666 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა ე-----ს სახელზე. 2013 წლის 11 მარტიდან, უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა სააქციო საზოგადოება “ს-----ს” საკუთრებად, 0-----წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი 2003 წლის 5 დეკემბრიდან 2013 წლის 25 დეკემბრამდე N----- საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული 233 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა ე-----ს სახელზე. 2003 წლის 15 დეკემბრიდან, უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა სააქციო საზოგადოება “ს-----ს” საკუთრებად, 1-----წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (N-----) საფუძველზე.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებს საჯარო რეესტრის ამონაწერში ნაკვეთის წინა ნომრებად მითითებული აქვთ ერთიდაიგივე N----- საკადასტრო კოდი, შესაბამისად წარმოადგენენ ერთ მიწის ნაკვეთს.

ექსპერტის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერნეტ გვერდიდან (<http://www.reestri.gov.ge/>) მის მიერ მოძიებული იქნა 8-----, 8-----, 8----- და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ელექტრონული ვერსიები. აღნიშნული მონაცემების მიხედვით, 8----- და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების განლაგება შეესაბამება მ-----ს სახელზე 1----- 2 მაისს გაცემული N----- ნაკვეთის N--- მიღება-ჩაბარების აქტში და მასზე თანდართულ გეგმაზე არსებულ N----- მიწის ნაკვეთების განლაგებას, ასევე შეესაბამება საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არსებული გზისა და აქტში არსებული გზის განლაგებას, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში.

ექსპერტმა შენიშვნის სახით ასევე მიუთითა, რომ იმ პერიოდისათვის, როდესაც 8----- მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა რ-----ს სახელზე, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იყო მიღება-ჩაბარების აქტი N---- ხოლო, როდესაც 8----- მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა ე-----ს სახელზე, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებულ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იყო N--- მიღება-ჩაბარების აქტი, რაც ორივე შემთხვევაში განსხვავდებოდა ექსპერტიზაზე წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტების ნომრებისაგან. აღნიშნულთან დაკავშირებით, ექსპერტიზაზე წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 იანვრის N---- წერილი, რომლის შესაბამისად, 8----- საკადასტრო კოდზე N--- მიღება-ჩაბარების აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნულ არქივში დაცული არ იყო, ასევე სააგენტოს 2016 წლის 25 იანვრის N---- წერილითაც ირკვევოდა, რომ 8----- საკადასტრო კოდზე N--- მიღება-ჩაბარების აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნულ არქივში დაცული არ იყო.

ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, ექსპერტის დასკვნის თანახმად, გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი N8----- და N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების

ადგილმდებარეობის, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არსებული გზის ადგილმდებარეობის, მ-----ს სახელზე 1----- 2 მაისს გაცემული N----- ნაკვეთს N--- მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული მოსაზღვრედ არსებული მიწის ნაკვეთების (N----- მიწის ნაკვეთები) და გზის ადგილმდებარეობისა და აღნიშნულ აქტზე თანდართული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთის გეგმაზე არსებული გაბარიტული ზომების გათვალისწინებით გაორენტირებული მ-----ს სახელზე აღრიცხული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი გადაფარვაში მოდის N----- და N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან, კერძოდ N----- მიწის ნაკვეთთან გადაფარვის ფართი შეადგენს 791 კვ.მ. ნაკვეთის მთლიან ფართს, ხოლო N----- ---- მიწის ნაკვეთთან 91 კვ.მ. -ს ნაკვეთის მთლიანი ფართს (ტ. 2, ს.ფ. 84-101)

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

1.2.12. 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.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული - სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება, სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 თებერვლის N----- მიმართვა, სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- მიმართვა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2015 წლის 17 ივლისის N----- ბრძანება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

1.3.2. სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის,

ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ 2013 წლის 05 თებერვალს N----- და 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- მიმართვები. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე სადავო ქონებაზე სახელმწიფო რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება.

1.3.3. სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს

კანონზე, რომლის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო).

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომში სააგენტო) არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომში სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

დებულების მე-3 მუხლში განსაზღვრულია სააგენტოს უფლებამოსილებანი. მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს;

სასამართლომ განმარტა, რომ ქონების რეგისტრაციის მარეგულირებელი შესაბამისი ნორმები, მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, სახელმწიფოს სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან მას თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებულ კერძო საკუთრებისა. ამდენად, კანონმდებლობა სხვის საკუთრებაში არსებული ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს.

1.3.4. სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით განისაზღვრა, რომ მიწის რეფორმის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ 1992-1993 წლებში მიღებულ დადგენილებათა შესაბამისად, რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის მიწის ნაკვეთების სარგებლობაში გადაცემის დამადასტურებელი საბუთების გაცემის უზრუნველსაყოფად საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა დაადგინა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ

ლონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებაზე (ძალადაკარგულია 05/11/2007წ. №4741 საქართველოს კანონით), რომლითაც დამტკიცდა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის ფორმა. მითითებული ბრძანებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის სავალდებულოდ მიიჩნეოდა ერთ-ერთი ქვემოაღნიშნული დოკუმენტის არსებობა: მიწის მიღება ჩაბარების-აქტი; ამ აქტის არარსებობის შემთხვევაში, სოფლის, დაბის, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის, დაბის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწის განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გეგმასთან ერთად, ხოლო ზემოაღნიშნული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწის განაწილების სია, რომელსაც თან ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამდენად, მითითებული დოკუმენტები, მათ შორის მიღება-ჩაბარების აქტი, წარმოადგენენ იმ სახის დოკუმენტებს, რომელთა საფუძველზეც პირს ანიჭებს შესაძლებლობას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მოითხოვოს მიწაზე უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----მა მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია, 1----- 02 მაისის N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად ერთვოდა უძრავი ქონების ელექტრონული ვერსია.

ზემოხსენებული დოკუმენტის შესაბამისად, გარდაბნის რაიონის სოფელი კ-----ს გამგეობამ მ-----ს გამოუყო სოფელ კ-----ი 0.15 ჰა ორ ნაკვეთად, ფართობით - 0.06 ჰა და 0.09 ჰა. ამასთან, აქტზე თანდართული მიწის ნაკვეთის გრაფიკული ნახაზის თანახმად, დასახელებული აქტის საფუძველზე მ-----სათვის გაცემულ N----- ნაკვეთს ჰქონდა მართკუთხედი ფორმა, სიგრძით - 50 მ, სიგანით 18 მ, ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა ნაკვეთი N---- აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით ნაკვეთი N---- სამხრეთით ნაკვეთი N----

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით მ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე, რომელიც აზომვით ნახაზზე იყო წარდგენილი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრება.

სასამართლოს განამრტებით, უდავოა, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი სახით მოსარჩელე მ-----ს საკუთრების უფლება არ დგინდებოდა.

საკითხის განხილვა-გადაწყვეტისათვის სასამართლომ მხარეთა

განსაკუთრებულ ყურადღება მიაქცია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 27 იანვრის N----- ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმადაც, გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი N8----- და N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არსებული გზის ადგილმდებარეობის, მ-----ს სახელზე 1----- 2 მაისს გაცემული N----- ნაკვეთს N--- მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული მოსაზღვრედ არსებული მიწის ნაკვეთების (N----- მიწის ნაკვეთები) და გზის ადგილმდებარეობისა და აღნიშნულ აქტზე თანდართული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთის გეგმაზე არსებული გაბარიტული ზომების გათვალისწინებით გაორენტირებული მ-----ს სახელზე აღრიცხული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი გადაფარვაში მოდის N----- და N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან, კერძოდ N----- მიწის ნაკვეთთან გადაფარვის ფართი შეადგენს 791 კვ.მ. ნაკვეთის მთლიან ფართს, ხოლო N----- მიწის ნაკვეთთან 91 კვ.მ. -ს ნაკვეთის მთლიანი ფართს.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა მოსმენის, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებით, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

1.3.5. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის

იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე, გასაჩივრებული აქტების წარდგენა საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. ადმინისტრაციულ ორგანოს მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არსებული ინფორმაცია, სააგენტოს უნდა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. თუმცა მის მიმართ ამ სახის ვალდებულება უგულებელყოფილი იქნა.

1.3.6. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნებისმიერი საკანონმდებლო ნორმის განმარტება უნდა მოხდეს კონსტიტუციური მართლწესრიგით განმტკიცებული ღირებულებების ფარგლებში და განმარტავს, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება. პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

ამგვარად, კონსტიტუციის აღნიშნული დანაწესი, საკუთრების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას. ასევე ადგენს, რომ შეზღუდვის საფუძველი პირდაპირ უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული. ამასთან, დაცული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესი და რაც მთავარია, შეზღუდვით არ უნდა დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

ამ დანაწესის შემდგომ მე-3 პუნქტი ითვალისწინებს ასევე აუცილებელი

საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის შესაძლებლობას კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

ამდენად, კონსტიტუცია ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განიხილავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის და საკუთრების უფლების ჩამორთმევის საკითხს. ამასთან, აწესებს, რომ შეზღუდვა არ უნდა იყოს ისეთი ხარისხის, რომ გამოიწვიოს საკუთრების უფლების არსის დარღვევა. კერძოდ, შეზღუდვის ხარისხი არ უნდა გასცდეს ზღვარს, რომლის მიღმაც საკუთრების არსის რღვევა ხდება და რომელიც თავისი შინაარსით, შეიძლება, საკუთრების უფლების ჩამორთმევასაც კი გაუთანაბრდეს. შესაბამისად, თუკი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება მოითხოვს იმგვარ შეზღუდვას, რაც საკუთრების უფლებას არსს უკარგავს, ასეთ დროს შესაძლებელია საკუთრების უფლების ჩამორთმევა 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტში განსაზღვრული წინაპირობების დაცვით, მხოლოდ სამართლიანი ანაზღაურების სანაცვლოდ - ექსპროპრიაციის გზით.

საკუთრების უფლების შინაარსს განმარტავს ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ევროპის სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების ცნება ძალზე ფართოდ არის განმარტებული, რამეთუ იგი ითვალისწინებს არა მხოლოდ მფლობელობის უფლებას, არამედ მთელ რიგ მატერიალურ-ფინანსურ უფლებებს. „საკუთრების“ ცნება მხოლოდ „არსებული საკუთრებით“ არ შემოიფარგლება. „საკუთრებად“ კვალიფიცირდება აგრეთვე საკუთრების სხვა საშუალებები, იმ პრეტენზიების ჩათვლით, რომელთა მიმართაც განმცხადებელმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას აქვს სულ ცოტა „კანონიერი მოლოდინი“ (რომელიც უფრო კონკრეტული ხასიათის უნდა იყოს ვიდრე უბრალოდ იმედია), რომ მათი რეალიზება

მოხდება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს საკუთრების მოპოვების უფლებას. თუმცა, „საკუთრება“ შეიძლება იყოს „არსებული საკუთრება“ ან აქტივები, მათ შორის მოთხოვნები, რასთან დაკავშირებითაც მომჩივანმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას, სულ მცირე, „მართლზომიერი მოლოდინი“ აქვს. მართლზომიერ მოლოდინს უნდა ჰქონდეს „საკმარისი საფუძველი ეროვნულ კანონმდებლობაში“ (ფაბრი საფრანგეთის წინააღმდეგ (*Fabris v. France*), განაცხადი no. 16574/08, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2013 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების პუნქტი 50).

სასამართლოს მოსაზრებით, მ-----ს ჰქონდა მართლზომიერი მოლოდინი იმისა, რომ ნებისმიერ დროს მოახდენდა მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფოს სახელზე სადავო ქონების საკუთრების უფლების აღრიცხვის თაობაზე გასაჩივრებული ქტების გამოცემამდე არ შეუფასებია, ირღვევოდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, იყო თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდებოდა უფლების შეზღუდვა და იყო თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის - საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი, ამასთან, ხომ არ იწვევდა საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის რღვევას. სასამართლო თვლის, რომ სადავო აქტები წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან და საერთაშორისო აქტებით განმტკიცებულ სტანდარტებთან.

1.3.7. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს კონსტიტუციის მე-6 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობა შეესაბამება საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებულ პრინციპებსა და ნორმებს. საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებას ან შეთანხმებას, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციას აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა, შიდა სახელმწიფოებრივ ნორმატიულ აქტების მიმართ. მითითებული დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მესამე პირის პოზიციას საერთაშორისო ხელშეკრულების უპირატეს მდგომარეობაში ჩაყენებას საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ - საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს აქვს პასუხისმგებლობა, უზრუნველყოს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული, როგორც მატერიალური, ასევე პროცედურული უფლებების დაცვა. საჯარო ინტერესის უზრუნველყოფა არის არგუმენტი, რომელიც სახელმწიფოს აძლევს შესაძლებლობას, დაასაბუთოს საკუთრების ხელყოფა, თუმცა, ეს არ ათავისუფლებს სახელმწიფოს ვალდებულებისაგან, შექმნან საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი მექანიზმი.

ამასთან, სასამართლომ, უძრავ ქონებაზე უზუფრუქტის და აღნაგობის უფლების რეგისტრაციასთან მიმართებაში განმარტა, რომ მესაკუთრის შეცვლა

არ იწვევს უძრავი ქონების მოსარგებლისათვის იმ სამართლებრივი ურთიერთობის ცვლილებას, რაც საერთაშორისო ხელშეკრულებებით არის განსაზღვრული.

1.3.8. სასამართლოს განმარტებით, გარდა ამისა, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2015 წლის 17 ივლისის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა.

ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით. ხსენებული კოდექსის 178-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი ადგენს, რომ თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე საკანონმდებლო აქტის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც უკანონოდ არის მიჩნეული სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს სადავო აქტები, ასევე უკანონოა ამ აქტზე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გამოცემული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტროს 2015 წლის 17 ივლისის N----- ბრძანებაც და იგი ექვემდებარება ბათილად ცნობას, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3.9. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

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

აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, შედეგად, მიღებულ იქნა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა არამხოლოდ სადავო საკითხის მატერიალურ-სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით, არამედ იმ კუთხითაც, რომ იგი გამოტანილია საპროცესო სამართლის ნორმათა დარღვევით, სასამართლომ არ გამოიკვლია დასაშვებობის წინაპირობები, არ დააკმაყოფილა სააგენტოს შუამდგომლობა 05.02.2013წ. N----- მიმართვასთან დაკავშირებით სარჩელის დაუშვებლად ცნობის შესახებ, ამ მიმართვით დამოუკიდებლად არ დამდგარა შედეგი და მოხდა მხოლოდ 30.01.13წ. N----- ბრძანების გადაგზავნა მარეგისტრირებელ ორგანოში. აპელანტი მიუთითებს ზაკ-ის 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სასამართლომ 05.02.2013წ. N----- მიმართვა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიიჩნია, რაც არ მოხდებოდა მისი შინაარსის გაცნობისა და სათანადო გამოკვლევის შემთხვევაში.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვეს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, სასამართლოს დასკვნები დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლომ არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ სადავო აქტის გამოცემის ეტაპზე (30.01.2013წ.), უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, მოსარჩელეს არ გააჩნდა რაიმე უფლება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, სასამართლოს

მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ სააგენტომ გასაჩივრებული აქტის გამოცემით დაარღვია კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, საფუძველს მოკლებულია, სასამართლო აღიარებს სადავო უძრავ ქონებაზე მ-----ს საკუთრების უფლებას იმ პირობებში, როდესაც შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის აღრიცხვული ეს უფლება. დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა არის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სასამართლოს მსჯელობის შესაბამისად, 1994 წელს მ-----ს სახელზე გაცემული N--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მას გაუჩნდა „მართლზომიერი მოლოდინი“, რაც სასამართლომ გაათანაბრა საკუთრების უფლებასთან, თუმცა კანონიერი მოლოდინი არ წარმოადგენს საკუთრების უფლებას, შესაბამისად, აღნიშნულის შეფასებისას, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საკუთრების უფლების უპირატესი მდგომარეობა მფლობელობასთან მიმართებაში, სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების ბათილობა მხოლოდ მ-----ს მართლზომიერი მოლოდინის საფუძველზე, წინააღმდეგობაშია კონსტიტუციით დაცულ საკუთრების უფლებასთან და სასამართლო გადაწყვეტილებით იზღუდება სახელმწიფოს რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, თუმცა აღნიშნული მოსაზრება არ შეიძლება განხილულ იქნეს იმგვარად, რომ მ-----ს მართლზომიერი მოლოდინი არ ხვდება კანონით დაცულ სფეროში და მას არ შეუძლია მოითხოვოს უფლების დაცვა. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ დაადგინა ადმინისტრაციული ორგანოს ფაქტობრივი გარემოებების სათანადო წესით გამოკვლევის არარსებობა, რაც არ უნდა იქნეს გაზიარებული, სასამართლო ამ დასკვნამდე ისე მივიდა, რომ არ შეუფასებია, რა არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა და არ გამოკვლეულა, ან რომელი ისეთი ფაქტი დაედო სადავო აქტის გამოცემას საფუძველად, რომელიც არ იყო სათანადო წესით შესწავლილი და გამოკვლეული.

2.2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილება ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადო წესით არ გამოუკვლევია ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც კანონის საწინააღმდეგო აქტის მიღება და შესაბამისად, მ-----ს უფლებების შელახვა დაადგინა. აპელანტი მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი

ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნა, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 17 ივლისის N----- ბრძანების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმათა დარღვევას, აქტი გამოცემულია მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე, საქმის გამოკვლევის შედეგად.

აპელანტი მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს იმ გარემოებაზე, რომ მ-----ს მიღება ჩაბარების აქტი N--- აქტით გამოეყო მიწის ნაკვეთი, თუმცა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ-----ს სახელზე არ განხორციელებულა. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის შესაბამისად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დასახელებული მუხლით დაცულია საკუთრების უფლება, თუმცა აღნიშნული მუხლი საკუთრების შინაარსს არ განსაზღვრავს. საკუთრების შინაარსი, მისი წარმოშობის წესი და პირობები განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების წარმოშობას უძრავ ქონებაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდეგ. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მ-----ს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე არ წარმოშობია, თუმცა მოსარჩელეს გაჩნდა კანონიერი მოლოდინი, რომელიც ხელყო სააგენტომ და შესაბამისად, სამინისტრომ. აპელანტის განმარტებით, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებას, არამედ კანონიერ მოლოდინს, რომელიც შესაძლოა პირს გააჩნდეს კანონის საფუძველზე, თუმცა კანონიერი მოლოდინი, რომელიც მ-----ს გააჩნდა, არ წარმოდგენს საკუთრების უფლებას და მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტაციას მიეკუთვნება, შესაბამისად აღნიშნულის შეფასებისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საკუთრების უფლებისა და მფლობელობის ურთიერთმიმართება, მითუფრო გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების სათანადო წესით გამოკვლევის არარსებობაზე ვერ ვისაუბრებთ, რადგან ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული მოქალაქისაგან არ გამოუთხოვია მიღება-ჩაბარების აქტი. ამასთანავე, აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლებასა და მფლობელობის კონკურენციისას დავა საკუთრების უფლების სასარგებლოდ წყდება, თუმცა აღნიშნული მოსაზრება არ შეიძლება განხილული იქნეს იმგვარად, რომ მ-----ს კანონიერი მოლოდინი არ ხდება კანონით დაცულ სფეროში და მოსარჩელეს არ შეუძლია უფლების დაცვა მოითხოვოს, თუმცა ეს არ ნიშნავს, რომ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია უპირობოდ და აუცილებად უნდა

გაუქმდეს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.3. „ს-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილება ეფუძნება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა თავად დასკვნაშივე მითითებული ის უზუსტობები, რაც შეუძლებელს ხდის დადგინდეს მოსარჩელის მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მითუმეტეს, მისი გადაფარვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ იმ მიწის ნაკვეთებთან, რომლებიც აღნაგობისა და უზუფრუქტის უფლებით გამოეყო მილსადენის კომპანიას, კერძოდ, დასკვნაში მითითებულ, ე-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (N8-----) ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი N---, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი ე-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერია 7--- ამასთანავე, დასკვნაში მითითებულია რ-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის N8----- ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი N---- ხოლო საქმეში წარმოდგენილი რ-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერია 7--- ასეთი ცდომილებების გათვალისწინებით კი, შეუძლებელია, ზუსტად დადგინდეს მ-----ს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და მითუფრო, დადგინდეს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის გადაფარვა მ-----ის უზუფრუქტითა და აღნაგობის უფლებით გამოყოფილ სახელმწიფო მიწის ნაკვეთებთან. აპელანტის მოსაზრებით, ექსპერტიზის დასკვნა ეფუძნება აშკარად არასწორ მონაცემებს, რაც გამორიცხავს და შეუძლებელს ხდის მასში მითითებული დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას.

აპელანტი განმარტავს, რომ “ს-----” საქართველოს ტერიტორიაზე ახორციელებს სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის გაფართოების პროექტს. საქართველოს სახელმწიფომ თანხმობა განაცხადა ს----- პროექტის განხორციელებაზე შესაბამისი ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულების დადებით და შემდგომი რატიფიკაციით, რომელსაც აქვს საერთაშორისო ხელშეკრულების უპირატესი იურიდიული ძალა საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად. საერთაშორისო ხელშეკრულების დებულებები ასევე სრულად ვრცელდება და გამოიყენება მილსადენის გაფართოების პროექტზეც. ხსენებული ხელშეკრულების 4.1(იი) მუხლის თანახმად, საქართველოს სახელმწიფო ანიჭებს პროექტის მონაწილეებს ექსკლუზიურ და შეუზღუდავ უფლებებს მიწაზე. 7.2(იი) მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფოს ეკრძალება ამ ხელშეკრულებით პროექტისათვის

მინიჭებული უფლებების რაიმე სახით შეცვლა და/ან შემცირება/შეზღუდვა პროექტის მონაწილეებთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე. ხელშეკრულების N1 დანართში მოცემული განმარტებების თანახმად, მიწაზე უფლებები ასევე ვრცელდება სამხრეთ კავკასიური გაზსადენის პროექტის გაფართოებასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საქმიანობაზე. გაზსადენის მარშრუტმა, რომელიც იდენტიფიცირებული და დამტკიცებულია „ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პროცედურებისა და მოთხოვნების შესაბამისად, გადაკვეთა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მთელი რიგი მიწის ნაკვეთები გარდაბნის რაიონში, მათ შორის, ის სახელმწიფო მიწის ნაკვეთიც (N8-----), რომელზეც მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს, და რომელიც მოგვიანებით, 2013 წლის აგვისტოში დაყოფის შედეგად სახელმწიფომ ორ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთად დაარეგისტრირა (N----- და N-----). იმ გარემოებას, რომ გაზსადენის მარშრუტმა ნამდვილად გადაკვეთა მოცემული მიწის ნაკვეთი (N-----), ცალსახად ადასტურებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს“ 2013 წლის 18 სექტემბრის ბრძანება N----- „ბუნებრივი აირის სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების (რეკონსტრუქციის) პროექტის ფარგლებში, 56 კმ სიგრძის მ----- ახალი მაგისტრალური გაზსადენის, ორი ს----- სადგურის და მათთან დაკავშირებული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“. საერთაშორისო ხელშეკრულების შესაბამისად, საქართველოს მთავრობამ სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის გაფართოების პროექტისთვის მილსადენის კომპანიას უსასყიდლო აღნაგობისა და უზუფრუქტის უფლებებით გადასცა სადავო მიწის ნაკვეთები, რაც დადასტურდა და განმტკიცდა 2015 წლის 3 თებერვალს და 27 მარტს სახელმწიფოსა და მილსადენის კომპანიას შორის გაფორმებული აღნაგობისა და უზუფრუქტის ხელშეკრულებებითა და მილსადენის კომპანიის აღნაგობისა და უზუფრუქტის უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით.

აპელანტის მოსაზრებით, განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებით უხეზად ირღვევა საერთაშორისო ხელშეკრულების პირობები და მოთხოვნები, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფომ იკისრა ვალდებულება და მილსადენის გაფართოების პროექტს მიაწვდის ექსკლუზიური და შეუზღუდავი უფლებები სახელმწიფო მიწაზე. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთების (რომლებზეც მიმდინარეობს სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის გაფართოების პროექტის სამშენებლო სამუშაოები) კერძო საკუთრებაში გადაცემა არამართო ეწინააღმდეგება საერთაშორისო ხელშეკრულების ზემოხსენებულ დებულებებს და სახელმწიფოს მიერ მ-----ის უსასყიდლოდ გადაცემულ უზუფრუქტისა და აღნაგობის უფლებებს, არამედ პრობლემას უქმნის პროექტის შეუფერხებელ და უსაფრთხო განხორციელებას.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმებისა და ამ ნაკვეთების მ-----ს საკუთრებად რეგისტრაციის რაიმე ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს მისი საკუთრების უფლების

კანონიერებას, სასამართლო გადაწყვეტილება ეფუძნება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა დასკვნაშივე მითითებული ის უზუსტობები, რაც შეუძლებელს ხდის დადგინდეს მოსარჩელის მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, მითუმეტეს, მისი გადაფარვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ იმ მიწის ნაკვეთებთან, რომლებიც აღნაგობისა და უზუფრუქტის უფლებით გამოეყო მილსადენის კომპანიას, კერძოდ, დასკვნაში მითითებული ე-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის N8----- ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი N---, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი ე-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერია 7--- ამასთანავე, დასკვნაში მითითებულ რ-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (N8-----) ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი N---- ხოლო საქმეში წარმოდგენილი, რ-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერია 7--- ასეთი ცდომილებების გათვალისწინებით, შეუძლებელია ზუსტად დადგინდეს მ-----ს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და მითუმეტეს, დადგინდეს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის გადაფარვა მ-----ის, უზუფრუქტითა და აღნაგობის უფლებით გამოყოფილ სახელმწიფო მიწის ნაკვეთებთან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრები მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (1.6 მუხლი). სააგენტოს უფლებამოსილებანი განსაზღვრულია საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულებით“. დებულების 3.1 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს.

განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანების, 2013 წლის 05 თებერვლის N----- და 2013 წლის 16 აგვისტოს N----- მიმართვების ბათილად ცნობა, რომლებიც საფუძვლად დაედო სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული აქტებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე უძრავ ქონებაზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონზე, რომლითაც რეგისტრაციად მიიჩნევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა

შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით (მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი). აღნიშნული კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო 8.2 მუხლის შესაბამისად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. სარეგისტრაციო დოკუმენტი, კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მეორე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიიჩნევა რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

პალატა ასევე მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებაზე, რომლის თანახმად, მიწის რეფორმის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ 1992-1993 წლებში მიღებულ დადგენილებათა შესაბამისად, რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის მიწის ნაკვეთების სარგებლობაში გადაცემის დამადასტურებელი საბუთების გაცემის უზრუნველსაყოფად, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა დაადგინა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. ამასთანავე, „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით (ძალადაკარგულია 05/11/2007წ. №4741 საქართველოს კანონით), დამტკიცდა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის ფორმა. მითითებული ბრძანებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთ სავალდებულო დოკუმენტად მიიჩნეოდა მიწის მიღება ჩაბარების-აქტი, ამ აქტის არარსებობის შემთხვევაში, სოფლის, დაბის, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის, დაბის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწის განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გეგმასთან ერთად, ხოლო ზემოაღნიშნული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწის განაწილების სია, რომელსაც თან ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

უდავოა, რომ ზემოაღნიშნულ ნორმატიულ აქტებში მითითებული დოკუმენტები, მათ შორის, მიღება-ჩაბარების აქტი, იმ სახის დოკუმენტებია, რომელთა საფუძველზეც პირს ენიჭება შესაძლებლობა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მოითხოვოს მიწაზე უფლების რეგისტრაცია. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მ-----მა საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადებით, გარდაბანში, სოფელ კ-----ი მდებარე 900 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა 1----- 2 მაისის გაცემული N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად ასევე ერთვოდა უძრავი ქონების ელექტრონული ვერსია. საქმეში არსებული 1----- 2 მაისის N--- მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ გარდაბნის რაიონის სოფელ კ-----ს გამგეობამ მ-----ს გამოუყო სოფელ კ-----ი 0.15 ჰა, ორ ნაკვეთად, ფართით - 0.06 ჰა და 0.09 ჰა. აქტზე თანდართული მიწის ნაკვეთის გრაფიკული ნახაზის მიხედვით, დასახელებული აქტის საფუძველზე მ-----სათვის გაცემულ N----- ნაკვეთს ჰქონდა მართკუთხედი ფორმა, სიგრძით - 50მ, სიგანით - 18მ, ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა ნაკვეთი N--- აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით ნაკვეთი N--- სამხრეთით ნაკვეთი N--- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით მ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან აზომვით ნახაზზე მითითებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლება აღრიცხული არ ყოფილა. ამასთანავე, საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 27 იანვრის N----- ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ გარდაბნის რაიონში, სოფელ კ-----ი N8----- და N8----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არსებული გზის ადგილმდებარეობის, მ-----ს სახელზე 1----- 2 მაისის გაცემული N----- ნაკვეთს N--- მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული მოსაზღვრედ არსებული მიწის ნაკვეთების (N----- -- მიწის ნაკვეთები) და გზის ადგილმდებარეობისა და აღნიშნულ აქტზე თანდართული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთის გეგმაზე არსებული გაბარიტული ზომების გათვალისწინებით გაორიენტირებული, მ-----ს სახელზე აღრიცხული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი, გადაფარვაში მოდის N----- და N----- - საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან, კერძოდ N----- -- მიწის ნაკვეთთან გადაფარვის ფართი შეადგენს 791 კვ.მ. ნაკვეთის მთლიან ფართს, ხოლო N----- მიწის ნაკვეთთან, 91 კვ.მ. -ს ნაკვეთის მთლიანი ფართს.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დადასტურებულად უნდა იქნეს მიჩნეული სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ კონსტიტუცია ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განიხილავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის და საკუთრების უფლების ჩამორთმევის საკითხს. ამასთან, აწესებს, რომ შეზღუდვა არ უნდა იყოს ისეთი ხარისხის, რომ გამოიწვიოს საკუთრების უფლების არსის დარღვევა. კერძოდ, შეზღუდვის ხარისხი არ უნდა გასცდეს ზღვარს, რომლის მიღმაც საკუთრების არსის რღვევა ხდება და რომელიც თავისი შინაარსით, შეიძლება, საკუთრების უფლების ჩამორთმევასაც კი გაუთანაბრდეს. შესაბამისად, თუკი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება მოითხოვს იმგვარ შეზღუდვას, რაც საკუთრების უფლებას არსს უკარგავს, ასეთ დროს, საკუთრების უფლების ჩამორთმევა შესაძლებელია მხოლოდ სამართლიანი ანაზღაურების სანაცვლოდ - ექსპროპრიაციის გზით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ევროპის სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების ცნება ძალზე ფართოდ არის განმარტებული, რამეთუ იგი ითვალისწინებს არამხოლოდ მფლობელობის უფლებას, არამედ მთელ რიგ მატერიალურ-ფინანსურ უფლებებს. „საკუთრების“ ცნება მხოლოდ „არსებული საკუთრებით“ არ შემოიფარგლება. „საკუთრებად“ კვალიფიცირდება აგრეთვე საკუთრების სხვა საშუალებები, იმ პრეტენზიების ჩათვლით, რომელთა მიმართაც განმცხადებელმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას აქვს სულ ცოტა „კანონიერი მოლოდინი“ (რომელიც უფრო კონკრეტული ხასიათის უნდა იყოს ვიდრე უბრალოდ იმედი), რომ მათი რეალიზება მოხდება. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს საკუთრების მოპოვების უფლებას, თუმცა „საკუთრება“ შეიძლება იყოს „არსებული საკუთრება“ ან აქტივები, მათ შორის, მოთხოვნები, რასთან დაკავშირებითაც მომჩივანმა შეიძლება ამტკიცოს, რომ მას, სულ მცირე, „მართლზომიერი მოლოდინი“ აქვს. მართლზომიერ მოლოდინს უნდა ჰქონდეს „საკმარისი საფუძველი ეროვნულ კანონმდებლობაში“ (ფაბრი საფრანგეთის წინააღმდეგ (*Fabris v. France*), განაცხადი no. 16574/08, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2013 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების პუნქტი 50).

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ქონების რეგისტრაციის მარეგულირებელი შესაბამისი ნორმებით, მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, სახელმწიფოს სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან მას თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებულ კერძო საკუთრებისა. ამდენად, კანონმდებლობა სხვის საკუთრებაში არსებული ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს. საქალაქო სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე გასაჩივრებული აქტების წარდგენა

საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევას, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არსებული ინფორმაცია, სააგენტოს უნდა გამოერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც შეიძლებოდა გაუარესებულიყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. მოცემულ შემთხვევაში, სააგენტომ აღნიშნული ვალდებულება უგულვებლყო. საქმის მასალებიდან გამომდინარე, მ-----ს ჰქონდა მართლზომიერი მოლოდინი იმისა, რომ ნებისმიერ დროს მოახდენდა მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, თუმცა მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფოს სახელზე სადავო ქონების საკუთრების უფლების აღრიცხვის თაობაზე გასაჩივრებული ქტების გამოცემამდე არ შეუფასებია, ირღვევოდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, იყო თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდებოდა უფლების შეზღუდვა და იყო თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის - საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი, ხომ არ იწვევდა საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის დარღვევას. ამდენად, სადავო აქტები წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციასთან და საერთაშორისო აქტებით განმტკიცებულ სტანდარტებთან. ამასთანავე, საქალაქო სასამართლომ უძრავ ქონებაზე უზუფრუქტის და აღნაგობის უფლების რეგისტრაციასთან მიმართებაში სწორად აღნიშნა, რომ მესაკუთრის შეცვლა არ იწვევს უძრავი ქონების მოსარგებლისათვის იმ სამართლებრივი ურთიერთობის ცვლილებას, რაც საერთაშორისო ხელშეკრულებებით არის განსაზღვრული.

3.2.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. მითითებული კოდექსის 201-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2015 წლის 17 ივლისის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ იმ პირობებში, როდესაც უკანონოდ არის მიჩნეული სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს სადავო აქტები, ასევე უკანონოა ამ აქტზე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გამოცემული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 17 ივლისის N-- ---- ბრძანებაც და იგი ექვემდებარება ბათილად ცნობას, მითუფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები.

5. საპროცესო ხარჯები

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ასევე საქართველოს პარლამენტის 19.12.2001წ. N1202 დადგენილებით რატიფიცირებული საქართველოს მთავრობასა და სამხრეთ-კავკასიური მილსადენის მონაწილეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 8.1(ი) პუნქტის შესაბამისად, აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

**სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
დაადგინა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და „ს-----
-----ს“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 აპრილის 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:

მირანდა ერემაძე

მოსამართლეები:

მერაბ ლომიძე

თეა ძიმისტარაშვილი