



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

25 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები (მოსარჩელები) - ჟ----- ს-----ა (უფლებამონაცვლე მ----- ს-----ა) და მ-----
ს-----ა

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ა---
----- კ-----, კ---- გ-----ა

დავის საგანი - ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016
წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18
ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის იმავე სასამართლოს სხვა
შემადგენლობისთვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2015 წლის 07 დეკემბერს ჟ----- და მ----- ს-----ებმა სარჩელით მიმართეს ზუგდიდის
რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ა----- კ-
-----ს და კ---- გ-----ას მიმართ და მოითხოვეს

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და
ფიზიკურ პირს, ა----- კ-----ს შორის 1-----წ დადებული №1--
ნასყიდობის (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების)
ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და ხელშეკრულების საგნიდან -
24 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ 4-----) მოსარჩელების კუთვნილი 8 500
კვ.მ მიწის ფართობის ამორიცხვა.
- ა----- კ-----სა და კ---- გ-----ას შორის 2013 წლის 12 მარტს დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და კ---- გ-----ას
მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაყიდი უძრავი ქონებიდან (სოფელ ლ-----ში

მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 24 140 კვ.მ. ს/კ-ით 4-----) ჟ-----
და მ----- ს-----ების კუთვნილი 8 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ამოირიცხვა.
ამასთან მოსარჩელები ითხოვდნენ, _ თუ არ დაუბრუნდებოდათ 8 500 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთი, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოსა და ა----- კ-----ს დაკისრებოდა მათ სასარგებლოდ ზიანის
სახით - 30 000 ლარი.

მოსარჩელეთა აღნიშვნით, ისინი ერთმანეთის მეზობლად ცხოვრობენ ცალ-ცალკე
კომლექსად ჩხოროწყუს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ლ-----ში. 1995 წელს, მიწის
რეფორმის წესით, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების ზღვრულ ოდენობამდე შევსების
მიზნით, საცხოვრებელი სახლის წინ მდებარე ტერიტორიაზე საკუთრებაში გადაეცათ 8
500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 2013 წლის გაზაფხულზე შეიტყვეს, რომ მათი კუთვნილი
მიწის ნაკვეთი ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს აუქციონის
გზით გაუსხვისებია მათ მეზობელ ა----- კ-----ზე, რომელსაც შემდეგ მიწის
ნაკვეთი მიუყიდია კ---- გ-----სთვის.

მოსარჩელების აღნიშვნით, მიწის აუქციონის წესით გასხვისებამდე ა. კ-----
მივიდა მათთან და სთხოვა ეჩვენებინათ დამატებით გადაცემული 8 500 კვ.მ. მიწის
ფართობი და გადაეცათ მისთვის მიღება-ჩაბარების აქტები. მოსარჩელებმა აჩვენეს მას
თავიანთი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რის გამოც თვლიან, რომ ა----- კ-----
სთვის ცნობილი იყო, რომ მის მიერ შეძენილი 103 461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოიცავდა
მოსარჩელების კუთვნილი მიწის ნაკვეთებს.

აღნიშნული საკითხი გაასაჩივრეს სხვადასხვა სახელმწიფო ინსტანციებში, თუმცა
მათი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

მოპასუხე ა----- კვარაცხელიმ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო
და მისი უარყოფა მოითხოვა.

მოპასუხეები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო,
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და კ---- გ----- სასამართლო სხდომაზე არ
გამოცხადებულან.

მოპასუხე კ---- გ-----ამ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ა----- კ-----
---ს რამდენიმე წლის განმავლობაში ჰქონდა მისი ვალი. აღნიშნული თანხის
დაბრუნება ვერ მოახერხა, რის გამოც 2012 წლის ბოლოს ვალის სანაცვლოდ შესთავაზა,
სოფელ ლ-----ში, თავისივე საცხოვრებელი სახლის უკან მდებარე მიწის ფართობი,
რომლის ოდენობა იყო 10 ჰა-ზე მეტი. რაზედაც დათანხმდა. დასახელებული მიწის
ფართობი ა----- კ-----ს შესყიდული ჰქონდა სახელმწიფოსაგან ღია აუქციონის
წესით მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით. 2013 წლის 12 მარტს მათ შორის
გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც 2013 წლის 18 მარტიდან
საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა მის (კ---- გ-----ს) საკუთრებად
და ის არის ამ მიწის ნაკვეთების კეთილსინდისიერი შემძენი.

შესაგებლით სარჩელი არ ცნო ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ და
მისი უარყოფა მოითხოვა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 14.03.2016წ განჩინებით საქმიდან ცალკე
წარმოებად გამოიყო მეორე სასარჩელო მოთხოვნა ფიზიკური პირების - ა----- კ-----

—ს და კ--- გ-----ას მიმართ, მათ შორის უძრავ ნივთზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ (ჟ----- ს-----ას და მ---- ს-----ას კუთვნილი 8500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობის შესახებ და ამ ნაწილში სარჩელი დარჩა განუხილველად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ჟ----- -- და მ---- ს-----ების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 1----- წ. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ფიზიკურ პირ ა----- კ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის (პრივატიზაციის) ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გასხვისდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთები) ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ეში: ა) 18949 კვ.მ - ს/კ 4-----, ბ) 33563 კვ.მ - ს/კ 4-----, გ) 26809 კვ.მ -ს/კ 4-----, დ) 24140 კვ.მ - ს/კ 4-----.

შემძენმა გადაიხადა საპრივატიზებო საფასური და მოიპოვა საკუთრება შეძენილ ქონებაზე.

ქონება განკარგულია ელექტრონული (პირობებიანი) აუქციონის ფორმით.

ქონების პრივატიზებასთან დაკავშირებით გამოცემულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 1-----წ. ბრძანება (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი), რომელიც მოსარჩელებს სადავო არ გაუხდიათ (არ გაუსაჩივრებიათ).

საპრივატიზაციო ქონება რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრებად და ამ ფაქტის მიმართ შემძენი ა----- კ----- კეთილსინდისიერია.

ქონება დარეგისტრირდა ა----- კ-----ს საკუთრებად, რომელმაც 24 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - ს/კ 4-----, 12.03.2013 წელს მიჰყიდა კ--- გ-----ას. ამჟამად ის (კ--- გ-----ა) წარმოადგენს რეგისტრირებულ მესაკუთრეს.

ჟ----- ს-----ას და მ---- ს-----ას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ლ-----ეში სხვადასხვა დროს გამოეყოთ მიწის ნაკვეთები, რაზეც აქვთ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობები და მიღება-ჩაბარების აქტები.

საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების გამოკვლევით, მათ შორის თვით მიღება-ჩაბარების აქტებში აღწერილი მონაცემებით, მოწმეთა ჩვენებების და ექსპერტიზის აქტის ურთიერთშეჯერებით არ დადასტურდა მოსარჩელებისთვის გადაცემული ნაკვეთების მოხვედრა სახელმწიფოს მიერ გასხვისებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

მოწმეებმა აჩვენეს, რომ მოსარჩელებს ნამდვილად მიუზომეს მიწის ნაკვეთი, თუმცა მათ მიერ აღწერილი მონაცემებით ზუსტი საზღვრების დადგენა ვერ ხერხდება, რაც თანხვედრაშია საქმეზე დანიშნული ექსპერტიზის შედეგებთან.

სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციისთვის მოსარჩელებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სამსახურს, თუმცა რეგისტრაცია ვერ განახორციელეს.

მ----- ს-----ა და ჟ----- ს-----ა რეგისტრირებულნი არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

მოსარჩელები პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლად მიუთითებენ რამდენიმე ფაქტობრივ საფუძველზე: **1) მოტყუებაზე და 2) კანონთან წინააღმდეგობაზე.**

მოსარჩელები ამტკიცებდნენ, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებამდე მოპასუხე ა----- კ----- ცდილობდა მათ მოტყუებას. ამასთან ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა საპრივატიზაციო მასალების მომზადებაში არასწორად განსაზღვრეს საპრივატიზებო ქონების საკადასტრო საზღვრები. მოსარჩელები ამტკიცებდნენ, რომ ამ საზღვრებში არასწორად მოექცა მათი კუთვნილი ნივთი, რაც საქმის მასალებით არ დადასტურდა.

სასამართლოს აღნიშვნით, საქმეზე დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით საქმეში არსებული მასალებით ტექნიკურად შეუძლებელია დადგინდეს შედის თუ არა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გასხვისებულ მიწის ნაკვეთში ს/კ 4----- ჟ----- ს-----ასა და მ----- ს-----ას კუთვნილი 8 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი 5--- - ქონების მიმღები ჟ----- ს-----ა, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი 5--- - ქონების მიმღები მ----- ს-----ა).

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. იმავე კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ამ მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლებით პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილობის წინაპირობების არსებობა საქმის განხილვამ არ დაადასტურა. ამ გარიგების ბათილობის სხვა საფუძვლები სახეზე არ არის.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი და სასამართლო

პრაქტიკა იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს და არა თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შემძენის არაკეთილსინდისიერება საქმის მასალებით არ დადასტურდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, რაც განსახილველი შემთხვევისთვის დადგენილი არ არის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ჟ----- და მ----- ს-----ებმა, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის იმავე სასამართლოს სხვა შემადგენლობისთვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვეს.

აპელანტების განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ისეა წარმოჩენილი, რომ თითქოსდა მოსარჩელე მხარეს ერთი სასარჩელო მოთხოვნა ჰქონოდა, მაშინ როცა სსსკ-ის 182-ე მუხლის დაცვით, გადაწყვეტილებაში აღნიშნული ერთი მოთხოვნის გარდა მხარეს კიდევ ჰქონდა ორი მოთხოვნა, კერძოდ - „ა----- კ-----სა და კ---- გ-----ას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა“, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება იყო ფიქტიური და არავითარი მიწა ა.კ-----ს კ.გ-----აზე არ გაუსხვისებია და დღესაც იგი ა.კ-----ს საკუთრებაშია და ნასყიდობის ფარსის გათამაშება ისახავდა ერთადერთ მიზანს, გაეხადათ გ-----ა კეთილსინდისიერ შემძენად და ამით აპელანტი მხარის წინაშე პასუხისმგებლობა მოეხსნა ა----- კ-----ს. სასამართლომ უარი თქვა ამ მოთხოვნის განხილვაზე, ამით ფაქტიურად უარი თქვა მოსარჩელების მიმართ მართლმსაჯულების განხორციელებაზე, რითაც მხარეს წაერთვა კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ნორმებით მათზე მინიჭებული ფუნდამენტურ უფლებები მართლმსაჯულების განხორციელებაზე.

ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა **უკანონოდ მოყენებული ზიანის ანაზღაურება 30 000 ლარის ოდენობით**. სასამართლომ დაუსაბუთებლად დაასკვნა, რომ „...სამოქალაქო კოდექსი და სასამართლო პრაქტიკა იცავდა კეთილსინდისიერი მესაკუთრის ინტერესებს და არა თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესებს.“ სასამართლო მოსარჩელე მხარეს აღიარებს თავდაპირველ მესაკუთრედ და სწორედ ამ შემთხვევისათვის ჰქონდათ მათ მესამე სასარჩელო მოთხოვნა, მაგრამ სასამართლომ ამ შემთხვევაშიც დაარღვია მხარის კონსტიტუციური უფლება და უარი უთხრა სასარჩელო მოთხოვნის განხილვაზეც.

აპელანტების განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე მხარე აღიარებულია თავდაპირველ მესაკუთრედ, არავინ სადავოდ არ ხდის იმ ფაქტს, რომ 1995 წელს, სოფ. ლ-----ეს საკრებულოს გადაწყვეტილებით, მიწის მიმზომავი კომისიის მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტებით საკუთრებაში ს-----ებს გადაეცა 8 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარი რეესტრში რეგისტრაციაში გატარდა 2002 წლის

სსსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობა შეჯიბრებითობის საფუძველზე, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები. რა შეჯიბრებითობაზე შეიძლება საუბარი მაშინ, როცა არასაპატიო მიზეზით ოთხი მოპასუხიდან არ გამოცხადდა სამი და მიუხედავად ამისა, მოსამართლემ სხდომა არ გადადო და მოსარჩელე მხარეს, ნაცვლად მოპასუხეებისა შეჯიბრებითობის რეჟიმში უხდებოდა სასამართლო სხდომაზე საქმის წარმოება მოსამართლესთან. ამდენად, სასამართლომ საქმე „განიხილა“ რა სამი მოპასუხის გარეშე, ფაქტიურად არ განხორციელებულა საქმის არსებითი და ძირეული განხილვა.

აპელანტების განმარტებით, საქმეშია შპს „მ-----ის“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომელიც შესრულებულია მ-----ს მიერ. მოსარჩელეებს იმ დროს ა----- კ-----სთან კარგი ურთიერთობა ჰქონდა, იგი შეეცადა მათთვის (მოსარჩელეებისთვის) როგორც სოციალურად დაუცველი ოჯახისთვის გაეწია დახმარება მათი კუთვნილი და ამჟამად სადავო მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის გაკეთებაში, რათა მოეხდინათ ხსენებული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია. აზომვით ნახაზზე ნაჩვენებია აპელანტების კუთვნილი, ამჟამად სადავო მიწის ნაკვეთი და აშკარად ჩანს, რომ იგი მოქცეულია ა----- კ-----ზე სახელმწიფოს მიერ გასხვისებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებში. ა----- კ----- თავის შესაგებელშიც აღიარებს, რომ აზომვითი ნახაზი მან შეუკვთა ქ. აბაშაში მდებარე შპს „მ-----ს“ და ამით სოციალურად დაუცველ ოჯახს, მის მიწის ნაკვეთების გვერდით მდებარე თავისუფალი მიწის დაკანონებაში დაეხმარა. 1995 წლის მიწის მიღება - ჩაბარების აქტებიდან ნათლად ჩანს, რომ მოსარჩელეებს - ჟ----- და მ-----ს-----ებს, სახელმწიფოს მიერ 8500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გადაეცათ ჟ----- ს-----ს საკარმიდამო ნაკვეთის წინ, საუბნო გზის მეორე მხარეს. აქტებში ზუსტად არის მითითებული, თუ სად მდებარეობს მიწა და რა ესაზღვრება მას აღმოსავლეთით, დასავლეთით, ჩრდილოეთით და სამხრეთით. ამდენად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები სრულყოფილია და მიწის სარეგისტრაციო მოწმობებთან ერთად ცალსახად და პირდაპირ ადასტურებს კანონიერ საფუძველზე მიწის ნაკვეთების ს-----ებზე გადმოცემის ფაქტსა და ამ მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას. სასამართლოს საერთოდ არ შეუფასებია საქმისათვის ესეოდენ მნიშვნელოვანი მტკიცებულება, რითაც სასამართლომ გამოიჩინა ტენდენციურობა.

აპელანტის განმარტებით, აშკარად უსამართლო და მიკერძოებულია სასამართლოს მიერ დადგენილი ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ თითქოს საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების გამოკვლევით და თვით მიღება-ჩაბარების აქტებში აღწერილი მონაცემებით, მოწმეთა ჩვენებების და ექსპერტიზის აქტის ურთიერშეჯერებით არ დასტურდებოდა მოსარჩელეების ნაკვეთების მოხვედრა სახელმწიფოს მიერ გასხვისებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. სასამართლო ამ დასკვნით ცდილობს გაამართლოს ეკონომიკისა და იუსტიციის სამინისტროების ყოვლად უკანონო ქმედება, რაც სოციალურად დაუცველი, ღარიბ-ღატაკი ოჯახებისთვის 8500 კვ.მ. საარსებოდ აუცილებელი მიწის ნაკვეთის წართმევაში გამოიხატა, რითაც დაირღვა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი და ადამიანის უფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით დაცული ფუნდამენტური უფლება საკუთრებით სარგებლობაზე.

2017 წლის 27 ივნისის განჩინებით შეჩერდა წარმოება ადმინისტრაციულ საქმეზე №3/ზ-60-2017 ე-ს და მ-ს ს-ების სარჩელისა გამო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ა-ს კ-ს და კ-ს გ-ს მიმართ, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, - ე-ს ს-ს ას გარდაცვალების გამო, მისი უფლებამონაცვლის დადგენამდე, მაგრამ არა უმეტეს ერთი წლისა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ივნისის განჩინებით ე-ს ს-ს (აპელანტი (მოსარჩელე)) უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა მ-ს ს-ს. ამავე განჩინებით განაზღვრა №3/ზ-60-17 წ. ადმინისტრაციული საქმის (მოსარჩელები - ე-ს და მ-ს ს-ები, მოპასუხეები - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ა-ს კ-ს, კ-ს გ-ს; დავის საგანი - ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) წარმოება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ ის იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1-ს. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ა-

----- კ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის) ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გასხვისდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე შემდეგი მიწის ნაკვეთები - 18 949 კვ.მ. (ს/კ 4-----), 33 563 კვ.მ. (ს/კ 4-----), 26 809 კვ.მ (ს/კ 4-----), 24 140 კვ.მ. (ს/კ 4-----).

საპრივატიზებო ობიექტი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად.

შემდენმა გადაიხადა საპრივატიზებო ქონების საფასური და მოიპოვა საკუთრების უფლება შეძენილ ნივთზე. ქონება განკარგულია ელექტრონული (პირობებიანი) აუქციონის ფორმით.

ქონება დარეგისტრირდა ა----- კ-----ს საკუთრებად, რომელმაც 24 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაასხვისა კ---- გ-----ზე.

ჟ----- ს-----ას და მ----- ს-----ას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ლ-----ში სხვადასხვა დროს გამოეყოთ მიწის ნაკვეთები, რაზედაც გააჩნიათ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობები და მიღება-ჩაბარების აქტები.

სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს 21.04.2011წ N3----- დასკვნით, მოქალაქე ჟ---- ს-----ას მიმართვის საფუძველზე მის პირადობის მოწმობაში დაფიქსირდა სახელი - ჟ-----, დაბადების თარიღი 20.02.1931 წ - დაბადების სააქტო ჩანაწერ N62 საფუძველზე.

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობით (განაცხადი 9-----, თარიღი 11.01.2002წ.) ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ზონა - ჩხოროწყუ 46, სექტორი, ლ-----ა - კ-----, კვარტალი N--, ნაკვეთის N---, ფართობი 0.134 ჰა მესაკუთრეა ჟ---- ს-----ა.

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობით (განაცხადი 9-----, თარიღი 11.01.2002წ.) ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ზონა - ჩხოროწყუ 46, სექტორი, ლ-----ა - კ-----, კვარტალი N--, ნაკვეთის N---, ფართობი 0.280 ჰა მესაკუთრეა მ----- ს-----ა.

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობით (განაცხადი 9-----, თარიღი 11.01.2002წ.) ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ზონა - ჩხოროწყუ 46, სექტორი, ლ-----ა - კ-----, კვარტალი N-, ნაკვეთის N---, ფართობი 0.405 ჰა მესაკუთრეა ჟ---- ს-----ა.

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობები გაცემულია 2----.2003 წელს.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 1----.2016 წლის N5----- დასკვნის მიხედვით, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია დადგინდეს შედის თუ არა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გასხვისებულ მიწის ნაკვეთში ს/კ. 4----- ჟ----- ს-----ასა და მ----- ს-----ას კუთვნილი 8 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი 5--- - ქონების მიმღები ჟ----- ს-----ა, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი 5--- - ქონების მიმღები მ----- ს-----ა); საქმეში არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს ჟ----- ს-----ას და მ----- ს-----ას კუთვნილი 8 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა (ს.ფ. 158-161).

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სახელმწიფოსა და ა-----
კ-----ს უძრავი ნივთის პირობებიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზების
(ნასყიდობის) ხელშეკრულება N1-- დამოწმებული 1-----წ. რომლის
საფუძველზე უფლების რეგისტრაციით ა----- კ----- გახდა ჩხოროწყუს
მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში მდებარე 24 140 კვ.მ. სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე (ს/კ. 4-----).

24 140 კვ.მ.მიწის ნაკვეთიდან სადავოა მხოლოდ 8 500 კვ.მ.

N4----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა
სახელმწიფო, რეგისტრაცია განხორციელებული იყო 8----- განცხადებით, თარიღი -
24.02.2011 წ. რეგისტრაციის ობიექტს წარმოადგენდა 24 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი
(მრავალწლიანი ნარგავები/ჩაი). სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა სარეგისტრაციო
დოკუმენტები: 1) წარმომადგენლის პირადობის მოწმობის ასლი, 2) საკადასტრო
აზომვითი ნახაზი, 3) დისკით ელ.ვერსია. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია
N0----- მიმართვა დამოწმებული 24.02.2011 წ. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს მიერ.

2013 წლის 12 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე N4-----
საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა კ---- გ-----ა (განცხადების
რეგისტრაცია N8-----, 12.03.2013წ).

24 140 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (N4-----)
11.01.2017წ. და 12.01.2017წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე
დარეგისტრირდა შპს „ფ---ს“ საკუთრებად (განცხადების რეგისტრაციის N8-----,
11.01.2017წ).

სააპელაციო სასამართლოში დამატებით წარმოდგენილია საქართველოს სავაჭრო-
სამრეწველო პალატის შპს „ზ-----“ ექსპერტიზის 14.06.2017წ. N--- აქტი.
დასკვნით ირკვევა, რომ დოკუმენტების შესწავლის და მიწის ნაკვეთის ადგილზე
დათვალიერება-აზომვის შედეგად დადგინდა, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო
დეპარტამენტის მიერ 2003 წელს გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებისა
და მათზე თანდართული საკადასტრო რუკის თანახმად მიწის ნაკვეთები 4-----, 4-----
-----, 4-----, 4-----, 4----- მდებარეობს ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ში
ერთმანეთის მოსაზღვრედ თანმიმდევრობით ნუმერაციის შესაბამისად. მიწის
ნაკვეთები ძველი საკადასტრო ნომრებით 4----- და 4-----, რომლებიც 2----.2003
წლის გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების თანახმად წარმოადგენს ჟ--
----- ს-----ას საკუთრებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ
რეგისტრირებულია ახალი საკადასტრო ნომრით 4----- და 4-----. მიწის ნაკვეთის
იდენტიფიკაციას მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2----.2003 წელს
გაცემულ საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებში და მათზე თანდართული
საკადასტრო რუკებში ასახულ მიწის ნაკვეთების წინა ნომრის შესახებ, ამდენად
საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2----.2003 წელს
გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებზე თანდართული საკადასტრო
გეგმის თანახმად მიწის ნაკვეთები 4-----, 4-----, 4-----, 4-----, 4-----
ერთმანეთის მოსაზღვრედ თანმიმდევრობის ნუმერაციის შესაბამისად მიწის
ნაკვეთების 4-----, 4-----, 4----- ადგილმდებარეობა შეესაბამება N2 დანართში
მათ ადგილმდებარეობასთან. ამდენად ექსპერტიზამ დაასკვა, რომ შპს „ფ---ს“ (პ/ნ. 4-----

---) საკუთრებაში ელექტრონულად რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 4----- მთლიანად ზედდებაშია მოქალაქე ჟ--- (ჟ-----) ს-----ს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან საკადასტრო ნომრებით - 4-----, 4----- და მოქალაქე მ----- ს-----ს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო ნომრით 4-----. ექსპერტიზის დასკვნას თან ერთვის ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკები, რაც ადასტურებს ნაკვეთების განლაგების თანმიმდევრობას.

საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის №5--- მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტით, რომელიც გაცემულია 1995 წელს, ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ეში ჟ----- დოროთეს ასულ ს-----ს სარგებლობაში გამოეყო 1 ჰა მიწა - 2 ნაკვეთად.

- **მიწის რეფორმამდე** არსებული ნაკვეთის ფართობი იყო 8 600, საიდანაც მეწყერრიანობის გამო ჩამოეწერა 0.86 ჰა - დან 0.41 ჰა; მოეზომა სახლის წინ მდებარე 0.41 კვ.მ; ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - ტყე, სამხრეთით - საპლანტაციო გზა, აღმოსავლეთით - მდინარე ზ-----ა, დასავლეთით - ბუჩქნარი;

- **დამატებით გამოყოფილი:** N5 ბრ-ში - ჭალა მდ. ზ-----ის გამოღმა 1400, რომლის მოსაზღვრეებია: ჩრდილოეთით - საძოვარი, სამხრეთით - ჩაის ფართობი, აღმოსავლეთით - გზა ბუჩქნარი, დასავლეთით- ჩ/პ /შენიშვნა: მიღება-ჩაბარების აქტში საზღვრების გასწვრივ ჩანაწერები ცუდად იკითხება, შესაძლოა იყოს ცდომილება/ (ს.ფ. 18, ტ.1).

№5--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტით, რომელიც გაცემულია 1995 წელს ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ეში მ-----ი ა-----ის ძე ს-----ს სარგებლობაში გამოეყო 1 ჰა მიწა, 2 ნაკვეთად.

- **მიწის რეფორმამდე** არსებულ ნაკვეთები ფართობი იყო 4000 და 1000, საიდანაც 4 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - რ.ცხაკაია, სამხრეთით- ა.ახალაია, აღმოსავლეთით - საუბნო გზა, დასავლეთით - ტყე; ხოლო 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - საკ.ნაკვეთი, სამხრეთით- საკ.ნაკვეთი, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - ტყე;

- **დამატებით გამოყოფილი:** N5 ბრ-ში ჩამოწერილი ჩ-----ის ფართობი 3000 კვ.მ., რომლის მოსაზღვრეებია: ჩრდილოეთით - სას.ფართი, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - ჩ/პლანტაცია, დასავლეთით- ჩ/პლანტაცია /შენიშვნა: მიღება-ჩაბარების აქტში საზღვრების გასწვრივ ჩანაწერები ცუდად იკითხება, შესაძლოა იყოს ცდომილება/ (ს.ფ. 24, ტ.1).

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ 2015 წლის 1-----ს ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახურში მ----- ს-----ამ წარადგინა №8-----, №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებები და მოითხოვა ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ეში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და ფართობების დაზუსტება.

სარეგისტრაციო განცხადებებს ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები №5--- და №5---, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები (რეგისტრაციის №9-----, №9----- - და №9-----), სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის სენაკის არქივის №A-----03 და №A-----04 საარქივო ცნობები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქალაქისა და

ელექტრონული ვერსიები და ორთოფოტოები.

ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახურმა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, 2015 წლის 16 მარტს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები და თითოეულ შემთხვევაში განმცხადებელს განუმარტა, რომ განცხადებაზე დართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი იყო არასრულყოფილი, კერძოდ, არ შეიცავდა გაცემის თარიღსა და მესაკუთრის ხელმოწერას; სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და **საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში;** ასევე, საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემული იყო სხვა ფართობის მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარდგენილი იყო სხვა ფართობის მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზები. მოგვიანებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, შეჩერების ვადაში დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, რაც დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 18.05.2015წ. N----- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დააკმაყოფილა იმ დასაბუთებით, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, ჩხოროწყუს რაიონის სოფელ ლ-----ეში მდებარე 24 140.00 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 4-----), ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (01.03.2011) გადაწყვეტილებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- მომართვის საფუძველზე, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება; №8-----03 (21.07.2011) გადაწყვეტილებით, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, გარიგების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ა----- კ-----ს (პ/ნ. 0-----) საკუთრების უფლება, ხოლო ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 18 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა კ---- გ-----ას (პ/ნ.3-----) საკუთრების უფლება; 2015 წლის 1-----ს ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ №8-----, №8----- და №8----- - სარეგისტრაციო განცხადებებზე დართული შპს „პ-----ის“ მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით, მიწის ნაკვეთების საზღვრები არ შეესაბამებოდა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით კ---- გ-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებული 24140.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 4-----) საზღვრებს. 2015 წლის 1-----ს ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ №8-----, №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებებზე დართული №5--- და №5--- მიღება-ჩაბარების აქტები არ შეიცავდა გაცემის თარიღს (აკლდა თვე და რიცხვი) და მესაკუთრის ხელმოწერას (ს.ფ. 40-44, ტ-1).

ზემოთ მოყვანილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ ისე გააკეთა დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე, არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებამდე.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტით უძრავი ქონების საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით, სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის.

მოსარჩელების სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობების ფორმას აქვს აღნიშვნა, რომ დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებით. აღნიშნული ბრძანებულებით დამტკიცებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის წესი. ბრძანებულების მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის რეგისტრატორი იყენებდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტს.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ მისი საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება №8-----, №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებებზე დართული №5--- და №5--- მიღება-ჩაბარების აქტებითა და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობებით (№9-----, №9----- და №9-----), რომლებიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის, მათი ადგილდებარეობის და სისტემური წესით, პირველადი რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს და ინფორმაციას მოსაზღვრე ნაკვეთებზე, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობები მასში მითითებული ქონების სისტემური წესით რეგისტრაციის ფაქტს ადასტურებს.

საკასაციო სასამართლო ბს-270-270(კ-18) გადაწყვეტილებაში (მიღების თარიღი 18.10.2018წ) განმარტავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული

ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფოზე და ყველა მომდევნო შემძენზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

საკუთრების უფლება აღიარებულია საქართველოს პარლამენტის მიერ რატიფიცირებული „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომლის მიხედვით: „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებლად სარგებლობის უფლება, მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“.

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. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და

მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ზემოთ მოყვანილი სამართლებრივი დასაბუთებითა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ რაიონული სასამართლო, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა იმაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდებოდა მოსარჩელე მხარისათვის მიზომილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტებითა და სარეგისტრაციო მოწმობებით კი შეუძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება. ამასთან, აღნიშნა, რომ სადავო არ იყო მიწის ნაკვეთზე თავდაპირველი მესაკუთრის (სახელმწიფოს) რეგისტრაცია).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის Nბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე - „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. ...როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურითიერობის ასეთი გადაწყვეტით პირის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

სააპელაციო სასამართლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას – მიზანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება, რაც მოთხოვნის არა გაზრდად, არამედ დაზუსტებად უნდა ჩაითვალოს.

სააპელაციო პალატა მოიხმობს საკასაციო სასამართლოს განმარტებას (საქმე Nბს-859-855(კ-17), 05.06.2018წ), რომ „სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო

მოთხოვნის ფარგლებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოებმა უურადღება უნდა გაამახვილონ იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე და მე-3 მუხლების მოქმედებით, რომელთა მიხედვითაც, მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ დავის საგანს და სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს მხარეებს ის, რაც არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. მაშინ როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას პროცესის ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების დასაცავად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი, იმის გამო რომ სასარჩელო მოთხოვნა ვერ იქნა ჩამოყალიბებული, შესაბამისად, მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის ტრანსფორმირებას“.

რაიონულმა სასამართლომ იმსჯელა მოსარჩელის მოთხოვნაზე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ა----- კ-----ს შორის 1-----წ დადებული №1-- ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ხელშეკრულების საგნიდან - 24 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ 4-----) 8 500 კვ.მ მიწის ფართობის ამორიცხვის ნაწილში, იმ პირობებში, როცა სადავო მიწის ნაკვეთი აღარ წარმოადგენდა შემძენის (ა----- კ-----ს საკუთრებას). სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, სარჩელის შინაარსი, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურდა მოსარჩელეს და სასამართლოს, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის საფუძველზე მოსარჩელისათვის უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების შესაძლებლობა და დავის საგნის დაზუსტების შემდეგ, ემსჯელა მოსარჩელე მხარის რეალურად მიღწევადი და აღსრულებადი უფლების შესახებ. ამდენად, სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო, რომ მოსარჩელის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა არ შეესაბამებოდა სარჩელის შინაარსსა და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს - რა უფლების მოპოვებისთვისაც მიმართა მან სასამართლოს და რა იყო მისი ინტერესი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სარჩელი აღძრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით (ასკ-ის 25¹ მუხ), თუმცა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესი შესაძლოა ვერ იქნეს მიღწეული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი იქნება. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებლობა კი არღვევს პირის როგორც ეროვნული კანონმდებლობით, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით გარანტირებული საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებას. სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა თუ მაღალი ხელშემკვრელი მხარის ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება

„სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს (იხ. *IZA Ltd and Makrakhidze v. Georgia*, §42; . *Burdov v. Russia*, §34;).

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით (საქმე Nბს-859-855(კ-17), 05.06.2018წ), „მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება“.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჟ----- ს-----ას (უფლებამონაცვლე მ----- ს-----ა) და მ----- ს-----ას სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე; 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ჟ----- ს-----ას უფლებამონაცვლე მ----- ს-----ას და მ----- ს-----ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით დადგენილი წესით;

4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე