

საქმე № 340310015001145839

საქმე #3/234-15



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

02.07.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი
გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო სონღულაშვილი

მოსარჩელე - რე-----ი

წარმომადგენელი - კა-----ე

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი - სვ-----ი, ცი-----ი

მესამე პირი - მა-----ლი, ეკ-----ლი

მესამე პირი - სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“

წარმომადგენელი - გი-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნები (დაზუსტებული):

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გურჯაანის სამმართველოს 2006 წლის 28 სექტემბრის №668 მიმართვა გუ-----ს სოფე-----ნში მდებარე 4.5 ჰა ფართობის მიწის

ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 27 თებერვლის №3 აუქციონის ოქმი, №089 რიგითი ნომრით, გუ-----ს სოფე-----ნში (გორეებში ფერმასთან) მდებარე 4.5 ჰა ფართობის (საკადასტრო კოდი №5-----752) მიწის ნაკვეთის ვა-----ლზე რეალიზაციის ნაწილში;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის №217 ბრძანება №3 ღია აუქციონის ოქმის შედეგების დამტკიცების შესახებ №089 რიგითი ნომრით, გუ-----ს სოფე-----ნში (გორეებში ფერმასთან) მდებარე 4.5 ჰა ფართობის (საკადასტრო კოდი №5-----752) მიწის ნაკვეთის ვა-----ლზე რეალიზაციის ნაწილში;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს“ ღია აუქციონის მოწმობის კომისიის 2008 წლის 27 თებერვლის ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №79;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს“ 10.03.2008 წლის №255 ბრძანების მე-3 პუნქტი გუ-----ს სოფე-----ნში მდებარე 4.5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე (სახნავი) ვა-----ლზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემის შესახებ;

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს“ 10.03.2008 წლის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №289;

1.7. ბათილად იქნეს ცნობილი გი-----ლის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 25 სექტემბრის ბრძანება №1-1/408.

გურჯაანის რაიონულ სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბერს სარჩელით მომართა გი-----ლმა. სარჩელის საფუძველად მოსარჩელემ შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გურჯაანის რაიონული ტერიტორიული ორგანოს 28.09.2006 წლის მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №95-ით, გუ-----ს სოფე-----ნში „გორეებში“ მდებარე 5 ჰა ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, საკადასტრო კოდით №5-----633, შეიძინა გი-----ლმა (თავდაპირველი მოსარჩელე). შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 29.09.2006 წელს დარეგისტრირდა;

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო

სამმართველოს 2008 წლის 27 თებერვალს გამართულ ღია აუქციონზე, გუ-----
-----ს სოფე-----ნში მდებარე 4.5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, რიგოთი
ნომრით 089, სარეგისტრაციო ნომრით №5-----752, ვა-----ლმა
შეიძინა და გაიცა ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №79;

ამავე სამმართველოს 10.02.2008 წლის №255 ბრძანების და ქონების შეძენის
დამადასტურებელი №289 ოქმის საფუძველზე, ვა-----ლს
საკუთრებაში გადაეცა ღია აუქციონზე შეძენილი ქონება. 2010 წლის 04
აგვისტოს, უძრავ ქონება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ვა-----
ლის სახელზე და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №5-----598. შემდგომ დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უძრავი ქონების მესაკუთრე
ეკ-----ლი (ყუ-----ლი) გახდა;

რე-----მა, როგორც გი-----ლის წარმომადგენელმა, 08.05.2014 წელს
განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გი-----ლის
საკუთრებად აღრიცხულ უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №5-----633,
ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებული მონაცემებით
რეგისტრაციის მოთხოვნით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო
სამსახურის 11.08.2014 წლის №8820143-----04 გადაწყვეტილებით
სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ
წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის
საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული
ზედდება. კერძოდ, ზედდება მოხდა რეესტრში №5-----598 საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებული უძრავ ქონების საკადასტრო მონაცემებზე;

როგორც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კახეთის მომსახურების
ცენტრიდან გამოთხოვილი მასალებით დგინდება, 2006 წლის 03 ოქტომბერს,
სამმართველოს 28.09.2006 წლის №668 მიმართვის საფუძველზე, გი-----
ლზე პრივატიზებული უძრავი ქონება კვლავ სახელმწიფო საკუთრებად
დარეგისტრირდა და შემდგომ, 2008 წელს ჩატარებულ ღია აუქციონზე
რეალიზაციის გზით, მისი ვა-----ლზე გასხვისება მოხდა. ამდენად,
სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით,
მოპასუხემ განახორციელა გი-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონების ხელახლა რეალიზაცია, რითაც დაარღვია მოსარჩელის საკუთრების
უფლება;

გი-----ლმა საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს და ყველა იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლითაც გი-----ლის საკუთრებაში
არსებული ქონების ჯერ სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, ხოლო
შემდგომ ვა-----ლზე გასხვისება განხორციელდა. საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 25.09.2015 წლის ბრძანებით გი-----
ლის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ სახელმწიფო

მხრიდან ერთი და იმავე უძრავი ქონების რეალიზაციის ფაქტი ვერ დადასტურდა;

მოსარჩელემ მიუთითა ზედდების ამსახველ ნახაზზე და განმარტა, რომ სახელმწიფომ ორჯერ მოახდინა ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია. ამიტომ, მოპასუხის მიერ გამოცემული ყველა ის ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც მოხდა გი-----ლის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების ჯერ სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირება და შემდგომ გასხვისება, ბათილად უნდ იქნეს ცნობილი.

მოსარჩელე გი-----ლი 2017 წლის 25 მარტს გარდაიცვალა. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 22.12.2017 წლის საოქმო განჩინებით საქმეში მოსარჩელის უფლებამონაცვლედ რე-----ი ჩაერთო, რომელმაც მხარი დაუჭირა სარჩელს და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2. მოპასუხის და მესამე პირების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც ქონების იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოება დადასტურდებოდა. მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტებით კი არ შეიძლება დადგინდეს, რომ გი-----ლზე და ვა-----ლზე პრივატიზებული მიწის ნაკვეთები იდენტურია და სახელმწიფომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი გაყიდა.

(იხ. შესაგებელი ტომი 1 ს.ფ. 132-139)

2.2. სასამართლოს 05.07.2016 წლის განჩინებით საქმეში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით, მესამე პირად ჩართული იქნა ვა-----ლის უფლებამონაცვლე მა-----ლი, რომელსაც გაეგზავნა სარჩელი და თანდართული დოკუმენტები. მესამე პირმა გზავნილის ჩაბარებაზე უარი პირადად განაცხადა (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 9-10). მხარეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

2.3. სასამართლოს 01.11.2017 წლის განჩინებით საქმეში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით, მესამე პირად ჩართული იქნა ეკ-----ლი (ელ-----ლი), რომელსაც სარჩელი და თანდართული დოკუმენტები სასამართლოსთვის ცნობილ ყველა მისამართზე გაეგზავნა, მაგრამ ჩაბარება ვერ მოხდა, რის გამოც სასამართლომ 02.02.2018 წელს მიიღო განჩინება სარჩელის და თანდართული დოკუმენტების საჯარო შეტყობინების გზით ჩაბარების თაობაზე. განჩინება სასამართლოს საინფორმაციო დაფაზე და ვებგვერდზე 05.02.2018 წელს გამოქვეყნდა. მესამე პირს განესაზღვრა 14 დღე პასუხის (შესაგებლის) წარმოსადგენად. (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 175-181). მხარეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

2.4. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 01.03.2017 წლის განჩინებით,

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით, მესამე პირად ჩართული იქნა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“ (იხ. ტომი 2 ს.ფ. 182-184), რომელმაც წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. მანვე მიუთითა, რომ ეკ-----ლმა შეიცვალა გვარი და გახდა ეკ-----ლი. (იხ. შესაგებელი ტომი 2 ს.ფ. 203-212).

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. გუ-----ს გამგეობის 12.09.06 წლის №720 მიმართვის საფუძველზე, გუ-----ს სოფე-----ნში „გორეებში“ მდებარე 5 ჰა ფართობის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, 19.09.2006 წელს, სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №5-----633;

3.1.2. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გურჯაანის რაიონული ტერიტორიული ორგანოს 28.09.2006 წლის №95 მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, გუ-----ს სოფე-----ნში „გორეებში“ მდებარე 5 ჰა ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, საკადასტრო კოდით №5-----633, გი-----ლმა შეიძინა. მყიდველზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 29.09.2006 წელს აღირიცხა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19.09.2006 წელს გაცემული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 86);
- 28.09.2006 წლის ოქმი №95 (ტომი 1, ს.ფ. 17);
- 29.09.2006 წელს გაცემული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 87).

3.1.3. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გურჯაანის სამმართველოს 28.09.2006 წლის №668 მიმართვის და შპს „გუ-----ტის“ მიერ მომზადებული საკადასტრო გეგმის საფუძველზე, გუ-----ს სოფე-----ნში „გორეებში“ ფერმასთან“ მდებარე 4.5 ჰა ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 03.10.2006 წელს, სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №5-----752.

3.1.4. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2008 წლის 27 თებერვალს მოწყობილ ღია აუქციონზე, ვა-----ლმა შეიძინა გუ-----ს სოფე-----ნში მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული ექვსი უძრავი ქონება, მათ შორის სოფე-----ნში, „გორეებში“ ფერმასთან“ მდებარე 4.5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი რიგითი ნომრით 089, სარეგისტრაციო ნომრით №5-----752. იმავე დღეს გაიცა ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №79;

3.1.5. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის №217 ბრძანებით დამტკიცდა №3 ღია აუქციონის

ოქმის შედეგები, მათ შორის №089 რიგითი ნომრით, გუ-----ს სოფე-----
---ნში (გორეებში ფერმასთან) მდებარე 4.5 ჰა ფართობის (საკადასტრო კოდი
№5-----752) მიწის ნაკვეთის ვა-----ლზე რეალიზაციის ნაწილში;

3.1.6. ამავე სამმართველომ, 10.03.2008 წელს გამოსცა ბრძანება №255 ვა-----
-----ლზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის
გაცემის შესახებ და ოქმი №289.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.10.2006 წელს გაცემული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 196-197;
ტომი 2 ს.ფ. 245-246);
- საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ.198-199; ტომი 2 ს.ფ. 248-249);
- მიმართვა №668, ოქმი №79, ოქმი №289, ბრძანება №217, აუქციონის ოქმი №3,
ბრძანება №255 (ტომი 1, ს.ფ. 240-274);
- 04.08.2010 წელს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 90).

3.1.7. 2008 წლის 01 აპრილს ვა-----ლმა განცხადებით მიმართა საჯარო
რეესტრის გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურს და №5-----752 საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა უფლების დამდგენ
დოკუმენტებთან ერთად საჯარო რეესტრს 25.03.2008 წელს შპს „სო-----“-ის
მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის ფურცლის და ელექტრონული
ვერსიები წარუდგინა. 04.04.2008 წელს უძრავ ქონებაზე ვა-----ლის
საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი
№5-----598.

3.1.8. 2010 წლის 05 აგვისტოს დადებული გარიგების საფუძველზე ვა-----
-----ლმა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №5-----752
მდებარე გუ-----ს სოფელი მელაანი „გორეებში ფერმასთან“ მიჰყიდა
ეკ-----ლს (ყუ-----ლი) და ეს უკანასკნელი იმავე დღეს საჯარო
რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 04.08.2010 წელს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 221-
222);
- 14.02.2011 წელს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 92-
93);
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტომი 2; ს.ფ. 67-69, 244-245);
- გარიგება (ტომი 2, ს.ფ. 223)

3.1.9. გივი ჩივაშვილის წარმომადგენელმა რე-----მა, 08.05.2014 წელს,
განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გი-----
ლის საკუთრებად აღრიცხულ №5-----633 საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის
დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.08.2014
წლის №8820143-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა

იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, ზედდება მოხდა რეესტრში №5-----598 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავ ქონების საკადასტრო მონაცემებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.08.2014 წლის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 28);
- ზედდების ამსახველი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 29)

3.1.10. გი-----ლის წარმომადგენელმა 22.05.2015 წელს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლითაც გი-----ლის საკუთრებაში არსებული ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის, 2008 წლის 27 თებერვალს გამართული ღია აუქციონის შედეგების, მის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 25 სექტემბრის №1-1/408 ბრძანებით გი-----ლის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ სახელმწიფო მხრიდან ერთი და იმავე უძრავი ქონების რეალიზაციის ფაქტი ვერ დადასტურდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1 ს.ფ. 31-34);
- ბრძანება №1-1/408 (ტომი 1, ს.ფ. 35-43).

3.1.11. საჯარო რეესტრში №5-----633 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი 29.09.2006 წლიდან (საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან) გარდაცვალებამდე (25.03.2017 წელი) გი-----ლის მფლობელობაში იყო. უძრავი ქონება ამჟამად მისი მემკვიდრის (მოსარჩელე) რე-----ის მფლობელობაშია. მფლობელობასთან დაკავშირებით რაიმე დავა არც წინა მფლობელის და არც ამჟამინდელი მფლობელის მიმართ აღძრული არ არის. ამ დრომდე რაიმე პრეტენზია უძრავი ნივთით სარგებლობასთან დაკავშირებით არავის დაუყენებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელე მხარის განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. სასამართლოს 15.07.2016 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმის განხილვის შედეგად ვერ დადასტურდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით, მათ შორის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გურჯაანის სამმართველოს 28.09.2006 წლის №668 მიმართვით, საჯარო რეესტრში №5-----633 საკადასტრო კოდით

29.09.2006 წლიდან გი-----ლის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად ხელახლა რეგისტრაციისა და შემდგომ ღია აუქციონის წესით ვა-----ლზე გასხვისების ფაქტი.

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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქმეში წარმოდგენილია სახელმწიფოს საკუთრებად ორივე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით 2006 წელს მომზადებული საკადასტრო გეგმები. კერძოდ - 1) შპს „გუ-----ტის“ მიერ 21.08.2006 წელს მომზადებული საკადასტრო გეგმა, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა №5-----752 საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია და 2) 19.09.2006 წელს სპს „სა-----ოს“ მიერ შედგენილი საკადასტრო გეგმა, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში №5-----633 საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია განხორციელდა. საკადასტრო გეგმებზე დატანილი ინფორმაციის შედარების შედეგად დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს განსხვავება არა მარტო მათ ფართობებში, არამედ მათი მდებარეობის და მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ მითითებულ მონაცემებს შორისაც. კერძოდ:

- შპს „გუ-----ტის“ მიერ 21.08.2006 წელს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე, მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №5-----752) მისამართად მითითებულია - გუ-----, სოფელი მეღაანი „გორეებში ფერმასთან“. მიწის ნაკვეთს გააჩნია 10 გკერდი, აქედან ორის მოსაზღვრედ მითითებულია გზა, ხოლო დანარჩენების მოსაზღვრედ საძოვრები;

- ს.პ.ს. სა-----ოს“ მიერ 19.09.2006 წელს შედგენილი საკადასტრო გეგმაზე, მიწის ნაკვეთის (ს.კ. №5-----633) მისამართად მითითებულია - გუ-----, სოფელი მეღაანი, „დიდგორასთან“, საყდრის დაბლა. მიწის ნაკვეთს გააჩნია 6 გკერდი. აქედან ორის მოსაზღვრედ მითითებულია თე-----ლის ნაკვეთი, ხოლო დანარჩენების მოსაზღვრედ მითითებულია საძოვრები.

ვა-----ლის და გი-----ლის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთების

ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით, სასამართლოს 15.07.2016 წლის სხდომაზე, მოწმედ ალე-----ი და ასთ-----ი დაიკითხა.

მოწმე ალე-----მა განმარტა, რომ 1996-2006 წლებში იყო საკრებულოს თავმჯდომარე სოფე-----ნში, ხოლო 2006-2014 წლებში იყო გურჯაანის საკრებულოს წევრი და სოფე-----ნის მაჟორიტარი დეპუტატი. ადგილზე ჰქონდათ 1986 წელს შედგენილი სოფე-----ნის მიწათსარგებლობის რუკა, რომელიც შემდგომ საჯარო რეესტრს გადაეცა. გი-----ლის 2001 წლიდან დიდგორასთან, საყდრის ქვემოთ, იჯარით ჰქონდა აღებული 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომ აუქციონზე შეიძინა. გი-----ლის მიწის ნაკვეთი მიწათსარგებლობის რუკაზე აღნიშნულია როგორც 5 ჰა ფართის მიწა. ვა-----ლმა ადგილობრივი მაცხოვრებლისგან შეიძინა ფერმა და მის გარშემო არსებული მიწის ნაკვეთებზე იჯარით აიღო, შემდგომ კი აუქციონის გზით შეიძინა. მოწმემ განმარტა, რომ მიწათსარგებლობის რუკით მოხდა სოფლის მიწების ნაკვეთებად დაყოფა და 2006 წლის ბოლოდან კი პრივატიზება დაიწყო. მოწმემ განმარტა, რომ გი-----ლის მიწის ნაკვეთსა და ვა-----ლის ფერმას შორის დაშორება დაახლოებით 500 -700 მეტრია. დიდგორაში არის ერთი საყდარი და ჩივიაშვილის ნაკვეთი საყდრიდან დასავლეთ მხარეს მდებარეობს. ხოლო ყუ-----ლის მიწის ნაკვეთი კი ფერმასთან მდებარეობს.

მოწმე ასთ-----მა განმარტა, რომ დიდგორასთან საყდრის ქვემოთ მიწის ნაკვეთს ამუშავებდა გი-----ლი, ასევე მიჰყავდა ხალხი მიწის დასამუშავებლად. ვა-----ლის ნაკვეთები მდებარეობს გორეებში. მისი საკუთრებაა ფერმა, რომლის უკანაც აქვს 12 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, სამხრეთიდან 18 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, ხოლო ფერმის ზემოდან 4 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი. გი-----ლის 5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი სხვაგან მდებარეობს და იგი, ვა-----ლის მიწის ნაკვეთებიდან დაახლოებით 800 მეტრითაა დაშორებული.

სახელმწიფოს მხრიდან გი-----ლზე და ვა-----ლზე გასხვისებული უძრავი ქონებების ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 30.01.2017 წლის და 20.04.2017 წლის განჩინებით, საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა დაინიშნა. ექსპერტს დაევალა სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის დადგენა მათი პირველადი რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო გეგმების მიხედვით. აგრეთვე, ექსპერტს ეთხოვა ვა-----ლზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის მიზნით 2008 წელს წარდგენილი აზომვითი ნახაზის და შპს „გუ-----ტის“ მიერ 21.08.2006 წელს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე მითითებული საკადასტრო მონაცემების ურთიერთშესაბამისობის დადგენა.

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს“, საქმის სხვა მასალებთან ერთად, გამოსაკვლევად გადაეგზავნა საჯარო

რეესტრიდან გამოთხოვილი საკადასტრო გეგმები, რომელთა საფუძველზეც სახელმწიფომ ორივე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა. აგრეთვე, გადაეგზავნა ვა-----ლის მიერ საჯარო რეესტრისთვის 2008 წელს წარდგენილი აზომვითი ნახაზი და 2008 წლამდე არსებული, გუ-----ს სოფე-----ნის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (მიწათსარგებლობის) რუკა (**შემდგომში - მიწათსარგებლობის რუკა**).

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, შპს „გუ-----ტის“ მიერ 21.08.2016 წელს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე და ვა-----ლის მიერ საჯარო რეესტრისთვის 2008 წელს წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთები ფართობებით შეესაბამება ერთმანეთს, მაგრამ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციები განსხვავდება. კერძოდ, დაზუსტების მიზნით წარდგენილი აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთს მართკუთხა ტრაპეციის ფორმა აქვს (გააჩნია ოთხი გვერდი), ხოლო 21.08.2016 წელს მომზადებული საკადასტრო გეგმით მიწის ნაკვეთი შედგება 10 გვერდისგან და ბოთლის მსგავსი ფორმა აქვს.

ამავე ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ საკადასტრო გეგმებზე დატანილი მიწის ნაკვეთების მონაცემების მიწათსარგებლობის რუკასთან შედარების შედეგად დადგინდა, რომ №5-----752 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (სადავო აქტებით ვა-----ლზე გასხვისებული უძრავი ქონება), დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელებამდე, მიწათსარგებლობის რუკაზე №2-ით მონიშნულ მიწის ნაკვეთს შეესაბამება, ხოლო საჯარო რეესტრში №5-----633 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (გი-----ლზე გასხვისებული უძრავი ქონება) მიწათსარგებლობის რუკაზე №1-ით მონიშნულ მიწის ნაკვეთს შეესაბამება. №4 შეკითხვის პასუხად ექსპერტი უთითებს, რომ წარმოდგენილ რუკაზე ნაკვეთი №2-ის და ეკ-----ლის (ყუ-----ლი) ნაკვეთის კონფიგურაციის ურთიერთშესაბამისობის გათვალისწინებით ეკ-----ლის (ყუ-----ლის) მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა შესაძლებელია მხოლოდ წარმოდგენილ რუკაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესაბამისად და იგი, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ფარავს №51.17.57.016 და №51.17.57.011 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს. ექსპერტი უთითებს, რომ გუ-----ს სოფე-----ნში არსებული საყდრიდან (სათვალთვალო კოშკიდან) №1 ნაკვეთი დაშორებულია ≈500-900 მეტრით, ხოლო №2 ნაკვეთი დაშორებულია ≈2300-2700 მეტრით.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ანალიზის და ურთიერთშეჯერების შედეგად სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მოპასუხის მხრიდან არ მომხდარა გი-----ლზე გასხვისებული უძრავი ქონების ხელახლა რეგისტრაცია და ვა-----ლზე გასხვისება. საკადასტრო გეგმებზე მითითებული მონაცემების მიწათსარგებლობის რუკასთან შედარების საფუძველზე მომზადებული ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ მიწის

ნაკვეთები სხვადასხვა ადგილზე მდებარეობდნენ და ერთმანეთისგან საკმაო მანძილით იყო დაშორებული. იგივე შინაარსის განმარტება მისცეს სასამართლო სხდომაზე მოწმედ დაკითხულმა პირებმაც. შესაბამისად, 2006 წელს, სახელმწიფოს საკუთრებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის მომენტში მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდებას ადგილი ვერ ექნებოდა. სასამართლოს აზრით, ზედდება გამოწვეულია ვა-----ლის მიერ 2008 წელს წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის შედეგად. ეს უკანასკნელი (აზომვითი ნახაზი) კი თავისი შინაარსით განსხვავდება პირველადი რეგისტრაციის დროს წარდგენილი საკადასტრო გეგმისგან და მისი მომზადება მოხდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემდგომ.

გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვერ დადასტურდა მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება, რომლის მიხედვით მოპასუხემ გი-----ლზე გასხვისებული ქონება ხელახლა დაირეგისტრირა და შემდგომ მისი ვა-----ლზე გასხვისება განახორციელა. მართალია საჯარო რეესტრმა 21.01.2013 წელს მომზადებული ნახაზით გი-----ლის მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის ეკ-----ლის საკუთრებად (ამჟამად ეკ-----ლის კუთვნილი) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან ზედდებაზე მიუთითა, მაგრამ, მოცემული დავისთვის მნიშვნელოვანი იყო არა მარტო არსებული მდგომარეობის შეფასება, არამედ იმის დადგენა, თუ სად მდებარეობდა მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოზე რეგისტრაციის და სახელმწიფოს მხრიდან მისი გასხვისების მომენტისთვის. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები კი მიუთითებს იმაზე, რომ სახელმწიფოს მხრიდან უძრავი ქონებების რეგისტრაციის მომენტისთვის წარდგენილი საკადასტრო გეგმებით მიწის ნაკვეთები ერთმანეთისგან საკმაო მანძილით იყო დაშორებული, რაც მათ იდენტურობას გამორიცხავს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწათსარგებლობის რუკა (ტომი 2, ს.ფ. 37-39);
- შპს „გუ-----ტის“ მიერ მომზადებული საკადასტრო გეგმა (ტომი 2 ს.ფ. 40-41);
- ს.პ.ს. სა-----ოს“ მიერ 19.09.2006 წელს შედგენილი საკადასტრო გეგმა (ტომი 2, ს.ფ. 85-86);
- ექსპერტიზის დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 114-124);
- მოწმეთა ჩვენება (სასამართლოს 15.07.2016 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმეში არსებული მასალების გამოკვლევის და ურთიერთშედარების, აგრეთვე სარჩელის ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა :

5.1. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“

5.2. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი 27.02.2008 წელს მოქმედი რედაქცია);

5.3. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონი (27.02.2008 წლის მოქმედი რედაქცია);

5.4. საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბერის №77 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულება“

5.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

5.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. 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 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 შედეგი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი გამოცემული იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს

ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედება მიმართული იყოს კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უდავოდ დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ 2008 წელს გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ვა-----ლმა შეიძინა საჯარო რეესტრში №5-----752 საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებული 4.5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი. აგრეთვე, მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე რე-----ი არის იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც 12.09.2006 წელს სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და შემდგომ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე გი-----ლმა შეიძინა. მოსარჩელე მხარემ მიუთითა, რომ სახელმწიფომ 2006 წელს დაირეგისტრირა და შემდგომ განკარგა ის უძრავი ქონება, რომელიც 2006 წლიდან მის კერძო საკუთრებას წარმოადგენს და შესაბამისად, ხელყო საკუთრების უფლება. ამ გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის მიერ 21.01.2013 წელს მომზადებულ ზედდების ამსახველ ნახაზზე და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 11.08.2014 წელს გამოცემულ გადაწყვეტილებაზე მიუთითა, რომლის მიხედვით, მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობით რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში ეკ-----ლის (ყუ-----ლი) საკუთრებად დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების გამო.

სასამართლო განმარტავს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს - განკარგა თუ არა მოპასუხემ ის ქონება, რომელიც 2006 წლიდან გი-----ლის საკუთრებას წარმოადგენდა. დავის სპეციფიკა მდგომარეობს იმაშიც, რომ დავის საგანს არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. ანუ, სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლების და ვა-----ლზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული აქტები. დავის გადაწყვეტისთვის უნდა დადგინდეს - განკარგა თუ არა მოპასუხემ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება. ვინაიდან სადავო აქტების უმეტესობა გამოცემულია 2006 და 2008 წლებში, დავის გადაწყვეტისთვის სასამართლო ხელმძღვანელობს იმ ნორმატიულ აქტებითაც, რომლებიც უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს მოქმედებდა.

6.2. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის

ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისება, მისი რაციონალურად გამოყენება და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობა. იგი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ეს უკანასკნელი (პრივატიზება) გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლიანი ფორმით, ხოლო საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის უსასყიდლოდ, კერძო საკუთრებაში გადაცემას. კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდებოდა სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით. აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სპეციალურ აუქციონზე გაუყიდავი და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამასთან, ღია აუქციონის გულისხმობდა აუქციონს, რომელზეც ნებადართული იყო შესასყიდი ქონების ფასის მრავალჯერადი შეთავაზება. ამ ფორმის აუქციონში მონაწილეობის უფლება ჰქონდათ საქართველოს მოქალაქეებსა და საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას კი ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, რომლის ტერიტორიული ორგანოებიც, აუქციონის წესით მიწის პრივატიზების შემთხვევაში, ადგენდნენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამასთან, პრივატიზებამდე დგებოდა საპრივატიზებო გეგმა, რომელიც მოიცავდა საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვების, საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის, ხარისხობრივი მონაცემების, მათ საფუძველზე გაანგარიშებული მიწის ნაკვეთის საწყისი ფასისა და ბეს შესახებ ინფორმაციის ერთობლიობას. (იხ. „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი - მუხლი პირველი, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-3 მუხლის „ბ“, „ე“, და „ვ“, ქვეპუნქტები, მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-7 მუხლი)

ამდენად, სახელმწიფო აუქციონის ფორმით განკარგავდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, რომლის კონკრეტული ადგილმდებარეობა, ფართობი, საზღვრები და სხვა აუცილებელი მონაცემებიც საკადასტრო აგეგმვითი სამუშაოების შედეგად დგინდებოდა და

რომლის მიხედვითაც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებდა.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანს წარმოადგენდა საქართველოს ტერიტორიაზე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული სხვა სანივთო, საგარანტიო და ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებების სახელმწიფო რეგისტრაცია, ამ უფლებების აღიარება და დადასტურება. იგი ადგენდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესსა და პირობებს, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობებს და განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესს (მუხლი პირველი). ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ე“-„ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მიწის ნაკვეთი არის გეოგრაფიული ერთეული, რომელიც შემოისაზღვრება ერთი უწყვეტი წირით და გააჩნია ტერიტორიული მთლიანობა. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი კი არის განუმეორებელი რიცხვითი ნომერი (იდენტიფიკატორი), რომელიც მიენიჭება კონკრეტულ მიწის ნაკვეთს და რომლითაც აღირიცხება იგი, როგორც საკადასტრო რუკაზე, ასევე სააღრიცხვო ბარათზე.

ამავე მუხლის „ი“-„ლ“ ქვეპუნქტებში მითითებულია, რომ საკადასტრო აღწერა არის უძრავი ნივთების შესახებ მონაცემების დოკუმენტირება (მოძიება, სისტემატიზაცია, დაფიქსირება), რომლებიც ასახავენ უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას, დანიშნულებას, საზღვრებს, ზომებს და მათთან დაკავშირებულ უფლებებს; საკადასტრო გეგმა არის ამონაბეჭდი საკადასტრო რუკიდან, რომელიც შესრულებულია ერთი მიწის ნაკვეთისათვის, ხოლო საკადასტრო რუკა არის ნომენკლატურის მიხედვით, განსაზღვრულ მასშტაბში წარმოდგენილი უძრავი ნივთების ურთიერთგანლაგებისა და უფლებრივი დატვირთვის კარტოგრაფიული გამოსახულება;

ამავე კანონის მე-5 და მე-6 მუხლების თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდებოდა უფლების დამადასტურებელი საბუთებისა და საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე. სარეგისტრაციო წარმოება დასტურდებოდა შემდეგი საბუთებით: ა) განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის წიგნით; ბ) უძრავი ნივთების სააღრიცხვო ბარათით; გ) სარეგისტრაციო მოწმობით; დ) ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან; ე) საკადასტრო გეგმით.

ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო გეგმა წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შემადგენელ ნაწილს რომელიც შესრულებულია ერთი მიწის ნაკვეთისათვის, წარმოადგენდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრების შესახებ საკადასტრო მონაცემების კარტოგრაფიულ გამოსახულებას. კანონის მე-12 მუხლის

თანახმად, რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს ტერიტორია დაიყო სარეგისტრაციო ზონებად, ხოლო თითოეული რეგისტრაციის ზონა დაიყო სექტორებად, სექტორი კი – კვარტალებად. სარეგისტრაციო ზონების, სექტორებისა და კვარტალების საზღვრები განისაზღვრებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. ამავე მუხლში მითითებულია, რომ ყოველ უძრავ ნივთს მიენიჭება განუმეორებელი საკადასტრო კოდი. საკადასტრო კოდი შედგება საბაზო და დამატებითი კოდებისაგან. საბაზო საკადასტრო კოდის ფორმირება ხდება მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების მიზნით და შედგება: ა) საკადასტრო ზონის; ბ) საკადასტრო სექტორის; გ) საკადასტრო კვარტალის; დ) მიწის ნაკვეთის კოდებისაგან.

ამდენად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრს, უფლების დამდგენ დოკუმენტთან ერთად, წარედგინებოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, რომელზეც დატანილი იყო დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის შესახებ მონაცემები, მათ შორის ფართობი, ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და სხვა მონაცემი, რომელიც მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების საშუალებას იძლეოდა. მიწაზე უფლების რეგისტრაციის შემდეგ უძრავ ქონებას ენიჭება საკადასტრო კოდი, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არის შემუშავებული და რომლის მიხედვითაც საქართველოს ტერიტორია დაყოფილია ზონებად, სექტორებად, კვარტალებად, ხოლო თითოეულ კვარტალში მდებარე მიწის ნაკვეთს ენიჭება კოდი, რომელიც არის განუმეორებელი და ფაქტობრივად წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთ იდენტიფიკატორს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია სახელმწიფოს საკუთრებად ორივე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით 2006 წელს მომზადებული საკადასტრო გეგმები, რომლებზეც ნაკვეთების შესახებ განსხვავებული ინფორმაციაა დატანილი. განსხვავება მდგომარეობს არა მარტო მათ ფართობებში, არამედ განსხვავებულია მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან დაკავშირებით მითითებულ ინფორმაცია და კონფიგურაცია. მოპასუხის მიერ გასხვისებული უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით, სასამართლომ გამოითხოვა გუ-----ს სოფე-----ნის მიწათსარგებლობის რუკა, რომელიც სხვა მტკიცებულებებთან ერთად გადაეგზავნა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს. ექსპერტიზის ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნის თანახმად, საკადასტრო გეგმებზე დატანილი მიწის ნაკვეთების მონაცემების მიწათსარგებლობის რუკასთან შედარების შედეგად დადგინდა, რომ №5-----752 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მიწათსარგებლობის რუკაზე №2-ით მონიშნულ ადგილს შეესაბამება, ხოლო საჯარო რეესტრში №5-----633 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მიწათსარგებლობის რუკაზე №1-ით მონიშნულ ადგილს. გუ-----ს სოფე-----ნში არსებული საყდრიდან (სათვალთვალო კოშკიდან) №1 ნაკვეთი დაშორებულია ≈500-900 მეტრით, ხოლო №2 ნაკვეთი დაშორებულია ≈2300-2700

მეტრით. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მიწათსარგებლობის რუკაზე ნაკვეთი №2-ის და ეკ-----ლის (ყუ-----ლი) ნაკვეთის კონფიგურაციის ურთიერთშესაბამისობის გათვალისწინებით ეკ-----ლის (ყუ-----ლი) მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა შესაძლებელია მხოლოდ წარმოდგენილ რუკაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის მიხედვით და იგი შეესაბამება №2-ით მონიშნულ ადგილს. გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახელმწიფოს საკუთრებად №5-----752 საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა სხვა მიწის ნაკვეთი და არა ის, რომელიც იმ მომენტისთვის საჯარო რეესტრში გი-----ლის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული.

6.3. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემდგომ, ვა-----ლმა საჯარო რეესტრს უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარუდგინა, რომელზე დატანილი მონაცემებიც სახელმწიფოს საკუთრებად მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო გეგმის მონაცემებისგან განსხვავებულია. სახელმწიფოს მოთხოვნით მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთს გააჩნია 10 გკერდი, რომლებიდანაც ორის მოსაზღვრედ მითითებულია გზა, ხოლო დანარჩენების მოსაზღვრედ საძოვრები. ვა-----ლის მიერ საჯარო რეესტრისთვის 2008 წელს წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთს მართკუთხა ტრაპეციის ფორმა აქვს (გააჩნია ოთხი გკერდი). ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ვა-----ლის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მიწათსარგებლობის რუკაზე №1-ით მონიშნულ ადგილზე, თუმცა იმავე მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით უძრავი ქონება შეესაბამება მიწათსარგებლობის რუკაზე №2-ით მონიშნულ ადგილს.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დადასტურდა, რომ მოპასუხემ 2006 წელს დაირეგისტრირა გი-----ლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და შემდგომ ვა-----ლზე გაასხვისა. შესაბამისად, სადავო აქტებით არ მომხდარა მოსარჩელის საკუთრების უფლების შელახვა და ამდენად, მოსარჩელის მიერ ბათილად ცნობის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოება სახეზე არ არის.

6.4. საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბერის №77 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების (სადავო პერიოდში მოქმედი), პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (შემდგომში – სამინისტრო) არის საქართველოს კონსტიტუციის 81² მუხლისა და „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის,

უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილი სამთავრობო დაწესებულება, რომელიც არსებული კანონმდებლობის საფუძველზე შეიმუშავებს და ახორციელებს ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ამოცანებს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სამინისტრო თავის საქმიანობას წარმართავს საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და ამ დებულების შესაბამისად. მითითებული დებულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემულია კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებების ფარგლებში სამინისტროს ძირითადი ამოცანები. ხსენებული პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამინისტროს ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანაა სახელმწიფოს სახელით სახელმწიფო ქონების ფლობა, მართვა და განკარგვა.

სასამართლო აღნიშნავს, 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. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახურობდეს ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი - შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს, ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

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 დეკლარაციითა“ 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.

მოცემულ შემთხვევაში, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, საჩივრის განხილვის დროს, არ დაურღვევია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები. ამასთან, საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ ვერ დადგინდა გი-----ლის საკუთრებაში არსებული ქონების და მოპასუხის მიერ 2008 წელს აუქციონზე გასხვისებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. ამდენად, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში მითითებული საფუძველი არ განსხვავდება სარჩელის ფარგლებში საქმის განხილვის შედეგად დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებისგან.

6.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის დროს მოქმედ სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია მხარეთა

შორის ხარჯების განაწილების წესი. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, არ არსებობს მოპასუხეზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდევინების დაკისრების საფუძველი, ხოლო სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 25¹-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე რე-----ის სარჩელი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, რობაქიძის ქ.№7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს (მდებარე: ქ. გურჯაანი, სანაპიროს ქუჩა №24) მეშვეობით.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე