



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

4 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტები (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ამავე
სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - თ-----

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი - ცი-----

აპელანტი (მოპასუხე) - დ----- ნ-----ი

წარმომადგენელი - ც-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ----- ლ-----ი

მესამე პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი -სს „-----ი“

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის
29 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--, იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელის ნ----- ლ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი 5----- საერთო ფართობით 80 ჰექტარი გადაეცა დ----- ნ----- ს. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ნაწილობრივ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის პირველადი რეგისტრაცია (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 8-----, თარიღი 12.04.2013) საკადასტრო კოდზე 5-----, მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი 5-----, დ----- ნ-----ის სახელზე იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელის ნ----- ლ-----ის კუთვნილი 80 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით 5-----, მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელი ბ-----ში (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა N0-----, 15.02.2016), დარეგისტრირდა დ----- ნ-----ის სახელზე. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. 2004 წლის 28 ივნისის სიღნაღის რაიონის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის N7- სხდომის ოქმის საფუძველზე, ნ----- ლ-----ს გადაეცა 80 ჰა საძოვარი (ტ.1, ს.ფ. 14-16).

1.2.2. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N3--- ოქმით დგინდება, რომ ნ----- ლ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით 5-----, რომელიც მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში, მიწის ნაკვეთის ფართობია 80 ჰა (საძოვარი), გამოსასყიდი თანხა - 2400 ლარი, გადახდილი თანხა - 1200 ლარი.

საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ ამონაწერით დგინდება, რომ

მიწის ნაკვეთი, მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში, დაუზუსტებელი ფართობით 80 ჰა, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნ----- ლ-----ს, უფლების რეგისტრაციის განაცხადის რეგისტრაციის N4----; უფლების რეგისტრაციის განაცხადის თარიღი: 10.01.2008 წ. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 11.01.2008წ. ამონაწერს თან ერთვის საკადასტრო გეგმა.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში (საკადასტრო კოდით 5-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი), დაუზუსტებელი ფართობი: 80 ჰა, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N3---), წარმოადგენს ნ----- ლ-----ს საკუთრებას (ტ.1, ს.ფ. 23-24, 135).

1.2.3. 2014 წლის 30 ოქტომბერს ნ----- ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადების თანდართულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის 5----- -ის საზღვრებში (ტ.1, ს.ფ. 20).

1.2.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ნოემბრის N8-----05 გადაწყვეტილებით ნ----- ლ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2014 წლის 07 ნოემბერს ნ----- ლ-----მა საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 აპრილის N8-----, 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ასევე სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, რეგისტრაციის განხორციელების დავალება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილებით ნ----- ლ-----ის საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და

ბათილად იქნა ცნობილი სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა N8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლა, გამოკვლევა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, ხოლო უარი ეთქვა 2014 წლის 07 ნოემბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში (ტ.1, ს.ფ. 21, 27-30).

1.2.5. დ----- ნ-----ი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობდა 430 ჰა მიწის ნაკვეთს (საძოვარს), მდებარეს სიღნაღის რაიონის, სოფელ მ-----ში.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება რომ უძრავ ქონებაზე (მიწის ნაკვეთზე), მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში, სარეგისტრაციო ნომერი N5-----, ფართობი 140 ჰა (დაზუსტებული), მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო, ხოლო მოსარგებლეს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დ----- ნ-----ი (ტ.1, 174-179).

1.2.6 2008 წლის 07 ივლისს დ----- ნ-----მა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს, სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 140 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთის (საძოვრის) პრივატიზების მოთხოვნით.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარებისა სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმის N9---ით დგინდება, რომ დ----- ნ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი, მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში, „ი---ს გ----“, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი N5-----, მიწის ნაკვეთის ფართობი: 140 ჰა საძოვარი, გამოსასყიდი თანხა 4200 ლარი, გადახდილი თანხა 840 ლარი.

2008 წლის 15 ივლისს, დ----- ნ-----სა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება პრივატიზების ფასის უზრუნველყოფის შესახებ.

2008 წლის 15 ივლისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს N7-7 ბრძანების საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ ზოგადი დებულების მეოთხე მუხლის მე-16 პუნქტის საფუძველზე დ----- ნ-----ს მიეცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი და დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება სიღნაღის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე 290 ჰა მიწის ნაკვეთზე (საძოვარი, 140 ჰა მიწის ნაკვეთზე (საძოვარი) (ტ.1, ს.ფ. 156-159, 170).

1.2.7. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე

სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში, საკადასტრო კოდით 5----- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დაზუსტებული ფართობი: 140000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 5-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--, წარმოადგენს დ----- ნ-----ის საკუთრებას.

ამავე ამონაწერიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 5-----, დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარს წარმოადგენს სააქციო საზოგადოება „ბანკი კ-----“ (ტ.1, ს.ფ. 26).

1.2.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 თებერვლის დასკვნით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2008 წლის 16 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის ტერიტორიაზე არსებული ე.წ. ბ-----ს წყლის და ბ-----ს ხევის ჩრდილოეთით და მიმდებარედ არსებული ცენტრალური გზის დასავლეთით (დაახლოებით X-5----- წერტილებს შორის.)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2008 წლის 16 იანვრის მომზადებული საკადასტრო გეგმის (N5-----) გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა, სადაც გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი N5----- თითქმის მთლიანად ექცევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონულად რეგისტრირებული N5----- მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (იხ. დანართი 3 - ლურჯი ფერით აღნიშნულია გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, ხოლო წითელი ფერით საჯარო რეესტრში ელექტრონულად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.)

შენიშვნა: გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების მდებარეობაში შესაძლებელია იყოს გარკვეული სიდიდის ცდომილება, რაც ძირითადად გამოწვეულია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის უზარისხობის ან/და დოკუმენტაციის მაშტაბში მოყვანის დროს, ე.წ. ქაღალდის ვერსიის (N5----- უზუსტობის გამო, თუმცა აღსანიშნავია, რომ ხსენებული უზუსტობა არ ახდენს გავლენას დასკვნის შინაარსზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 16 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის (N5-----) გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (მესაკუთრე სახელმწიფო), სამხრეთის მხრიდან ბ-----ს წყლის ხევი და N5----- (მესაკუთრე: ა----- ა-----ი), დასავლეთის მხრიდან _ N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (მესაკუთრე: მ----- ა-----ვი საგარეჯოს რაიონი) ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან -

გზა (ტ.1, ს.ფ. 203-211).

1.2.9. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 ივლისის დასკვნით დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის, სოფლების, ბ-----ის და მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე, დ----- ნ-----ისთვის იჯარით და შემდგომ საკუთრებაში გადაცემული 140 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე შეუძლებელია. ადმინისტრაციული საზღვრების განსაზღვრა და შესაბამისად საკადასტრო კოდეზის მინიჭება რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე არ შედის ინჟინერ-ექსპერტის კომპეტენციაში და აღნიშნულ კითხვაზე პასუხის მიღებად უნდა მიმართოთ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ტ.1, ს.ფ. 300-302).

1.2.10 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის N1----- წერილიდან ირკვევა, რომ (56.10) განეკუთვნება ბ-----ის სარეგისტრაციო სექტორს, ხოლო (56.11) მ-----ს სარეგისტრაციო სექტორს, რაც შეეხება ინფორმაციას სოფლის ადმინისტრაციული საზღვრების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული არ არის, შესაბამისად სამსახური მოკლებულია აღნიშნული ინფორმაციის მომზადების შესაძლებლობას.

1.2.11. სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლობიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადაწევა ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანხმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

1.2.12. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, ის გარემოება, რომ 2004 წლის 28 ივნისის

სიღნაღის რაიონის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის ოქმი N7--ის საფუძველზე ნ----- ლ-----ს გადაეცა 80 ჰა საძოვარი ბ-----ის ტერიტორიაზე. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N3--- - ით დგინდება, რომ ნ----- ლ-----მა 2007 წლის 19 დეკემბერს შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით - 5-----, რომელიც მდებარეობს სიღნაღის რაიონი, სოფელი ბ-----ში, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 80 ჰა (საძოვარი) სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა, გამოსასყიდი თანხა 2400 ლარი, გადახდილი თანხა 1200 ლარი. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში დაუზუსტებელი ფართობით 80 ჰა (საკადასტრო გეგმაზე მითითებულია ბ-----ს ხევი), საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნ----- ლ-----ს; უფლების რეგისტრაციის განაცხადის რეგისტრაციის N4----; უფლების რეგისტრაციის განაცხადის თარიღი: 10.01.2008 წ. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 11.01.2008 წ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში, საკადასტრო კოდი: 5-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება; სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი), დაუზუსტებელი ფართობი: 80 ჰა, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N3---. წარმოადგენს ნ----- ლ-----ს საკუთრებას.

2008 წლის 07 ივლისს, დ----- ნ-----მა მიმართა განცხადებით სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთს (საძოვრის) ფართობით 140 ჰა, პრივატიზების მოთხოვნით. საქართველოს ეკონომიკური განვითარებისა სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმის N9---ით დგინდება, რომ დ----- ნ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში „ი---ს გ-----“, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი N5-----, ქონება დ----- ნ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა 2013 წლის 12 აპრილს რეგისტრაციის ნომერი 8----- საკადასტრო კოდი 5----- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დაუზუსტებული ფართობი: 140000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 5-----.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 თებერვლის დასკვნიდან ცალსახად დგინდება, რომ რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2008 წლის 16 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის ტერიტორიაზე არსებული ე.წ. ბ-----ს წყალის და ბ-----ს ხევის ჩრდილოეთით და მიმდებარედ არსებული ცენტრალური გზის დასავლეთით (დაახლოებით X-5----- წერტილებს შორის.) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2008 წლის 16

იანვრის მომზადებული საკადასტრო გეგმის (N5-----) გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა, სადაც გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი N5----- თითქმის მთლიანად ექცევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონულად რეგისტრირებული N5----- მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (იხ. დანართი 3 - ლურჯი ფერით აღნიშნულია გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, ხოლო წითელი ფერით საჯარო რეესტრში ელექტრონულად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 16 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის (N5-----) გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (მესაკუთრე სახელმწიფო), სამხრეთის მხრიდან ბ-----ს წყლის ხევი და N5----- (მესაკუთრე: ა----- ა-----ი), დასავლეთის მხრიდან _ N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (მესაკუთრე: მ----- ა-----ვი საგარეჯოს რაიონი) ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან - გზა.

ამასთან, სასამართლომ დაადგინა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 ივლისის დასკვნით სიღნაღის რაიონის, სოფლების, ბ-----ის და მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე, დ----- ნ-----ისთვის იჯარით და შემდგომ საკუთრებაში გადაცემული 14,0 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე შეუძლებელია.

შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ ჯერ 2007 წლის 19 დეკემბერს განკარგა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 80 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი რომელიც შეიძინა მოსარჩელე ნ----- ლ-----მა, ხოლო შემდგომ 2008 წლის 15 ივლისს განკარგა 140 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი რომელიც მიყიდა მოპასუხე დ----- ნ-----ს.

დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ როდესაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ, როდესაც საკუთრებაში გადასცა დ----- ნ-----ს სადავო მიწის ნაკვეთი არ გამოიკვლია ის ფაქტი, რომ მის მიერ უკვე აღნიშნული ქონების ნაწილი განკარგული იყო და საკუთრების უფლებით გადაცემული ჰქონდა ნ----- ლ-----ს.

ასევე როდესაც საჯარო რეესტრმა დაარეგისტრირა უძრავი ქონება დ----- ნ-----ის საკუთრებად არ გამოუკვლევია ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უკვე 2008 წლის 10 იანვარს 80 ჰა მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდა მოსარჩელე ნ----- ლ-----ს, რაც გამორიცხავდა შემდგომში აღნიშნულ უფლებაზე სხვისი საკუთრების დარეგისტრირებას.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობის და საფუძვლიანობის ამსახველი გარემოებების მითითება და ამ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, რაც სადავო ადმინისტრაციულ აქტებთან მიმართებაში ვერ იქნა წარდგენილი.

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“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება 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.

სასამართლომ ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

1.3.2. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი

ხელშეკრულება.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მიზანია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისება, მისი რაციონალურად გამოყენება და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობა. მე-2 მუხლის თანახმად ეს კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს 2. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველო ახორციელებდა საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებას და სწორედ ამ მიზნით არის დადებული მხარის მიერ გასაჩივრებული სადავო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის თ) ქვეპუნქტის თანახმად პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება – სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარისათვის;

სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია საქართველოს 07/21/2010 N 3512 კანონით) მე-ე მუხლის თანახმად საქართველოში სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ამ კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

ამავე კანონის მე-6 მუხლის თანახმად 61.პუნქტის თანახმად იჯარით გადაცემულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

1.3.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N3--- _ით დგინდება, რომ ნ----- ლ-----მა 2007 წლის 19 დეკემბერს შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით _ 5----, რომელიც მდებარეობს სიღნაღის რაიონი, სოფელი ბ-----ში, მიწის ნაკვეთის

ფართობი შეადგენს 80 ჰა (საძოვარი) ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ---ში დაუზუსტებელი ფართობით 80 ჰა, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნ----- ლ-----ს; უფლების რეგისტრაციის განაცხადის რეგისტრაციის N4---; უფლების რეგისტრაციის განაცხადის თარიღი: 10.01.2008 წ. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 11.01.2008 წ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში, საკადასტრო კოდი: 5-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება; სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი), დაუზუსტებელი ფართობი: 80 ჰა, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N3---. წარმოადგენს ნ----- ლ-----ს საკუთრებას. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 თებერვლის დასკვნიდან ცალსახად დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2008 წლის 16 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის ტერიტორიაზე არსებული ე.წ. ბ-----ს წყალის და ბ-----ს ხევის ჩრდილოეთით და მიმდებარედ არსებული ცენტრალური გზის დასავლეთით (დაახლოებით X-5-----) (წერტილებს შორის.) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2008 წლის 16 იანვრის მომზადებული საკადასტრო გეგმის (N5-----) გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა, სადაც გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი N5----- თითქმის მთლიანად ექცევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონულად რეგისტრირებული N5----- მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (იხ. დანართი 3 - ლურჯი ფერით აღნიშნულია გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, ხოლო წითელი ფერით საჯარო რეესტრში ელექტრონულად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.) შესაბამისად გადაფარვის საერთო ფართი შეადგენს 80 ჰექტარს.

შესაბამისად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უფლება არ ჰქონდა თავის მხრივ განეკარგა ის ქონება, რომელიც უკვე მის მიერ ერთხელ განკარგული იყო და რომელიც უკვე აღარ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და იმყოფებოდა მე-3 პირის საკუთრებაში, შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოში ინახებოდა ნ----- ლ-----ზე გაცემული აღნიშნული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი და აზომვითი ნახაზები და ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ იყო განეკარგა მესამე პირის ქონება და დ----- ნ-----ზე არ უნდა გაეცა მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--.

1.3.4. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსაზრება, რომ სარჩელის უარყოფის საფუძველს ქმნის მოსარჩელეზე არსებული დაუზუსტებელი რეგისტრაციის ფაქტი, და ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში ნ----- ლ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი რეგისტრაციის სახით, არა იმ სისტემაში,

რასაც ადგენს მოქმედი კანონმდებლობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული და იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

შესაბამისად კანონი ითვალისწინებს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას. შესაბამისად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, რის გამოც დაუშვებელია ამ ტიპის რეგისტრაციის მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე დაყვანა და მითითება იმაზე, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, საქმეზე Nბს-367-363(კ-12), რომლის საფუძველზეც განიმარტა, რომ სააღრიცხვო მონაცემებს გააჩნია იურიდიული მნიშვნელობა, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სასამართლომ არამოტივირებულად მიიჩნია მოპასუხეთა პოზიცია და ჩათვალა, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია ადასტურებს იურიდიული ფაქტის კანონიერებას, სანივთო უფლების არსებობას და დაუშვებელია მისი დაყვანა ფიქციამდე, რამდენადაც აღნიშნული საფრთხეს უქმნის სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და იწვევს მარეგისტრირებელი ორგანოს მნიშვნელობის უარყოფას.

1.3.5. სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი

განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოსილებებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან, განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირშია საკუთრების უფლებასა და მის გაუქმებასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება,

ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით.

1.3.6. სასამართლომ ზემოაღნიშნული კანონების კომპლექსური ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ დაუშვებელია ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ კი, გადაფარვის ნაწილში, მომხდარიყო სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება სათანადო დოკუმენტაციის არ არსებობის პირობებში. ასევე სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემდეგზე რეგისტრაციის სისწორეს ასე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი.

შესაბამისად, როდესაც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ N9--ოქმით განკარგა სადავო ქონება და შემდგომში რომლითაც საჯარო რეესტრის სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება და დაარეგისტრირა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 5----- აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N5----- 80 ჰა უკვე არსებობდა მოსარჩელის ნ----- ლ----- -ის საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არ ჰქონდა სადავო ქონების განკარგვის უფლება და მეორეს მხრივ, საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა უფლება მიეღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

1.3.7. სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია, ნაკვეთი სხვა პირის სახელზე ხომ არ იყო რეგისტრირებული, რა დროსაც, უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში

რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის მონაცემები. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია, დ----- ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები ხომ არ იყო წინააღმდეგობაში არამხოლოდ ელექტრონული სისტემით აღრიცხულ მონაცემებთან, არამედ მატერიალური სახით არსებულ და აღრიცხულ მონაცემებთან, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება, რომელიც გამოვლინდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

1.3.8. სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, უნდა შემოწმდეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების კანონშესაბამისობის საკითხი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

სასამართლომ გაითვალისწინა ის სამართლებრივი კონფლიქტი, რაც ხშირად თავს იჩენს ნივთის არამართლობიერი, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე განკარგვის შემთხვევაში, როდესაც წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სასამართლოს განმარტებით, როგორც წესი, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს, რამდენადაც, მიიჩნევა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების უზრუნველყოფის მიზნით, კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არ უნდა აღმოჩნდეს ქონების დაკარგვის რისკის ქვეშ. შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შესაძლებლობა უნდა ჰქონდეს დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს.

1.3.9. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის

66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში; ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას; დაუშვებელია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავში მითითებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა.

სასამართლომ კანონშესაბამისად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა და მიიჩნია, რომ ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--, იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელის ნ----- ლ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი 5-----, საერთო ფართობით 80 ჰექტარი) გადაეცა დ----- ნ-----ს. (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა N0-----, 15.02.2016).

1.3.10. სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს

ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის პირველადი რეგისტრაცია (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 8-----, თარიღი 12.04.2013, საკადასტრო კოდზე 5-----, მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი 5-----) დ----- ნ-----ის სახელზე, იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელის ნ----- ლ-----ის კუთვნილი 80 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ნომრით 5-----, მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა N0-----, 15.02.2016)) დარეგისტრირდა დ----- ნ-----ის სახელზე. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს კანონის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი, ამასთანავე, სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 333-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა, სასამართლომ ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძვლად უთითებს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ არ მომხდარა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა. აპელანტი არ ეთანხმება აღნიშნულ მოსაზრებას და მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება ნ----- ლ-----ის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთისა და დ----- ნ-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის შესახებ, ნ----- ლ-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 5-----) მისამართად უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულია სიღნაღის რაიონი, სოფელი ბ-----, ხოლო მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 5-----

---) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების თანახმად, მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში. ამასთანავე, შეუსაბამობა დგინდება მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და მის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებულ მისამართებს შორის, რაც სასამართლოს არ გამოუკვლევია, კერძოდ, საკადასტრო კოდით: 5----- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტში, საიჯარო ხელშეკრულების ექსპლიკაციაზე მითითებულია, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი მდებარეობს მდ. ი----ის მარცხენა სანაპიროზე, ხოლო N8----- -- განცხადების სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება მდ. ი----ის მარჯვენა სანაპიროზე. საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის N1----- წერილი, რომლითაც დგინდება, რომ ინფორმაცია სოფლის ადმინისტრაციული საზღვრების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული არ არის, შესაბამისად სამსახური მოკლებული იყო აღნიშნული ინფორმაციის მომზადების შესაძლებლობას. აღნიშნული ინფორმაციით საქმის განმხილველი სასამართლოსთვის ცნობილი გახდა, რომ სოფელ ბ-----ს და სოფელ მ-----ს შორის ადმინისტრაციული საზღვარი დადგენილი არ არის. შესაბამისად, გაუგებარია რას დაეყრდნო სასამართლო ან ექსპერტი მოსარჩელის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის დროს. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას - დამატებით საკადასტრო გეგმას (მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი).

აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საქმის განმხილველმა სასამართლომ არასწორად გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, ვინაიდან სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები არ იძლეოდა სარჩელის

დაკმაყოფილების და სააგენტოს მიერ მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის საფუძვლებს.

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

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სამართლებრივად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს როგორც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის, ასევე 39 3-ე მუხლის მოთხოვნით. სამართლის ნორმები დარღვევულად ითვლება, თუ სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ ჯერ 2007 წლის 19 დეკემბერს განკარგა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 80 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეიძინა მოსარჩელე ნ----- ლ-----მა, ხოლო შემდგომ 2008 წლის 15 ივლისს განკარგა 140 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიყიდა მოპასუხე დ----- ნ-----ს. სადავო მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას სამინისტროს სამხარეო სამმართველომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია ის ფაქტი, მის მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი უკვე განკარგული იყო და საკუთრების უფლებით გადაცემული ჰქონდა ნ----- ლ-----ს. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის ამავე საქმეზე არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან, არასწორი შეფასების გამო. სასამართლო საქმეზე არსებული მტკიცებულებების შეუფასებლად დაეყრდნო მხოლოდ სსიპ "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2016 წლის 15 თებერვლის დასკვნას, რაც წინააღმდეგობაში მოდის ამავე ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 20 ივლისის დასკვნასთან. ამასთანავე, აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლოს უნდა დაედგინა დ----- ნ-----ის სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიფიკაცია, რის შედეგადაც უნდა დაედგინა დ----- ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია დაუზუსტებელ სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან. აპელანტის განმარტებით, მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია არ დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვა საკადასტრო კოდი და მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელი ბ-----ის ტერიტორიაზე, ხოლო სადავო უძრავ ნივთს - სხვა საკადასტრო კოდი, რომელიც განთავსებულია სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში (ი----ს გ-----). მოსარჩელის ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სადავო ქონების რეგისტრაცია განხორციელებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის საფუძველზე. დავის გადაწყვეტისათვის ძალიან

მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ სადავო საძოვრის დ----- ნ-----ის სახელზე რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემთან, მიუხედავად იმისა, რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ დროს უკვე არსებობდა. აპელანტი საგულისხმოდ მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ 30.10.2014წ. N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მდებარე: სიღნაღში, სოფელ ბ-----ში) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. განმცხადებელმა წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2010 წლის 15 იანვრის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. სწორედ ამ ახალად წარდგენილი ნახაზით მოხდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „მ“ პუნქტით განსაზღვრული საკადასტრო მონაცემების ზედდება. დასახელებული ნორმის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. მოპასუხე დ----- ნ-----ის მიერ სადავო ქონების რეგისტრაციის დროს ზედდება არ დაფიქსირებულა, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე ნ----- ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ დროს უკვე არსებობდა, რაც გამორიცხავს სახელმწიფო ქონების გასხვისების გამო, მოსარჩელის საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტს, ამასთან, ორივე უძრავი ნივთი, პრივატიზებამდე, სიღნაღის რაიონის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის ოქმების საფუძველზე, იჯარით იყო გადაცემული ნ----- ლ-----ზე და დ----- ნ-----ზე. ამავე მიწის ნაკვეთების ნატურაში გადატანა და საკადასტრო რუკების მომზადება განხორციელდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ, რაც გამორიცხავს სამინისტროს პასუხისმგებლობას იდენტური მიწის ნაკვეთების გასხვისებასთან დაკავშირებით.

აპელანტი მიუთითებს სზაკ-ის მე-5, 96-ე მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ განსახილველ პერიოდში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვაზე უფლებამოსილ ორგანოს, რომელიც აღნიშნული საქმიანობის განხორციელებისას ხელმძღვანელობდა "სახელმწიფო, ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონით, ასევე "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონით და ამავე კანონების საფუძველზე გამოცემული ცალკეული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება, ხოლო 9.2 მუხლის თანახმად, მოიჯარემ მიწის ნაკვეთის და

სხვა უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის განცხადებით უნდა მიმართოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ამ კანონის ძალაში შესვლიდან არა უადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში - საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 10 წლის განმავლობაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება მიწის ნაკვეთის არსებული საკადასტრო გეგმისა და დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამავე კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო მოქმედებდა მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილების ფარგლებში. საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 15.07.2008წ. N9-- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციას, მოქმედ კანონმდებლობას და იგი სრულად პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლით გათვალისწინებულ სპეციალურ მოთხოვნებს, ამდენად, არ არსებობს გასაჩივრებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.3. დ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ პრივატიზების წესით საკუთრების უფლება პირველმა მოიპოვა ნ----- ლ-----მა, ხსენებული არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან და არ ეფუძნება საქმეში არსებული მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევას, პრივატიზების წესით საკუთრების უფლების მოპოვებამდე, აუცილებელი იყო მისი სარგებლობაში ქონა საიჯარო უფლებით და მხოლოდ სახელმწიფოსთან დადებული იჯარის ხელშეკრულება ხდებოდა მისი საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი. აპელანტის განმარტებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მან საიჯარო უფლება მოიპოვა 1999 წელს, ხოლო მას შემდგომ - 2004 წელს ნ----- ლ-----მა. ამდენად, უპირველესად საკუთრების უფლებით სახელმწიფომ მას გადასცა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. აპელანტი საგულისხმოდ მიიჩნევს, რომ ნ----- ლ-----ს საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს დანაშაულებივი დოკუმენტის საფუძველზე, რაც დადგენილია საგარეჯოს რაიონული სასამართლოს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის მიერ, 2007-2008 წლებში სიღნაღის რაიონის გამგებლის ბ--- ა-----ის, მისი პირველი მოადგილის მ----- მა-----ისა და მიწის იჯარით გამცემი

მუდმივმოქმედი კომისიის თავმჯდომარის მიმართ. განაჩენით დადგენილია, რომ ხსენებულმა პირებმა გააყალბეს ის ოქმი, რომელიც ნ----- ლ-----ისა და სხვებისათვის მიწის გადაცემის საფუძველი გახდა. შედეგად, დანაშაულებრივი ოქმის საფუძველზე, დადებულ იქნა იჯარის ხელშეკრულება, ხოლო იჯარის შედეგად, ნ----- ლ-----მა მოიპოვა საკუთრების უფლება, ის კეთილსინდისიერ შემძენად ვერ ჩაითვლება, რადგან სწორედ იმ წლებში, ის მუშაობდა სიღნაღის რაიონული პროკურატურის პროკურორად და იცოდა, რომ დანაშაულებრივი დოკუმენტის საფუძველზე მოიპოვა იჯარისა და შესაბამისად, შემდგომში საკუთრების უფლება.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის იმ ოქმს, რომელიც წარმოდგენილია ნ. ლ-----ის მიერ, არ გააჩნია იურიდიული ძალა, რადგან ის არ დამტკიცებულა გამგეობის მიერ, რასაც ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება სახელმწიფო საკუთრებაში გაცემული მიწის იჯარით გაცემის შესახებ. აპელანტის განმარტებით, არასწორია მოსაზრება, რომ მისი და ლ-----ის მიწის ნაკვეთები იდენტურია, რადგან, ნაკვეთები სხვადასხვა სოფლებში მდებარეობს და მათი საკადასტრო კოდებიც სხვადასხვაა. უკანონოდ მოხდა მისი პრივატიზების დოკუმენტების ბათილად ცნობა, რადგან გასულია ხანდაზმულობის 3 წელი, მას კანონიერი ნდობა გააჩნია დოკუმენტების მიმართ, პრივატიზებულ ნაკვეთზე მას მოპოვებული ჰქონდა მშენებლობის ნებართვა და აშენებული აქვს შენობა-ნაგებობები, ფერმები, ამასთანავე, ქონება დატვირთულია იპოთეკით. აპელანტის მოსაზრებით, უკანონო და დაუსაბუთებელია ექსპერტიზის დანიშვნის ბრძანება, რადგან დასასმელი შეკითხვები არ შეთანხმებულა მხარეებთან, სასამართლოს არ შეუთავაზებია მხარეებისათვის ექსპერტებისათვის დასასმელ საკითხთა წრე და კითხვები, ამასთან, ექსპერტიზა არ ჩატარებულა ადგილზე გასვლით, არ დადგენილა რეალური კოორდინატები, რაც მთავარია, ის სავარაუდო დასკვნაა და არა კატეგორიული, რომლის უკრიტიკოდ გაზიარება დაუშვებელი იყო, ამგვარი სავარაუდო დასკვნა არ შეიძლებოდა დადებოდა საფუძველად სასამართლო გადაწყვეტილებას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი ითხოვს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 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 საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

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 37-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, სიღნაღის რაიონულმა 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, რაიონულმა სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედებდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონი, რომლის მიზანსაც 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. აღნიშნული კანონის 2.2. მუხლის შესაბამისად, პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება გულისხმობდა სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემას მიწის ნაკვეთის მოიჯარისათვის.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და

პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N3--- ოქმით ნ----- ლ-----მა 2007 წლის 19 დეკემბერს შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება, სარეგისტრაციო ნომრით 5-----, რომელიც მდებარეობს სიღნაღის რაიონის, სოფელ ბ-----ში, მიწის ნაკვეთის ფართობია - 80 ჰა (საძოვარი). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი ფართობით 80 ჰა, საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღრიცხვულია ნ----- ლ-----ზე (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 11.01.2008წ., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N3---).

ასევე დადგენილია, რომ დ----- ნ-----ი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, ფლობდა 430 ჰა მიწის ნაკვეთს (საძოვარს), მდებარეს სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში. 2008 წლის 7 ივლისს დ----- ნ-----მა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს, სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 140 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთის (საძოვრის) პრივატიზების მოთხოვნით. საქართველოს ეკონომიკური განვითარებისა სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმის N9---ით დგინდება, რომ დ----- ნ-----მა შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში, „ი----ს გ-----“ მდებარე მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი N5-----, მიწის ნაკვეთის ფართობი: 140 ჰა საძოვარი). აღნიშნული ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის 12.04.2013წ. გადაწყვეტილებით, სიღნაღის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ქონებაზე (საძოვარი), დაზუსტებული ფართობით: 140000.00 კვ.მ. (ს/კ 5-----) დარეგისტრირდა დ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას; დაუშვებელია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავში მითითებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა. ამავე კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ, ხოლო 70.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ გათვალისწინებულ უნდა იქნას ის სამართლებრივი კონფლიქტი, რაც ხშირად თავს იჩენს ნივთის არამართლზომიერი, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე განკარგვის შემთხვევაში,

როდესაც წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. როგორც წესი, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს, რამდენადაც, მიიჩნევა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების უზრუნველყოფის მიზნით, კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არ უნდა აღმოჩნდეს ქონების დაკარგვის რისკის ქვეშ. შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შესაძლებლობა უნდა ჰქონდეს დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს.

რაიონულმა სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უფლება არ ჰქონდა განეკარგა ის ქონება, რომელიც უკვე განკარგული ჰქონდა, იგი აღარ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და იმყოფებოდა მე-3 პირის საკუთრებაში. დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული იყო ნ----- ლ-----ზე გაცემული აღნიშნული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი, ასევე აზომვითი ნახაზები, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ იყო განეკარგა მესამე პირის ქონება და დ----- ნ-----ზე არ უნდა გაეცა მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--, ამდენად, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N9--, იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელე ნ----- ლ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი 5-----, საერთო ფართობით 80 ჰექტარი) გადაეცა დ----- ნ-----ს.

3.2.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

ამავე კანონის 29-ე მუხლით დადგენილია მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი, 29.2 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება

საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხოლო 29.3 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 30.10.2014წ. ნ----- ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, განცხადების თანდართულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (5-----) საზღვრებში. 2014 წლის 7 ნოემბერს ნ----- ლ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრის ავტორმა მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილებით ნ----- ლ-----ის საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა N8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლა, გამოკვლევა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება. ამავე გადაწყვეტილებით საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა 2014 წლის 07 ნოემბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის ზემოაღნიშნულ რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებას, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 03 ნოემბრის N8-----03 და ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილებებს.

სააპელაციო პალატა საქმეში არსებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 თებერვლის დასკვნით დადგენილად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 16 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სიღნაღის რაიონის სოფელი ბ-----ის ტერიტორიაზე არსებული ე.წ. „ბ-----ს წყალის“ და „ბ-----ს ხევის“ ჩრდილოეთით და მიმდებარედ არსებული ცენტრალური გზის დასავლეთით. აღნიშნული საკადასტრო გეგმის გაორიენტირების შედეგად მიღებულ მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა, სადაც გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი N5----- თითქმის მთლიანად ექცევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონულად რეგისტრირებული N5----- მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, გადაფარვის საერთო ფართი შეადგენს 80 ჰექტარს.

პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ვინაიდან კანონი ითვალისწინებს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით, კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს, ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, რის გამოც, დაუზუსტებელია ამ ტიპის რეგისტრაციის მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე დაყვანა და მითითება იმაზე, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. რაიონულმა სასამართლომ მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებაში სწორად მიუთითა სუს Nბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე და განმარტა, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია ადასტურებს იურიდიული ფაქტის კანონიერებას, სანივთო უფლების არსებობას და დაუზუსტებელია მისი დაყვანა ფიქციაზე, რამდენადაც აღნიშნული საფრთხეს უქმნის სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და იწვევს მარეგისტრირებელი ორგანოს მნიშვნელობის უარყოფას. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, დაუზუსტებელი იყო ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთზე, (გადაფარვის ნაწილში) მომხდარიყო სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება სათანადო დოკუმენტაციის არარსებობის პირობებში, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს ასე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ N9-- ოქმით განკარგა სადავო ქონება და შემდგომში, მის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ (ს/კ 55.11.57.036) იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N5-----, 80 ჰა) უკვე არსებობდა მოსარჩელე ნ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ერთის მხრივ, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არ

ჰქონდა სადავო ქონების განკარგვის უფლება და მეორეს მხრივ, საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა უფლება მიეღო გადაწყვეტილება მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია, დ----- ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები ხომ არ იყო წინააღმდეგობაში არამხოლოდ ელექტრონული სისტემით აღრიცხულ მონაცემებთან, არამედ მატერიალური სახით არსებულ და აღრიცხულ მონაცემებთან, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება და გამოვლინდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დ----- ნ-----ის სახელზე განხორციელებული 12.04.2013წ. პირველადი რეგისტრაცია (საკადასტრო კოდზე 5-----, მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი 5-----), ნ----- ლ-----ის კუთვნილი 80 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში (მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში, სარეგისტრაციო N5-----), შესაბამისად, ასევე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება N2-----.

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 საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

5.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

5.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტის დ----- ნ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ამავე სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და დ-----ნ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 ნოემბრის 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.

მოსამართლე

მირანდა ერემაძე