

საქმე № 330210016001320051

საქმე №2ზ/4067-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

25 დეკემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი
ნატალია ნაზლაიძე

სხდომის მდივანი - მედეა წიკლაური

აპელანტები - ს-----, შპს „ა-----“

წარმომადგენლები - მ----- (ს-----), ლ-----
----- (შპს „ა-----“)

მოწინააღმდეგე მხარეები - ნ-----, ნ-----, ი-----, მ-----
----- ნ-----

წარმომადგენელი - ვ-----

მესამე პირი - შპს „ვ-----“

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილება

დავის საგანი - პარტნიორულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული
ბრძანებების გაუქმება, უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა, უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი

გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მოსარჩელების ნ-----ს, ნ-----ის, ი-----ს, მ-----სა და ნ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა.

1.1. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ „ს-----ს“ როგორც კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პარტნიორის შემდეგი ბრძანებები:

ა) 2012 წლის 16 მაისის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტები, რომელთა საფუძველზე შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა გორის რაიონის სოფ. ტ-----ში მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ ნ----- და თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----

ბ) 2012 წლის 18 მაისის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები, რომელთა საფუძველზე შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილი იქნა გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- და ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----

გ) 2012 წლის 22 მაისის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის საფუძველზეც შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილი იქნა სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----.

2. ბათილად იქნა ცნობილი შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 23 აგვისტოს N----- ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----, თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, გორის რაიონის სოფ. ტ-----ში მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ N6----- და სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3----- შეტანილ იქნა შპს „ს-----ოს“ შვილობილი კომპანიის შპს „ა-----ის“ კაპიტალში.

3. დაევალა სსიპ „ს-----ოს“, შპს „ს-----ოს“ და შპს „ა-----ს“ მათ უკანონო მფლობელობაში არსებული სარჩელში მითითებული მიწის ნაკვეთები ამორიცხონ შპს „ა-----ის“ საწესდებო კაპიტალიდან და დაუბრუნონ

მოსარჩელებს, კერძოდ: 1) ნ-----ს - გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-----
--ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----. 2) ნ-----ს -
ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----
3) ი-----ს - თეთრი წყაროს რაიონის სოფ. ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთი, ს/კ 8----- 4) მ-----ს - გორის რაიონის სოფ. ტ-----ში
მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 6-----. 5) ნ-----ს - სამტრედიის
რაიონის სოფ. ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 3-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
2010 წლის 25 ოქტომბრის N----- ბრძანებით დამტკიცდა შპს „ს-----
-----ოს“ წესდება, რომლის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საწარმოს
კაპიტალის წილის 100% -ის მესაკუთრეა სახელმწიფო, წარმოდგენილი
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

შპს „ს-----“, როგორც კერძო სამართლის სუბიექტი
(შპს) დარეგისტრირდა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული)
იურიდიული პირების რეესტრში 26/10/2010 წელს, საიდენტიფიკაციო ნომრით: N--

(მტკიცებულება: ამონაწერი, წესდება, ტ.1, ს.ფ. 188-190, ტ.2, ს.ფ. 76-88)

2.2. შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანებით
დამტკიცდა შპს „ა-----ს“ წესდება, რომლის
მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საწარმოს პარტნიორის
უფლებამოსილებას ახორციელებს შპს „ს-----ო“. სახელმწიფო
ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარემ 2013 წლის 22 აგვისტოს წერილში
თანხმობა განაცხადა შექმნილიყო შპს „ს-----ოს“ მიერ
დაფუძნებული შვილობილი საწარმო შპს „ა-----“.

შპს „ა-----“, როგორც კერძო სამართლის სუბიექტი
(შპს) დარეგისტრირდა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული)
იურიდიული პირების რეესტრში 30/08/2013 წელს, საიდენტიფიკაციო ნომრით: N--

(მტკიცებულება: მიმართვა, ბრძანება, წესდება, ამონაწერი, ტ1,. ს.ფ. 304-312, ს.ფ.
97, 145-146, ტ.2, ს.ფ. 111-117)

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების

სამინისტროს და ნ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, რომლის თანახმად გამყიდველმა გაასხვისა, ხოლო მყიდველმა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი გარდაბნის რაიონში, სოფელ გ-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 34-38, 98)

2.4. 2011 წლის 05 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ნ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, რომლის თანახმად გამყიდველმა გაასხვისა, ხოლო მყიდველმა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ტყიბულის რაიონში, სოფელ ს-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N3-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 39-43, 102)

2.5. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ი-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, რომლის თანახმად გამყიდველმა გაასხვისა, ხოლო მყიდველმა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი თეთრიწყაროს რაიონში, სოფელ ი-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ი-----ს საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 44-48, 106)

2.6. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, რომლის თანახმად გამყიდველმა გაასხვისა, ხოლო მყიდველმა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი გორის რაიონში, სოფელ ტ-----ში მდებარე 100.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N6-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მ-----ს საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 49-53, 110)

2.7. 2011 წლის 04 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ნ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, რომლის თანახმად გამყიდველმა გაასხვისა, ხოლო მყიდველმა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი სამტრედიის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N3-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 54-58, 114)

2.8. მოსარჩელეთა მიერ აუქციონზე შეძენილ მიწის ნაკვეთებზე შპს „-----“ გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულებები.

(მტკიცებულება: სარჩელი, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, ტ. 1, ს.ფ. 1-22, ტ.2, ს.ფ. 152-154)

2.9. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის N----- ბრძანებით მისი ძალაში შესვლიდან ბათილად იქნა ცნობილი მინისტრის ზოგიერთი ბრძანება (2011 წლის 1 აპრილის და 2011 წლის 27 ივნისის ბრძანებები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების თაობაზე), მათ შორის ბრძანებები იმ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით

(ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“, „ე“, „თ“, „მ“, „ნ“ ქვეპუნქტები), რომლებიც შესაბამისი ხელშეკრულებების საფუძველზე აღირიცხა მოსარჩელეთა საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ბრძანება, ტ. 1, ს.ფ. 59-60)

2.10. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის N----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ გაგზავნილი შესაბამისი მიმართვების (წერილები: N-----, N-----, N-----, N-----, N-----) საფუძველზე სადავო უძრავ ქონებებზე, საკადასტრო კოდებით: N8-----, N3-----, N8-----, N6----- და N3----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრება.

(მტკიცებულება: ბრძანება, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 59-60, 99, 103, 107, 111, 115)

2.11. სსიპ „ს-----ს“ 2012 წლის 16 მაისის N----- ბრძანებით ცვლილება შევიდა შპს „ს-----ს“ კაპიტალში, რომელშიც შეტანილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ზოგიერთი უძრავი ქონება, მათ შორის გორის რაიონი, სოფ. ტ-----ში მდებარე 100 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N6----- და თეთრიწყაროს რაიონი, სოფელ ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N8-----

აღნიშნული უძრავი ქონებები საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ს-----ს“ საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ბრძანება N-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 148-149, 108, 112)

2.12. სსიპ „ს-----ს“ 2012 წლის 18 მაისის N----- ბრძანებით ცვლილება შევიდა შპს „ს-----ს“ კაპიტალში, რომელშიც შეტანილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ზოგიერთი უძრავი ქონება, მათ შორის გარდაბნის რაიონი, სოფ. გ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N8----- და ტყიბულის რაიონი, სოფელ ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N3-----

აღნიშნული უძრავი ქონებები საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ს-----ს“ საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ბრძანება N-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 150-151, 100, 104)

2.13. სსიპ „ს-----ს“ 2012 წლის 22 მაისის N----- ბრძანებით ცვლილება შევიდა შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში, რომელშიც შეტანილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ზოგიერთი უძრავი ქონება, მათ შორის სამტრედიის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N3-----.

აღნიშნული უძრავი ქონებები საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ს-----ოს“ საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ბრძანება N-----, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 152-153, 116)

2.14. შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანებით დაფუძნდა მისი 100% -იანი წილობრივი მონაწილეობით შექმნილი საწარმო - შპს „ა-----ა“, რომლის კაპიტალი განისაზღვრა 12 349 592.70 ლარის ოდენობით. აღნიშნულზე თანხმობა განაცხადა სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლის 2013 წლის 22 აგვისტოს მიმართვიდანაც ირკვევა, რომ კომპანია დაფუძნდა დანართი 1, 2, 3 და 4-ის ქონების ბაზაზე (დანართი ერთვის მიმართვას, რომლის დანართ 2-შიც შესულია მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონებები.)

ზემოაღნიშნული N----- ბრძანების საფუძველზე, უძრავი ქონებები საკადასტრო კოდებით: N8-----, N3-----, N8-----, N6----- და N3----- დარეგისტრირდა შპს „ა-----ს“ საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ბრძანება, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტ.1, ს.ფ. 147, 101, 105, 109, 113, 117)

2.15. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით(საქმე N3/ბ-200-14) მოსარჩელების - ნ-----ს, ნ-----ის, ი-----ს, მ-----ს, სოფიკო ჩოჩიშვილის და ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს მთავრობის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ: ბათილად იქნა ცნობილი „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ზოგიერთი ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 29.12.2011 წლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „თ“, „ნ“, „ბ“, „ე“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტები; შესაბამისად, მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროს დაევალა მოსარჩელების საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამავე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 30.12.2011 წლის N-----, N-----, N-----, N-----, N----- და 26.03.2012 წლის N----- მიმართვები.

(მტკიცებულება: გადაწყვეტილება, ტ. 1, ს.ფ. 61-79)

2.16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით (საქმე Nბს-475-464 (2კ-14) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება (საქმე N3/ბ -200-14) დარჩა უცვლელად.

(მტკიცებულება: განჩინება, ტ.1, ს.ფ. 80-81)

2.17. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 27 თებერვლის N----- ბრძანებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

(მტკიცებულება: ბრძანება N-----, ტ.1, ს.ფ. 82)

2.18. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული სამსახურის უფროსის 2015 წლის 12 ნოემბრის წერილით სამინისტრომ მოსარჩელებს აცნობა, რომ პირველადი რეგისტრაციის ბათილად ცნობა არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას თუ ძალაშია შემდგომი რეგისტრაციის საფუძველი. კერძოდ, სასამართლოს მიერ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანების პირველი პუნქტის „თ“, „ნ“, „ბ“, „ე“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტებისა და სამინისტროს 2011 წლის 30 დეკემბრის N-----, N-----, N-----, N-----, N-----, N----- მიმართვების ბათილად ცნობა სამართლებრივად იწვევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული, სახელმწიფო საკუთრებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადებას, თუმცა ძალაშია შპს „ს-----ს“ და შემდგომში შპს „ა-----ს“ საკუთრებად მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და ძალადაკარგულად ვერ გამოცხადდება იმ მიზეზის გამო, რომ ძალაშია აღნიშნული იურიდიული პირებისთვის უფლების დამდგენი დოკუმენტები (სსიპ „ს-----ს“ 2012 წლის 18 მაისის N----- 2012 წლის 16 მაისის N----- და 2012 წლის 22 მაისის N----- ბრძანებები - შპს „ს-----ს“

-----თვის“, შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანება - შპს „ა-----თვის“). შესაბამისად, მხოლოდ აღნიშნული ბრძანებების ბათილად ცნობა, ძალადაკარგულად გამოცხადება ან არარად აღიარება უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი გადაწყვეტილებების ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ვინაიდან ისინი ძალაშია, უძრავი ქონება წარმოადგენს შპს „ა-----ის“ საკუთრებას.

აქვე განმარტებულია, რომ სსიპ „ს-----ს“ 2012 წლის 16, 18 და 22 მაისის ბრძანებები არ წარმოადგენენ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებს და წარმოადგენენ საერთო კრების ტოლფას დოკუმენტებს, რომელთა ბათილად ცნობა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით შეუძლებელია.

(მტკიცებულება: წერილი, ტ.1, ს.ფ. 83-90)

2.19. განსახილველი დავის მსგავს სამოქალაქო საქმეში, რომელშიც მოსარჩელეს წარმოადგენდა მ-----, ხოლო მოპასუხეებს - სსიპ "-----" და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, საქმის წარმოება დასრულდა მხარეთა მორიგებით და მორიგების მიზნით, სსიპ "ს-----ს" 31.05.2016 წლის N----- ბრძანებით შპს „ს-----ოს“ საწესდებო კაპიტალიდან ამოირიცხა აბაშის რაიონის სოფ. ქ-----ში მდებარე 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, დაშენების ფართი - 10 კვ.მ. (ს/კ 4-----). ამასთან, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. შემდგომ კი მოპასუხეებმა აიღეს ვალდებულება მიემართათ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის სახელმწიფო საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნით.

(მტკიცებულება: მორიგების აქტი, ტ.1, ს.ფ. 313-316)

2.20. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ რადგანაც სადავო უძრავ ქონებებზე სახელმწიფოს საკუთრება დარეგისტრირდა 29.12.2011 წლის N----- ბრძანების და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვების საფუძველზე, აღნიშნული ბრძანება და მიმართვებიც მოსარჩელეთა ნაწილში სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი, შესაბამისად უნდა აღდგენილიყო პირვანდელი მდგომარეობა, რაც გულისხმობდა საკუთრების უფლების კვლავ მოსარჩელეთა საკუთრებაში დარეგისტრირებას, მით უფრო, რომ საკუთრების უფლების დამდგენი ნასყიდობის ხელშეკრულებები

მოსარჩელებთან იყო ძალაში და სადავოდ არც გამხდარა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, უძრავ ქონებებზე ყოველი შემდგომი მოქმედება უკანონოა, ვინაიდან სახელმწიფოს 100% -იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულ კომპანიას გადაეცა სახელმწიფოს საკუთრება, რომელიც რეალურად აღარ წარმოადგენს მის საკუთრებას, რაც თავისთავად უკანონოს ხდის შპს „ს-----ოს“ მოქმედებას, აღნიშნული სადავო ქონებები ამჯერად მისი შვილობილი კომპანიისთვის გადაეცა. ყოველივე აღნიშნული ცხადჰყოფს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების და შესაბამისი ბრძანებების ბათილობას შედეგად მოჰყვება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, რაც გულისხმობს საკუთრების უფლების კვლავ მოსარჩელეთა სახელზე აღრიცხვას სადავო მიწის ნაკვეთებზე.

(მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა განმარტება, 2017 წლის 24 ივლისის სხდომის ოქმი, ს.ფ. 158)

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ შეძლო მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების საპირისპირო მტკიცებულებების წარმოდგენა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.21. "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის 44-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება არის საზოგადოება, რომლის პასუხისმგებლობა მისი კრედიტორების წინაშე შემოიფარგლება მთელი მისი ქონებით.

"მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 41 პუნქტის თანახმად, პარტნიორები დებენ შეთანხმებას (წესდებას), რომლის საფუძველზედაც წესრიგდება საწარმოს საქმიანობასთან ან/და პარტნიორების ურთიერთობებთან

დაკავშირებული საკითხები.

წესდების შესაბამისად შპს „ს-----ოს“ 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორია სახელმწიფო, ხოლო შპს „ა-----ს“ 100% წილის მფლობელი კი შპს „ს-----ო“. სადავო უძრავი ქონებების შპს "ს-----თვის გადაცემა სსიპ „ს-----ოს“ ბრძანებით განხორციელდა, რაც შეესაბამებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და წესდებით დადგენილ მოთხოვნებს, ისევე როგორც შემდგომში შპს „ა-----ისთვის“ გადაცემა განხორციელა მისმა დამფუძნებელმა საწარმომ. სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება, რომ აღნიშნული ქმედებები წარმოადგენდა კერძო სამართლის სუბიექტების შესაბამის გადაწყვეტილებებს, მაგრამ სასამართლოს აზრით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 29.12.2011 წლის ბრძანების სამართლებრივი შედეგები არ შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს.

2.22. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ს-----ს, როგორც კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პარტნიორის და შპს „ს-----ს“ ბრძანებების ბათილად ცნობის მოთხოვნა თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს. შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის სამართლებრივ საშუალებად აღიარებით სარჩელს ითვალისწინებს. თუმცა, ამ სახის სარჩელები, როგორც აღინიშნა, ყოველთვის შეზღუდულია იურიდიული ინტერესით. ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმ იურიდიული შედეგების მიღწევადობა, რისი დადგომაც სურთ სარჩელის ავტორებს ამგვარი აღიარებით.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად გამოცხადდა საქართველოს პრემიერ მინისტრის ყველა განკარგულება, რომლებითაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა ადმინისტრაციული საჩივრები, ბათილად გამოცხადდა ეკონომიკის სამინისტროს მიერ საჯარო რეესტრში 2011 წლის 30 დეკემბერს გაგზავნილი მიმართვები, დავის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის

2011 წლის 29 დეკემბრის N----- ბრძანება, „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ზოგიერთი ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ“ და სამინისტროს მიმართვები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი. აღნიშნული ბრძანებისა და მიმართვების ბათილად ცნობით სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღდგა პირვანდელი მდგომარეობა, აღარ არსებობდა სადავო უძრავი ქონებების სახელმწიფოს საკუთრებად არსებობის საფუძვლები. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელებთან გაფორმებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულებები სადავოდ არ ყოფილა გამხდარი და მათ შორის სადავო ბრძანებების მიღების დროს, იყო ძალაში. მიუხედავად მინისტრის ბრძანების ბათილად ცნობისა, სამინისტრომ არ მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელეთა სასარგებლოდ იმაზე მითითებით,, რომ ძალაში იყო სსიპ „ს-----ს“ ზემოთ მითითებული 2012 წლის 16 მაისის, 18 მაისის და 22 მაისის ბრძანებები და შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს ბრძანება N-----. სწორედ აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტებია სადავოდ გამხდარი განსახილველ დავაში, რაც ნათელს ხდის მოსარჩელეთა იურიდიულ ინტერესს დავის საგნის მიმართ. რაც შეეხება აღნიშნული ბრძანებების ბათილად ცნობას, სასამართლოს აზრით, ვინაიდან სახეზე აღარ არის უფლებადამდგენი დოკუმენტი, რომელიც სახელმწიფოს მიაკუთვნებდა სადავო უძრავ ქონებებს, შესაბამისად აღარ ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით.

2.23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულებების და მის საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებებზე, რაც შემდგომში კვლავ სახელმწიფოს საკუთრებად აღირიცხა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა რა ცნობილი ბრძანებები, რომლითაც გაუქმდა ელექტრონული აუქციონის შედეგები, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება იწვევს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. მიუხედავად იმისა, რომ შემდგომში კერძო სამართლის სუბიექტის სახელით მოხდა ამ ქონებების

აღრიცხვა ჯერ შპს „ს-----ოს“ საკუთრებად და შემდგომ შპს „ა-----ის“ საკუთრებად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რადგანაც დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნები, შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილებით უნდა მოხდეს N8-----, N3-----, N8-----, N6----- და N3----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების ამორიცხვა/უკანონო მფლობელობიდან, გამოთხოვა შპს „ა-----ის“ კაპიტალიდან და უნდა დაუბრუნდეთ თავდაპირველ მესაკუთრეებს - ნ-----ს, ნ-----ს, ი-----ს, მ-----სა და ნ-----ს.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა შპს „ა-----ის“ მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

ფაქტობრივი და სამართლებრივ საფუძვლები:

3.2. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა და არ გაითვალისწინა შპს „ს-----ოს“ ინტერესები. კერძოდ, არასწორია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოსარჩელებთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები ძალაში იყო, მაშინ როცა გამოიცა ს-----ს 2012 წლის 16, 18, და 22 მაისის ბრძანებები, ასევე შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს 1----- ბრძანება. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოპასუხე მხარეთა პოზიცია, რომ ს-----ს იმ ბრძანებით, რომლითაც ბათილად გამოცხადდა აუქციონის შედეგები, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ასევე მოსარჩელებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები.

აპელანტის მითითებით შპს „ს-----ომ“, ხოლო შემდგომში შპს „ა-----მ“ მიიღო უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალი ნივთი. შესაბამისად, შპს „ა-----ს“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე გააჩნია სადავო ნივთების ფლობის უფლება და არ არსებობს ნივთის გამოთხოვის საფუძველი.

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ს-----ს მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

3.3. აპელანტის მითითებით ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ს-----ს, როგორც კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პარტნიორის ბრძანებები, რომელთა საფუძველზეც შპს „ს-----ოს“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა სადავო უძრავი ნივთები. ბათილად იქნა

ასევე შპს „ს-----ოს“ ბრძნება იმ ნაწილში, რომლითაც მიწის ნაკვეთები შეტანილი იქნა შპს „ა-----ის“ საწესდებო კაპიტალში, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს შპს „ს-----ოს“ შვილობილ კომპანიას.

აპელანტის მითითებით საქართველო სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილის და ამავე კოდექსის 170 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფოს ისევე, როგორც ნებისმიერ სხვა მესაკუთრეს უფლება აქვს საკუთარი ქონება კანონით დადაგენილი წესით განკარგოს, გათვალისწინებით იმისა, რომ შპს „ს-----ო“ სახელმწიფოს 100 %-იანი წილით დაფუძნებული საწარმოა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება სადავო ქონების საწარმოს საწესდებო კაპიტალში შეტანის შესახებ. ისევე როგორც შპს „ს-----“ უფლებამოსილი იყო შვილობილ კომპანიაში განეხორციელებინა შენატანი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე გადაწყვეტილებაში მოცემული 4.3.1.-4.3.10. ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც ასევე ეფუძნებოდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 თებერვლის

განჩინება, საკასაციო სასამართლომ თავის 2019 წლის 08 თებერვლის განჩინებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სავალდებულოდ მიიჩნია საკასაციო სასამართლოსათვის და მოსარჩელის მოთხოვნიდან გამომდინარე იმსჯელა უძრავ ნივთებთან მიმართებით მოსარჩელეთა უფლებრივი კავშირის დაუდგენლობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლომ საქმე დააბრუნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში იმ გარემოებათა გამოსარკვევად წარმოადგენენ თუ არა კვლავ მოსარჩელები უძრავი ქონების მესაკუთრეებს და რა სახის მიკუთვნებითი მოთხოვნა შეიძლება გააჩნდეთ მათ სარჩელით მოთხოვნილი აქტების ბათილად გამოცხადების მიმართ. საკასაციო სასამართლომ საქმე დააბრუნა სააპელაციო სასამართლოსათვის სავალდებულო სამართლებრივი მითითებებით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განსახილველ საქმესთან მიმართებით თავის 2019 წლის 08 თებერვლის განჩინებაში განმარტა, რომ: „არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მოსარჩელეთა უფლებრივი კავშირი ნივთთან მიმართებით, კერძოდ, მოსარჩელები კვლავ წარმოადგენდნენ თუ არა ქონების მესაკუთრეებს.“ ამ მიმართებით საკასაციო პალატამ მოიშველია ადამიანის უფლებათა ევროკონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, რომელიც საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლებას ადგენს და განსაზღვრავს სახელმწიფოს პოზიტიურ ვალდებულებას ხელი შეუწყოს მესაკუთრეს უფლებით სარგებლობაში, თუმცა საკასაციო პალატამ იქვე განმარტა, რომ: „თავად საკუთრების სუბსტანციიდან გამომდინარე საერთაშორისო სამართლებრივი დაცვა ამ უფლებით დაცული სფეროს ობიექტზე ვრცელდება უკვე წარმოშობილი საკუთრების მიმართ. საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებით კონვენცია შეფასების ფართო ზღვარს უდგენს წევრ სახელმწიფოებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ უფლების პირისთვის გადაცემის საკითხი ეროვნული კანონმდებლობით უნდა დარეგულირდეს. ამ მხრივ მხედველობაშია მისაღები სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომელიც უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობისთვის ნამდვილ ნებასთან ერთად სავალდებულოდ აწესებს წერილობითი გარიგების არსებობას და უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.“ საკასაციო პალატამ ხსენებული ნორმის ფართო განმარტების გზით დაადგინა რომ: „ადმინისტრაციული ორგანოს (**მაგ: მარეგისტრირებული ორგანო**) მხრიდან გარკვეული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებების განხორციელება არ შეიძლება ნამდვილი მესაკუთრისთვის უფლების ჩამორთმევის საფუძველი გახდეს, რადგანაც რეგისტრაციის ფორმალური ხასიათიდან გამომდინარე, მხოლოდ ტიტულის დაკარგვა უფლების გაქარწყლებას არ იწვევს, თუმცა უფლების განხორციელება პირის მიერ, რომლის საკუთრებაც შედაკებულია სწორ იურიდიულ დაცვაზეა დამოკიდებული.“

საკასაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ მართალია ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის #----- ბრძანება ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი

სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წინამდებარე საქმეზე შეუდავებელი ძალა გააჩნია (სსსკ-ის 266-ე მუხლი) თუმცა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით არ დადგენილა უფლების საკითხი, არამედ გარემოებათა ყოველმხრივი შეფასების შედეგად ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა. არც სასამართლოს დაუდგენია და არც მხარეები მიუთითებენ, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ახალი აქტის გამოცემით განსაზღვრა მოსარჩელთა უფლების საკითხი, უფრო მეტიც, მან ქონება მისი 100 -იანი წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ კერძო სამართლის სუბიექტს გადასცა საკუთრებაში, ხოლო ამ უკანასკნელმა - საკუთარ შვილობილ კომპანიას.”

საკასაციო პალატის განმარტებით საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეფასება უნდა მიეცეს იმ ფაქტს, რომ დავის საგნაზე მოსარჩელეთა თავდაპირველი საკუთრება საჯარო კანონმდებლობის საფუძველზე წარმოიშვა. სახელმწიფომ (სამინისტრო) 2011 წლის 29 დეკემბრის #----- ბრძნებით ბათილად ცნო საკუთარი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველი გახდა. მიუხედავად სასამართლოს მიერ #----- ბრძნების ბათილად ცნობისა სახელმწიფოსთვის მინიჭებული ფართო ზღვრის თეორიის ფარგლებში მოსარჩელეთა უფლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრად, უნდა შემოწმდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი, რომლის თანახმადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

4.2. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სარჩელით მოთხოვნილი აქტების ბათილად გამოცხადების მიმართ მოსარჩელეთა ნამდვილი იურიდიული ინტერესი სადავო აქტებით განკარგული უძრავი ნივთების საკუთრებაში დაბრუნებაა.

უწინარესად სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს წინამდებარე საქმესთან დაკავშირებით საკასაციო პალატის 2019 წლის 08 თებერვალის განჩინების 1.3.6 პუნქტზე, სადაც საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „მართლმსაჯულების ეფექტურობა მის საპროცესო ეკონომიაშიც გამოიხატება და სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე სასამართლოს მოსარჩელისთვის შეკითხვების მეშვეობით უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის დაკონკრეტების (დაზუსტების) შესაძლებლობა (სსსკ-ს 83-ე მუხლის მე-4 ნაწილი), რადგანაც ამ შემთხვევაში მოთხოვნილი აქტების ბათილობა, სავარაუდოდ იმის წინაპირობას წარმოადგენს, რისი მიღწევაც სურს მოსარჩელეს.” საკასაციო პალატამ ასევე აღნიშნა, რომ **„სარჩელის დაზუსტება, მოთხოვნის გამართულად ჩამოყალიბება არ წარმოადგენს იმ შემთხვევას, რომელიც დადგენილია სსსკ-ის 381-ე**

მუხლით და დაუშვებლადაა მიჩნეული სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება. ”

საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ საკასაციო პალატის მითითებისამებრ სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განხილვის დროს პალატის შეკითხვების საფუძველზე მოსარჩელე მოწინააღმდეგე მხარეებმა დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და სადავო აქტების ბათილად ცნობასთან და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთების გამოთხოვასთან ერთად სადავო აქტებით განკარგული უძრავი ნივთების მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვეს. (ნ----- უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდიტ: 8-----; ნ----- უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდიტ: 3-----; ი----- უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდიტ 8-----; მ----- უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდიტ: 6-----; ნ----- უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდიტ 3-----. იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 03.10.2019წ. სხდომის ოქმი 15:33:15-15:34:06)

4.3. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 2011 წლის 10 ივნისს, 2011 წლის 04 აგვისტოს და 2011 წლის 05 აგვისტოს გაფორმებული გარიგებების საფუძველზე უძრავ ნივთებზე მოპოვებული საკუთრების უფლება არ დაუკარგავთ და ამ გარიგებების საფუძველზე მოსარჩელეები კვლავ წარმოადგენენ უძრავი ნივთების მესაკუთრეებს.

4.3.1. დადგენილია, რომ 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ნ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ-----მა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი გარდაბნის რაიონში, სოფელ გ-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N8-----). აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრებად. (ტ.1, ს.ფ. 34-38, 98)

4.3.2. 2011 წლის 05 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ნ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ-----მ იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ტყიბულის რაიონი, სოფელი ს----- მდებარე, არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების 150.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N3-----). აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრებად. (ტ.1, ს.ფ. 39-43, 102)

4.3.4. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ი-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ი-----მ იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი თეთრიწყაროს რაიონში, სოფელ ი-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N8-----). ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ი-----ს საკუთრებად. (ტ.1, ს.ფ. 44-48, 106)

4.3.5. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ-----მა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი გორის რაიონში, სოფელ ტ-----ში მდებარე 100.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N6-----). ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მ-----ს საკუთრებად. (ტ.1, ს.ფ. 49-53, 110)

4.3.6. 2011 წლის 04 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ნ-----ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ-----მა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი სამტრედიის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 150.00 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N3-----). ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრებად. (ტ.1, ს.ფ. 54-58, 114)

4.3.7. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის N----- ბრძანებით ძალაში შესვლიდან ბათილად იქნა ცნობილი მინისტრის 2011 წლის 1 აპრილის და 2011 წლის 27 ივნისის ბრძანებები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მათ შორის ბრძანებები იმ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით (ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“, „ე“, „თ“, „მ“, „ნ“ ქვეპუნქტები), რომლებიც ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე მოსარჩელეთა საკუთრებად აღირიცხა. (ტ. 1, ს.ფ. 59-60)

4.3.8. 30.12.2011 წელს სადავო უძრავ ნივთებზე (საკადასტრო კოდებით: N8-----, N3-----, N8-----, N6----- და N3-----) სახელმწიფოს საკუთრების

უფლება დარეგისტრირდა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვა #----- და საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის N----- ბრძანება. (ტ.1, ს.ფ. 59-60, 99, 103, 107, 111, 115)

4.3.9. სსიპ „ს-----ოს“ 2012 წლის 16 მაისის N-----, 2012 წლის 18 მაისის #----- და 2012 წლის 22 მაისის N----- ბრძანებებით შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ზოგიერთი უძრავი ქონება, მათ შორის 1. გორის რაიონი, სოფ. ტ-----ში მდებარე 100 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N6-----, 2. თეთრიწყაროს რაიონი, სოფელ ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N8----- 3. გარდაბნის რაიონი, სოფ. გ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N8-----; 4. ტყიბულის რაიონი, სოფელ ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N3----- და 5. სამტრედიის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N3-----. აღნიშნული უძრავი ქონებები საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ს-----ოს“ საკუთრებად.)ტ.1, ს.ფ. 148-153, 100, 104, 108, 112, 116)

4.3.10. სადავო უძრავი ნივთები (საკადასტრო კოდები: N8-----, N3-----, N8-----, N6----- და N3-----) შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანების საფუძველზე შპს „ა-----ს“ საკუთრებად დარეგისტრირდა. (ტ.1, ს.ფ. 147, 101, 105, 109, 113, 117)

4.3.11. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში წარმოდგენილ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც მოსარჩელების სააპელაციო საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს მთავრობის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ზოგიერთი ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის #N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „თ“, „ნ“, „ბ“, „ე“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტები და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაევალა საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამავე გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 30 დეკემბრის #-----, #---

-----, #-----, #-----, #-----, #----- და 2012 წლის 26 მარტის #----- მიმართვები.
(ტ.1.ს.ფ. 61-79)

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულმა საქმეთა პალატამ თავის ერთ-ერთ განჩინებაში განმარტა, რომ „**იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძველად დაედო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების) სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძველს.** ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება შეიძლება მოხდეს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე ან მის გარეშე. პირველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ორი სტადიისაგან შედგება: ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა და თვით ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება. **ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ვინაიდან ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილობის გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი.** (იხ. სუსგ საქმეზე ბს-459-453(3კ-14))

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით შენიშნავს, რომ მართალია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის N----- ბრძანებით ძალაში შესვლიდან ბათილად იქნა ცნობილი მინისტრის 2011 წლის 1 აპრილის და 2011 წლის 27 ივნისის ბრძანებები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მათ შორის ბრძანებები იმ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, რომლებიც ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე მოსარჩელეთა საკუთრებად აღირიცხა, რაც საკასაციო პალატის მსჯელობის მიხედვით ბათილად ცნობილი აქტის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენდა, თუმცა სადავო საკითხის სწორად გადაწყვეტის მიზნით გასათვალისწინებელია, რომ ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანება, რომლითაც როგორც აღინიშნა ბათილად იქნა ცნობილი მინისტრის 2011 წლის 1 აპრილის და 2011 წლის 27 ივნისის ბრძანებები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების თაობაზე და ასევე ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 30 დეკემბრის #-----, #-----, #-----, #-----, #-----, #----- და 2012 წლის 26 მარტის #----- მიმართვები, რომელთა საფუძველზეც 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანებასთან ერთად სადავო უძრავ ნივთებზე საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მოსარჩეულების მიერ აღძრული ადმინისტრაციული სარჩელის ფარგლებში მიღებული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გაბათილდა.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანების ბათილად გამოცხადების შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს უძრავ ნივთებთან მიმართებით მოსარჩელეთა უფლების განსაზღვრის შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი აღარ გამოუცია, სასამართლო გადაწყვეტილებით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის #N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „თ“, „ნ“, „ბ“, „ე“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტების და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 30 დეკემბრის #-----, #-----, #-----, #-----, #-----, #----- და 2012 წლის 26 მარტის #----- მიმართვების ბათილად ცნობით იურიდიულად აღდგა სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ-----ს, ნ-----ის, ი-----ს, მ-----ს და ნ-----ს საკუთრების უფლება, რადგან გარდა სასამართლო გადაწყვეტილებით გაბათილებული მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანებისა, რომლითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ ბათილად გამოაცხადა მიწის ნაკვეთების პრივატიზების შესახებ მის მიერ სხვადასხვა დროს გამოცემული ბრძანებები, სხვა აქტით უძრავ ნივთებთან მიმართებით მოსარჩელეთა საკუთრების წარმოშობის საფუძველი გაბათილებული არ ყოფილა და აღნიშნული გარიგებებს იურიდიული ძალა არ დაუკარგავს. ამრიგად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩეულები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან გაფორმებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულების“ საფუძველზე კვლავ წარმოადგენენ ამ გარიგებებებით მათ სასარგებლოდ განკარგული უძრავი ნივთების მესაკუთრეებს, რაც უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკმარისი წინაპირობაა.

4.4. სააპელაციო პალატა ხაზგამისთ შენიშნავს, რომ მართალია მოსარჩეუებს და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დადებული გარიგებების საფუძველზე მოსარჩელეთა სასარგებლოდ განკარგული უძრავი ნივთები ეკონომიკის მინისტრის მიერ 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანების გამოცემის და ამ ბრძანების და სამინისტროს მიმართვის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებად

დარეგისტრირების შემდეგ, სსიპ ს-----მ 2012 წლის 16 მაისის, 2012 წლის 18 მაისის და 2012 წლის 22 მაისის ბრძანებებით შპს „ს-----ოს“ სასარგებლოდ განკარგა, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ნივთები 2013 წლის 30 აგვისტოს ბრძანებით შვილობილი კომპანიის შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ კაპიტალში შეიტანა, თუმცა სსიპ საწარმოათა მართვის სააგენტოს და შემდეგ უკვე შპს „ს-----ოს“ ბრძანებები უძრავ ნივთებთან მიმართებით მოსარჩელეთა უფლებას კონკურენციას ვერ გაუწევს. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა უწინარესად ყურადღებას იმ გარემოებაზე ამახვილებს, რომ შპს „ს-----ო“, რომლის სასარგებლოდაც სახელმწიფომ სადავო უძრავი ნივთები განკარგა, სახელმწიფოს 100% წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულ საზოგადოებას წარმოადგენდა, რომელიც თავის მხრივ 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორი იყო შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიაში“. ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) პირების რეესტრიდან, კერძოდ, რეორგანიზაციის ისტორიით ირკვევა, რომ 2019 წლის 03 სექტემბერს შპს „ს-----ო“ შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიას“ შეერწყა, საზოგადოების 100 % წილის მფლობელი პარტნიორი კი სახელმწიფოა.

ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ საკასაციო პალატამ თავის 2019 წლის 08 თებერვლის განჩინებით გაიზიარა სააპელაციო პალატის დასკვნა მასზედ, რომ მოპასუხეები, მით უფრო არსებული მდგომარეობით რეგისტრირებული მესაკუთრე ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება, რადგანაც მესამე მოპასუხე (შპს „ს-----ო“) წარმოადგენს სახელმწიფოს 100 %-ანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულ საწარმოს, ხოლო მეორე (შპს „ა-----“) ამ საწარმოს შვილობილ კომპანიას და ისინი ერთ მხარედ შეიძლება განვიხილოთ სუბიექტურს ჭრილში, რაც არღვევს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გარანტირებულ შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფციას და შესაბამისად, ნორმის დაცვით ფუნქციას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს

განსახილველ შემთხვევაში როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, მეწარმე სუბიექტი -

შპს „ს-----ო“, რომლის სასარგებლოდაც სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ სადავო უძრავი ნივთები განიკარგა, სახელმწიფოს 100 %-ანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულ საწარმოს წარმოადგენდა, შპს „ა-----ის“ ერთდერტი პარტნიორი კი თავდაპირველად შპს „ს-----ო“, ხოლო 2019 წლის 03 სექტემბერს განხორციელებული რეორგანიზაციის შედეგად რა დროსაც შპს „ს-----ო“ შპს „ა-----ას“ შერწყა ამ უკანასკნელის ერთდერტი პარტნიორი სახელმწიფოა. გათვალისწინებით იმისა, რომ სახელმწიფომ მოსარჩელების სასარგებლოდ გამოცემული აქტების ბათილად გამოცხადების შემდეგ საკუთრებაში დარეგისტრირებული უძრავი ნივთები მისი 100 %იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული საზოგადოების სასარგებლოდ განკარგა, რომელმაც აღნიშნული ნივთები მოგვიანებით მის მიერ დაფუძნებული საწარმოს კაპიტალში შეიტანა, ანუ საბოლოოდ როგორც უფლების გამსხვისებელს ასევე უფლების მიმღებს ერთი მხარე წარმოადგენდა, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ ვერც შპს „ს-----ო“ და ვერც შპს „ა-----“ სადავო უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შემძენებად ვერ ჩაითვლებიან, შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დაცვითი ფუნქცია მათზე ვერ გავრცელდება და ნაკლიანი ნების მქონე გარიგებებს რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ნამდვილად ვერ აქცევს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსკ-ის 54-ე მუხლის საფუძველზე, როგორც მართლსაწინააღმდეგო ბათილია ყველა ის გარიგება, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება მოპასუხეების სასარგებლოდ განიკარგა.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ მოსარჩელები პარტნიორულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ბრძანებების ბათილად ცნობასთან და უძრავი ნივთების მესაკუთრედ ცნობასთან ერთად ასევე მოითხოვენ უძრავი

ნივთების მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვას. გათვალისწინებით იმისა, რომ სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელეთა მოთხოვნა აქტების ბათილად გამოცხადების და უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით, ამასთან, მოპასუხეთა მხრიდან წარმოდგენილი არ ყოფილა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო უძრავ ნივთები მათ კანონიერ მფლობელობაში იმყოფება, პალატა ასკვნის, რომ მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

4.6. ამგვარად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ დაზუსტებული სარჩელი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას და მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო პალატის მიერ არ იქნა გაზიარებული აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიმართ, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის და სააპელაციო პალატის მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების (ვინაიდან მესაკუთრედ ცნობის გარეშე მოსარჩელის სასარგებლოდ მიღებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის დადგენის და პარტნიორულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ბრძანებების ბათილად ცნობით ვერ მიიღწევა საბოლოო შედეგი, რისთვისაც მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს) საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების და მსჯელობის საფუძველზე სააპელაციო პალატა საბოლოოდ ასკვნის, რომ მართალია, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გასაუქმებლად, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ სახეზეა, სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპზე დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით, მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. ს----- სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს¹“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან. ხოლო, შპს „ა-----ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო

ბიუჯეტში.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ს-----ს და შპს „ა-----
ის“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ-----ს, ნ-----ის, ი-----ს, მ-----ს, ნ-----
-----ს დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
- 3.1. ნ----- ცნობილი იქნეს უძრავი ნივთის, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი გ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8-----
--- მესაკუთრედ;
- 3.2. ნ----- ცნობილი იქნეს უძრავი ნივთის მდებარე: ტყიბული, სოფელი ს-----, საკადასტრო კოდი #3----- მესაკუთრედ;
- 3.3. ი----- ცნობილი იქნეს უძრავი ნივთის მდებარე: რაიონი, თეთრიწყარო სოფელი ი----- საკადასტრო კოდი # 8----- მესაკუთრედ;
- 3.4. მ----- ცნობილი იქნეს უძრავი ნივთის მდებარე: რაიონი გორი, სოფელი ტ-----ი საკადასტრო კოდი #----- მესაკუთრედ;
- 3.5. ნ----- ცნობილი იქნეს უძრავი ნივთის მდებარე: რაიონი სამტრედია, სოფელი ნ-----ი საკადასტრო კოდი # 3----- მესაკუთრედ;
- 3.6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „ს-----ს“ შემდეგი ბრძანებები:
 - ა) 2012 წლის 16 მაისის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტები, რომელთა საფუძველზე შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა გორის რაიონის სოფ. ტ-----ში მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ ნ----- და თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----
 - ბ) 2012 წლის 18 მაისის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები, რომელთა საფუძველზე შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილი იქნა გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- და ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----
 - გ) 2012 წლის 22 მაისის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის საფუძველზეც შპს „ს-----ოს“ კაპიტალში შეტანილი იქნა სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----.
- 3.7. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ს-----ოს“ 2013 წლის 23 აგვისტოს N----- ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც გარდაბნის რაიონი სოფ. გ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, ტყიბულის რაიონი

სოფ. ს-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----, თეთრიწყაროს რაიონი სოფ. ი-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, გორის რაიონი სოფ. ტ-----ში მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ N6----- და სამტრედიის რაიონი სოფ. ნ-----ში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ 37.03.052.010 შეტანილ იქნა შპს „ა-----ის“ კაპიტალში.

3.8. სსიპ „ს-----ოს“ და შპს „ა-----ის“ არამართლზომიერი მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს შემდეგი უძრავი ნივთები: 1. გარდაბნის რაიონი, სოფელი გ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8-----; 2. ტყიბული, სოფელი ს-----, საკადასტრო კოდი #3-----; 3. რაიონი, თეთრიწყარო სოფელი ი-----, საკადასტრო კოდი # 8-----; 4. რაიონი გორი, სოფელი ტ-----ი საკადასტრო კოდი #-----; 5. სოფელი ნ-----ი საკადასტრო კოდი #3----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეთ მოსარჩელებს შემდეგი სახით:

ა) ნ-----ს უძრავი ნივთი, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი გ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8-----

ბ) ნ-----ს უძრავი ნივთი მდებარე: ტყიბული, სოფელი ს-----, საკადასტრო კოდი #3-----;

გ) ი-----ს უძრავი ნივთი მდებარე: რაიონი, თეთრიწყარო სოფელი ი----- საკადასტრო კოდი #8-----;

დ) მ-----ს უძრავი ნივთი მდებარე: რაიონი გორი, სოფელი ტ-----ი საკადასტრო კოდი #-----;

ე) ნ-----ს უძრავი ნივთი მდებარე: რაიონი სამტრედია, სოფელი ნ-----ი საკადასტრო კოდი # 3-----;

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე
ბონდარენკო

ირაკლი

მოსამართლეები:
სულხანიშვილი

მაია

ნაზლაიძე

ნატალია