დამტკიცებულია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2019 წლის 17 დეკემბრის №119/1 დადგენილებით

სარჩელის რეგისტრაციის №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ მიღების თარიღი: \_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_



კონსტიტუციური სარჩელის სასარჩელო სააპლიკაციო ფორმა

საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავით აღიარებულ ადამიანის ძირითად უფლებებთან და თავისუფლებებთან მიმართებით საქართველოს ნორმატიული აქტის შესაბამისობის შესახებ (საქართველოს კონსტიტუციის მე-60 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი და „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი).

ფორმის შევსების დეტალური ინსტრუქცია და რჩევები შეგიძლიათ იხილოთ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ვებგვერდზე [www.constcourt.ge](http://www.constcourt.ge). სარჩელის ფორმის თაობაზე, კითხვების ან/და რეკომენდაციების არსებობის შემთხვევაში, გთხოვთ, დაგვიკავშირდეთ <https://www.constcourt.ge/ka/contact>.

**I   
ფორმალური ნაწილი**

1. მოსარჩელე/მოსარჩელეები *შენიშვნა [[1]](#footnote-1)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ | |  | |  |
| სახელი, გვარი/დასახელება | | პირადი/ საიდენტიფიკაციო № | | ტელეფონის ნომერი |
|  |  | | 1. . | |
| ელექტრონული ფოსტა | მოქალაქეობა, რეგისტრაციის ადგილი | | მისამართი | |

2. მოსარჩელის წარმომადგენელი/წარმომადგენლები *შენიშვნა [[2]](#footnote-2)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. გიორგი ქუმსიაშვილი | |  |  |
| სახელი გვარი/დასახელება | | პირადი/საიდენტიფიკაციო № | ტელეფონის ნომერი |
|  |  | | |
| ელექტრონული ფოსტა | მისამართი | | |

3. სადავო სამართლებრივი აქტ(ებ)ი. *შენიშვნა[[3]](#footnote-3)*

|  |  |
| --- | --- |
| აქტის დასახელება | 1. საქართველოს კანონი „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ |
| მიღების თარიღი | 1. 25/06/1999 |
| მოპასუხის დასახელება | 1. საქართველოს პარლამენტი |
| მოპასუხის მისამართი | 1. ქ. თბილისი, შოთა რუსთაველის ქ. #8 |

4. მიუთითეთ სადავო ნორმა/ნორმებ. აგრეთვე, მათ გასწვრივ კონსტიტუციური დებულება/დებულებები, რომლებთან მიმართებითაც ითხოვთ სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობას. *შენიშვნა [[4]](#footnote-4)*

|  |  |
| --- | --- |
| სადავო ნორმატიული აქტი (ნორმა) | საქართველოს კონსტიტუციის დებულება |

|  |  |
| --- | --- |
| საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი: „ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება“. | საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი: ,,საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“;  საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი: „საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით“. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

5. მიუთითეთ საქართველოს კონსტიტუციისა და კანონმდებლობის ნორმები, რომლებიც უფლებას განიჭებთ, მიმართოთ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს.

|  |
| --- |
| საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტი და მე-60 მუხლის მეოთხე პუნქტის ,,ა” ქვეპუნქტი, ,,საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ” საქართველოს ორგანული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ე” ქვეპუნქტი, 31-ე და და 311 მუხლები, 39-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,ა” ქვეპუნქტი. |

**II  
კონსტიტუციური სარჩელის საფუძვლიანობა, მოთხოვნის არსი და დასაბუთება**

1. განმარტებები კონსტიტუციური სარჩელის არსებითად განსახილველად მიღებასთან დაკავშირებით. *შენიშვნა[[5]](#footnote-5)*

|  |
| --- |
| ა) სარჩელი ფორმით და შინაარსით შეესაბამება „საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 311 მუხლის მოთხოვნებს;  ბ) სარჩელი შეტანილია უფლებამოსილი პირის მიერ:  „საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 39-ე მუხლის პირველი პუქნტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკონსტიტუციო სასამართლოში ნორმატიული აქტის ან მისი ცალკეული ნორმების კონსტიტუციურობის თაობაზე კონსტიტუციური სარჩელის შეტანის უფლება აქვთ საქართველოს მოქალაქეებს, სხვა ფიზიკურ პირებს და იურიდიულ პირებს, თუ მათ მიაჩნიათ, რომ დარღვეულია ან შესაძლებელია უშუალოდ დაირღვეს საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავით აღიარებული მათი უფლებანი და თავისუფლებანი.  კონსტიტუციური სარჩელით სადავოდ გამხდარია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. **აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან და საერთო სასამართლოებში ჩამოყალიბებული დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, იმ შემთხვევაში თუ გაბათილდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მაშინ მის ავტომატურ თანმდევ შედეგს წარმოადგენს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. აღნიშნული ნორმის შინაარსისა და საერთო სასამართლოებში ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, მხედველობაში არ მიიღება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები, რითიც უხეშად ირღვევა კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლება.** აღნიშნულის შესახებ უფრო დეტალურად მოგახსენებთ კონსტიტუციური სარჩელის დასაბუთებაში.  თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 20 ნოემბრის #3/255-20 განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „მ.მ“-ის სარჩელი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ. ამავე განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე სავალდებულო მოწვევის მესამე პირად ჩაერთო კონსტიტუციური სარჩელის ავტორი, შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ (ს/ნ: 406158544). ამ უკანასკნელის სავალდებულო მოწვევის მე-3 პირად ჩართვა გამოწვეული იყო იმით, რომ შპს „მ.მ“ მოითხოვდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ჯეორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“ შორის 2017 წლის 30 ოქტომბერს გაფორებული N2017092163239 უ.უ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 50.13.31.140) მესაკუთრედ. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, შპს „მ.მ“-ის მოთხოვნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ჯეორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“ შორის 2017 წლის 30 ოქტომბერს გაფორებული N2017092163239 უ.უ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 29 ივნისის #3/255-20 (30310020003411703) გადაწყვეტილებით შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“ გაუუქმდა საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე).  თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში კონსტიტუციური სარჩელის ავტორის, შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“, მიერ. აღნიშნული საქმე თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დღესაც მიმდინარეობს და პროცესის განხილვა ჩანიშნულია 2024 წლის 27 მარტს **(დანართი 6).** შესაბამისად, შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ წარმოადგენს საკონსტიტუციო სარჩელის წარდგენაზე უფლებამოსილ სუბიექტს, რომელთან უშუალო შემხებლობაშიც იმყოფება სადავოდ გამხდარი ნორმა (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.2 მუხლი).  თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ ხსენებულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულ საკუთრების უფლებასთან. ამასთან, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებულია სასამართლო პრაქტიკა, რომლის მიხედვით, საქმის ადმინისტრაციული წესით განხილვის შემთხვევაში მხედველობაში არ მიიღება კეთილსიდნისიერი შემძენის ინტერესების დაცვა. აღნიშნული უხეშად არღვევს საკუთრების უფლებას. **ამასთან, მოსარჩელე წარმოადგენს საკონსტიტუციო სასამართლოსთვის მიმართვაზე უფლებამოსილ სუბიექტს, რადგან საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს მიერ მისაღები გადაწყვეტილება უშუალო ზეგავლენას მოახდენს კონსტიტუციური სარჩელის ავტორის უფლებებზე და მოვალეობებზე. ხოლო, ის მუხლი, რომლის საფუძველზეც უნდა გადაწყდეს დავა, არის არაკონსტიტუციური და უხეშად არღვევს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას.** აღნიშნული დადასტურდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებითაც.  გ) სარჩელში მითითებული საკითხი არის საკონსტიტუციო სასამართლოს განსჯადი;  დ) სარჩელში მითითებული საკითხი არ არის გადაწყვეტილი საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ;  ე). სარჩელში მითითებული საკითხი რეგულირდება საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით და საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტით;  ვ) კანონით არ არის დადგენილი სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა აღნიშნული ტიპის დავისათვის და შესაბამისად, არც მისი არასაპატიო მიზეზით გაშვების საკითხი დგება დღის წესრიგში;  ზ) არ არსებობს „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 313.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული გარემოება. |

1. კონსტიტუციური სარჩელის არსი და დასაბუთება *შენიშვნა[[6]](#footnote-6)*

|  |
| --- |
| **მოთხოვნის არსი:**  არაკონსტიტუციურად იქნეს ცნობილი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით.  **სარჩელის დასაბუთება:**  საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.  ამავე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. მიუხედავად იმისა, რომ მუხლის პირველი ნაწილი შეიცავს ზოგადი ხასიათის დათქმას, იმ შემთხვევაში თუ საერთო სასამართლოში დავის განმავლობაში გაბათილდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მაშინ დავის გადაწყვეტისას სასამართლოები ხელმძღვანელობენ უფრო კონკრეტული ნორმით. შესაბამისად, აქტის გაბათილების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გამოყენებას პირველ ნაწილთან მიმართებით.  საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ახმეტის მუნიციპალიტეტ სოფელ ჩაჩხრიალაში (1-ლი ქუჩის I ჩიხის, N2) მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს კონსტიტუციური სარჩელის ავტორი, შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ **(დანართი 7**). საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულება N2017092163239 უ.უ. (დამოწმების თარიღი 30/10/2017). სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე დაირეგისტრირა საკუთრებაში კონსტიტუციური სარჩელის ავტორმა მიწის ნაკვეთი.  შპს „მ.მ“-მა 2019 წლის 13 თებერვალს აღძრა სარჩელი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წინააღმდეგ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 20 ნოემბრის #3/255-20 განჩინებით შპს „მ.მ“-ის სარჩელი წარმოებაში იქნა მიღებული და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე ჩაერთო შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ **(დანართი 8**). მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნებს წარმოადგენდა:  1. ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ივნისის N1/5-180 ბრძანება;  2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 18 ივნისის N1-1/305 ბრძანება;  3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შპს "მ.მ"-ის განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ 2018 წლის 19 ნოემბრის N1-1/523 ბრძანება;  4. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზების 2017 წლის 30 ოქტომბრის N2017092163239 უ.უ ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ჯეროჯიან ფორესტრი ინდუსტრიალ კომპანის“ შორის.  შპს „მ.მ“-ის სასარჩელო მოთხოვნები მიმართული იყო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობისკენ და სახელმწიფოსა და შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობისკენ. იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „მ.მ.“-ის მე-4 სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ამ ხელშეკრულების მონაწილე იყო შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“, იგი სასამართლომ სამართალწარმოებაში ჩართო მე-3 პირად.  სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა კონსტიტუციური სარჩელის ავტორმა სახელმწიფოსგან მიწის ნაკვეთი, რაზე პრეტენზიაც ჰქონდა შპს „მ.მ“-ის და რომელიც უთითებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იყო მისი საკუთრება (შპს „მ.მ“-ის) და სახელმწიფოზე რეგისტრაცია და შემდეგ შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანიზე“ მიყიდვა იყო უკანონო. სწორედ ამიტომ მან მოითხოვა სახელმწიფოზე აღნიშნული მიწის რეგისტრაციის აქტების ბათილად ცნობა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.  თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 29 ივნისის #3/255-20 გადაწყვეტილებით **(დანართი 9)**, მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად და გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან ერთად ბათილად იქნა ცნობილი 2017 წლის 30 ოქტომბრის N2017092163239 უ.უ ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“ გაუუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე.  აღსანიშნავია, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.2 მუხლს (სადავო ნორმას) და აღნიშნულ მუხლზე დაყრდნობით მხედველობაში არ იქნა მიღებული კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. **კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების უპირობოდ ბათილად ცნობას. აღნიშნული მუხლი არ ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაცვის ბერკეტებს არც იმ შემთხვევისთვის, როცა შემძენი კეთილსინდისიერია.** აღნიშნული მუხლი არის პრობლემატური, რაც გამოვლინებას ჰპოვებს იმაში, რომ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით აღიარებულ და გარანტირებულ კონსტიტუციური სამართლის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ უფლებას - საკუთრების უფლებას. სწორედ ამ მიზეზიდან გამომდინარე უნდა ითქვას, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ლახავს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას, რადგან არ გაითვალისწინება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები და მისი ინტერესების დაუსაბუთებელი შელახვის შედეგად ხდება მასთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების უპირობოდ ბათილად ცნობა. ამ ტიპის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ხდება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების გათვალისწინებისა და დაცვის გარეშე. ამისი დასტურია კონსტიტუციური სარჩელის ავტორის წინააღმდეგ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაც და მასში გაკეთებული განმარტება. **თბილისის საქალაქო სასამართლო შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანის“ წინააღმდეგ მიღებულ გადაწყვეტილებაში მის მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობისას დაეყრდნო მხოლოდ და მხოლოდ სადავო ნორმას და მხოლოდ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით განმარტა, რომ კონსტიტუციური სარჩელის ავტორზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უგულებელყოფილი იქნა შპს „მ.მ“-ის ინტერესები, რადგან ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა შპს „მ.მ“-ის ქონებას. აღსანიშნავია, რომ სასამართლომ სწორედ 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გამო საერთოდ არ მიიღო მხედველობაში კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. რადგან აღნიშნული მუხლი საერთოდ არ ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას.**  ამ კუთხოთ უნდა ითქვას ისიც, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილს შემოაქვს ორმაგი სტანდარტი. ერთი მხრივ, **სამოქალაქო წესით საქმის განხილვის შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლი ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას და შემძენ პირს შეუძლია მიუთითოს კეთილსიდნისიერებაზე და ამ მხრივ დაიცვას მისი საკუთრების უფლება. შესაბამისად, თუ სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობენ კერძო სამართლის ფიზიკური ან იურიდიული პირები, მაშინ კანონმდებლობა უზრუნველყოფს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას.** მაგალითად, თუ „ა“ უკანონოდ დაირეგისტრირებს „ბ“-ის მიწის ნაკვეთს და გაასხვისებს „გ“-ზე, მაშინ კანონმდებლობა იცავს „გ“-ის (შემძენის) საკუთრების უფლებას იმ შემთხვევაში, თუ იგი კეთილსინდისიერია და თუ მისთვის ცნობილი არ იყო იმის შესახებ, რომ „ა“-ს (გამსხვისებელს) უკანონოდ ჰქონდა საკუთრება მოპოვებული მიწის ნაკვეთზე. შემძენის ინტერესების დაცვა უზრუნველყოფილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის საფუძველზე, რომელიც მკაცრად იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს. ბუნებრივია, კანონმდებლობა უნდა უზრუნველყოფდეს თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებებსაც (ამ მაგალითში, „ბ“-ის უფლებებს). კანონმდებლობა ასეთ პირს ანიჭებს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას იმ პირის მიმართ, რომელმაც მართლსაწინააღმდეგოდ დაისაკუთრა ქონება (ამ მაგალითში, „ა“ პირის მიმართ შეუძლია აღძრას სარჩელი და მოითხოვის ზიანის ანაზღაურება).  **ზემოთ მითითებული შემთხვევის საპირისპიროდ, თუ სამართალურთიერთობაში მონაწილეობს სახელმწიფოც, მაშინ ქართული კანონმდებლობა უგულებელყოფს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას სწორედ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე.** მაგალითად, „ა“-ის მიწის ნაკვეთი შეცდომით დაირეგისტრირა სახელმწიფომ და სახელმწიფომ აუქციონის წესით გაასხვისებს „ბ“-ზე. ამ მაგალითში, „ა“-ს შეუძლია სარჩელი აღძრას სახელმწიფოს წინააღმდეგ და თუ დადგინდება, რომ სახელმწიფომ უკანონოდ დაირეგისტრირა მისი ქონება, მაშინ „ბ“-ის გაუუქმდება საკუთრების უფლება იმ შემთხვევაშიც, როცა ეს უკანასკნელი არის კეთილსინდისიერი შემძენი. შესაბამისად, კანონმდებლობა განასხვავებს მიდგომას და განსხვავებულად აწესრიგებს საკითხს იმის მიხედვით, სახელმწიფო იღებს თუ არა მონაწილეობას ამ სახის ურთიერთობაში. **კერძოდ, თუ ამ სახის სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობენ კერძო სამართლის ფიზიკური ან იურიდიული პირები, მაშინ კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლება უზრუნველყოფილი და დაცულია, მაგრამ თუ ურთიერთობაში მონაწილეობს სახელმწიფოც, მაშინ კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლება არ არის დაცული.**  აღნიშნული ორმაგი სტანდარტის არსებობა არის სრულად გაუმართლებელი და ცხადი ხდება, რომ მსგავსი ხასიათის ურთიერთობისას უხეშად ირღვევა კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლება მხოლოდ და მხოლოდ იმის გამო, რომ ურთიერთობის მონაწილე ერთ-ერთ პირს წარმოადგენდა სახელმწიფო.  ზემოთ მითითებული არგუმენტაციის დასტურის კარგი მაგალითია თავად კონსტიტუციური სარჩელის ავტორზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. **გადაწყვეტილებაში არცერთხელ არ არის ნახსენები სიტყვა კეთილსინდისიერი შემძენი. აღნიშნული კარგი ილუსტრაციაა იმის, რომ სწორედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე უინტერესო ხდება საერთო სასამართლოებისთვის შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტის გამოკვლევა.** მიუხედავად იმისა, რომ შპს „ჯორჯიან ფორესთრი ინდუსტრიალ კომპანი“ არაერთხელ მიუთითებდა შესაგებელში და ზეპირადაც კეთილსინდისიერებაზე, სასამართლო საერთოდაც არ დაინტერესებული ამ საკითხთ, რადგან არსებობს სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც უგულებელყოფს ასეთი ინსტიტუტის არსებობას იმ შემთხვევაში, როცა აქტი გაბათილდება.  სანამ უშუალოდ საკუთრების უფლების ბუნებაზე და მის კონსტიტუციურ ხასიათზე ვისაუბრებდეთ, მანამდე, მნიშვნელოვანია უფრო დეტალურად განიმარტოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსი და მოვიყვანოთ მისი განმარტებები, რომლებიც გაკეთებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ, რადგან აღნიშნული ნორმის კონსტიტუციურობის შეფასების მიზნებისთვის, მნიშვნელოვანია მხედველობაში იქნეს მიღებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გაკეთებული განმარტებები და დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკა გასაჩივრებულ ნორმასთან მიმართებით.  **საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 28 ივლისის განჩინებაში ﻿ბს-1358(3კ-20) კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებთან დაკავშირებით ვკითხულობთ შემდეგს:** *„﻿რაც შეეხება ვ. ს-ისა და ა. ა-ის საკასაციო პრეტენზიას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ* ***ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამორიცხავს ხელშეკრულების და მისი თანმდევი შედეგების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას.*** *განსახილველ დავაში ადმინისტრაციული ხელშეკრულების (უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას 2016 წლის 29 იანვრის №... უ.უ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) სადავო ნაწილის მოქმედებით დაირღვა მოსარჩელის უფლება და კანონიერი ინტერესი. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც, განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება.* ***შესაბამისად, დაუსაბუთებელია კასატორების - ა. ა-ისა და ვ. ს-ის პრეტენზია სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილში მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის დაუშვებლობის შესახებ, კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითებით***“ **(და).**  აღსანიშნავია, რომ საკასაციო სასამართლომ აღნიშნული განმარტება გააკეთა 2022 წლის 28 ივლისს და აღნიშნული განმარტება არის ბოლო დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკა, რომლითაც უხეშად ილახება საკუთრების კონსტიტუციური უფლება.  საქართველოს უზენაესი სასამართლოს **2020 წლის 02 აპრილის განჩინებაში ﻿ბს-549(2კ-19) ვკითხულობთ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაკეთებულ განმარტებას, რაც გაზიარებულ იქნა საკასაციო სასამართლოს მიერ:** *„﻿სააპელაციო სასამართლომ* ***დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოპასუხეთა მოსაზრება სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილში ჩატარებული აუქციონის შედეგად გამოცემული საკუთრების დამდგენი დოკუმენტების ბათილად ცნობის დაუშვებლობის შესახებ კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითებით.*** *პალატამ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამორიცხავს ხელშეკრულების და მის თანმდევი შედეგების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად. პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ დავაში სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მოქმედებით დაირღვა მოსარჩელის უფლება და კანონიერი ინტერესი, სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც ადგილი არ ჰქონია. პალატამ აღნიშნა, რომ აუქციონში გამარჯვების შედეგად გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტები (#115 ნასყიდობის ხელშეკრულება და #102 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა) არის უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესის დამაგვირგვინებელი დოკუმენტი, ხელშეკრულების დადებამდე პრივატიზაციის პროცესი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რიგი საჯარო მოქმედებების, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას.* ***სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება, რა გარემოებებიც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა****“* **(დანართი 11).**  საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უფრო ძველ გადაწყვეტილებებშიც ვხვდებით მსგავს განმარტებებს. მაგალითად, **2015 წლის 24 მარტის ﻿ბს-459-453(3კ-14) განჩინებაში** გაკეთებულია შემდეგი განმარტება: *„﻿საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის გამო არ არსებობს სადავო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2011 წლის 30 ივნისის №დ-266 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველი. ქონების ახალი შემძენის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევა არ გამორიცხავს შეძენამდე გამოცემული აქტების შეფასებას და მათი გაუქმების შესაძლებლობას“...*  *„﻿დაუსაბუთებელია ოქმისა და საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობაზე უარის გამომრიცხავ გარემოებად კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითება. პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამორიცხავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას“*...  *„﻿აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლი. კერძოდ კი მისი მეორე ნაწილი, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების) სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძვლებს. 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. იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის #882011066229-03 გადაწყვეტილება (თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) გაუგებარია რა სამართლებრივი საფუძვლით იქნა კანონიერად მიჩნეული აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) და მ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა“* **(დანართი 12).**  ზემოთ მითითებული განმარტებებიდან, მათ შორის უზენაესი სასამართლოს უახლესი პრაქტიკით დგინდება, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი განიმარტება იმგვარად, რომ მხედველობაში არ მიიღება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები მაშინ, როცა საკითხს წყვეტს ადმინისტრაციული პალატა/კოლეგია. ბუნებრივია აღნიშნული ნორმა უხეშად ეწინააღმდეგება და არღვევს საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.  **გასაჩივრებული ნორმის წინააღმდეგობა საქართველოს კონსტიტუციასთან:**  საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საჯარო ინტერესებისთვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.  საკუთრების უფლება გარანტირებულია არაერთ საერთაშორისო აქტში, მათ შორისაა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, რომლის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის შეიძლება ჩამოერთვას საკუთრება ვინმეს კანონისა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.  საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ აღუნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა, ხოლო მისი როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტირება და პირისთვის საკუთრების უფლების დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება სასიცოცხლოდ აუცილებელია დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსთვის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-32; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-6 ).  საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).  „საკუთრების კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).  გასაჩივრებული ნორმის არაკონსტიტუციურობის დადასტურების მიზნით, მნიშვნელოვანია მოვიშველიოთ **საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის #3/4/550 გადაწყვეტილება,** რომელიც შეეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის კონსტიტუციურობის საკითხს. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში საკონსტიტუციო სასამართლომ დეტალური განმარტება გააკეთა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვაზე საკუთრების უფლების კონტექსტში. პირველ რიგში, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლი შეეხება სწორედ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას. შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობის შემოწმების მიზნებისთვის, მნიშვნელოვანია მხედველობაში იქნეს მირებული საკონსტიტუციო სასამართლოს ხსენებული გადაწყვეტილება. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებულია შემდეგი განმარტებები:  *„საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლებისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობასთან ერთად დაცული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი. „თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-60)“*.  **ლეგიტიმური საჯარო მიზანი:**  *საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვა სტაბილურობასთან ერთად სათანადო სიმარტივით უნდა გამოირჩეოდეს. ამიტომ მნიშვნელოვანია, ბრუნვა არ შეფერხდეს ზედმეტი ტრანზაქციული ხარჯებითა და არაგონივრული დაყოვნებებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საფრთხე შეექმნება უძრავი ქონების ეფექტიანად განკარგვას. სახელმწიფომ თავი უნდა შეიკავოს საკუთრების უფლებით სარგებლობასა და განკარგვაზე ზედმეტი ბარიერების შემოღებისგან.*  **გამოსადეგობა:**  *როგორც აღინიშნა, თანაზომიერების პრინციპის შესაბამისად, შემზღუდველი ნორმით გათვალისწინებული ღონისძიება უნდა წარმოადგენდეს ლეგიტიმური საჯარო მიზნის მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნორმები განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის მარეგლამენტირებელ წესს. კერძოდ, ნორმები ადგენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციას და იცავს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს. სადავო ნორმები ქმნის შემძენის დაცვის გარანტიას იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ რომელიც არ წარმოადგენს ნამდვილ მესაკუთრეს და რეალურად არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს ქონება. სადავო ნორმები იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელიც ენდობოდა საჯარო რეესტრის არაზუსტ ჩანაწერს. სადავო ნორმების საფუძველზე შემძენი იძენს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, იმ გარემოების მიუხედავად, რომ გამსხვისებელი არაუფლებამოსილი იყო, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არაზუსტი.*  ***სადავო ნორმების არარსებობის შემთხვევაში თავდაპირველი მესაკუთრე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სხვა ნორმების საფუძველზე, უფლებამოსილი იქნებოდა, კეთილსინდისიერი შემძენისაგან მოეთხოვა უძრავი ნივთის დაბრუნება. ასეთ პირობებში უძრავი ქონების შემძენს არ ექნებოდა გარანტია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად მოქმედებისას მან ნამდვილად შეიძინა ნივთზე საკუთრების უფლება. სადავო ნორმებიდან გამომდინარე კი – უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისგან. ამგვარი სისტემა, რა თქმა უნდა, ზრდის ნდობას საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი და ამ თვალსაზრისით ხელს უწყობს უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობას. სხვაგვარად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერს არ ექნებოდა ნდობა, რადგან ყოველთვის იარსებებდა მისი უზუსტობის გამო შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაკარგვის რისკი. სასამართლო იზიარებს სპეციალისტის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის რისკის შემძენზე გადატანა უარყოფითად აისახება მთელი უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირებაზე. ასეთი სისტემის დანერგვის შემთხვევაში უძრავი ქონების შემძენები გარიგების დადებისას გახდებიან უფრო ფრთხილი, მოუწევთ, მიიღონ წინასწარი ზომები უძრავი ნივთის შეძენამდე.***  ***საკუთრების გადაცემის სისტემაში, სადაც მონაცემის უზუსტობის ტვირთი აწევს შემძენს, ნივთის შეძენისას საჭირო ხდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შემოწმება, რეგისტრირებული მესაკუთრის მიერ ნივთის გასხვისების მართლზომიერების შესწავლა, რაც დამატებითი მოკვლევის განხორციელების საჭიროებას აჩენს. ამასთანავე, შესაძლებელია, არაუფლებამოსილი იყოს არა უშუალოდ გამსხვისებელი, არამედ ის პირი, ვისგანაც გამსხვისებლებმა შეიძინა უძრავი ნივთი და ასე უსასრულოდ, სანამ არ გადამოწმდება ნივთის პირველი გამსხვისებლის მიერ მისი გასხვისების მართლზომიერება. შესაბამისად, საჭირო იქნება გარიგებების მთელი ჯაჭვისა და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის მოძიება და შესწავლა, რაც, ცხადია, დამატებით ხარჯებთან და დროსთან არის დაკავშირებული. ამრიგად, სადავო ნორმებით დადგენილი კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიების არარსებობა ასევე გაზრდის ხარჯებს და რამდენადმე გაართულებს უძრავ ქონებაზე გარიგებების დადებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნორმებით გათვალისწინებული ღონისძიება ემსახურება მნიშვნელოვან ლეგიტიმურ მიზნებს და წარმოადგენს დასახული მიზნების მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას.***  ზემოთ მითითებული განმარტებიდან ნათელი ხდება, რომ ნივთის შეძენისას ნდობისა და სტაბილურობის პრინციპის ჩამოყალიბებისა და დაცვისთვის უზურნველყოფილი უნდა იყოს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. აღნიშნული სტანდარტი მითუმეტეს გასათვალისწინებელია იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთის შეძენა ხდება სახელმწიფოსგან. სხვა შემთხვევაში, ყველა ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირს მოუწევდა დეტალურად გადაემოწმებინა ყველა საბუთი და დოკუმენტი. ამასთან, *“საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი*. იმ შემთხვევაში, თუ გასაჩივრებული ნორმა არაკონსტიტუციურად არ იქნება ცნობილი, მაშინ აღარ იარსებებს საჯარო რეესტრის მიმართ სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმცია. შედეგად, დაირღვევა სტაბილურობა და ყველა ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირს მოუწევს დეტალურად გამოიკვლიოს ყველა გარემოება ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. მიუხედავად დეტალური გამოკვლევისა, შეიძლება შემძენმა ვერ შეძლოს ზუსტი პრობლემის მოძიება ნივთის საკუთრებასთან დაკავშირებით (სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ საკუთრებაზე). ამიტომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის რეგულაციიდან გამომდინარე ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირი, რომელიც საკუთრებას იძენს სახელმწიფოსგან ხელშეკრულების საფუძველზე, ყველა შემძენი (მათ შორის კეთილსინდისიერი შემძენი) დგას იმისი რისკის წინაშე, რომ შეიძლება სახელმწიფოს არასწორად აქვს დარეგისტრირებული უძრავი ნივთი და მისი არასწორი რეგისტრაციის გამო შემძენს გაუუქმდეს საკუთრების უფლება.  ზემოთ მითითებულ გადაწყვეტილებაში საკონსტიტუციო სასამართლომ გააკეთა შემდეგი განმარტება: *“საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სიზუსტის პრეზუმფციის არარსებობის პირობებში შემძენს ვერ ექნებოდა კანონიერი ნდობა და იგი იძულებული იქნებოდა, გადაემოწმებინა უძრავი ნივთის ისტორია, ეს ყოველივე კი გააძვირებდა ტრანზაქციების განხორციელებას. სპეციალისტმა ასევე განაცხადა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას განაპირობებს ის ფაქტი, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ არ უნდა არსებობდეს პრეტენზიები. ამასთანავე, მნიშვნელობა არ ექნება, თუ რა ვადა მიეცემა თავდაპირველ მესაკუთრეს კეთილსინდისიერი შემძენისათვის პრეტენზიის წასაყენებლად, რამდენადაც ამგვარი შესაძლებლობის დაშვება, თავისთავად, იწვევს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაზიანებას*”.  საკონსტიტუციო სასამართლო იზიარებს მოწმისა და სპეციალისტის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ პრაქტიკაში შეუძლებელია, სრულად გამოირიცხოს უძრავი ქონების არაზუსტი რეგისტრაციის შემთხვევები. ამის მიზეზი მრავალგვარი შეიძლება იყოს – მიწის რეფორმის შედეგად შექმნილი ტექნიკური სირთულეები, საჯარო რეესტრის მოსამსახურეთა ან/და სხვა პირების არამართლზომიერი ქმედება და ა.შ. უნდა აღინიშნოს, რომ სადავო ნორმები შეეხება და აწესრიგებს სწორედ ისეთ შემთხვევებს, როდესაც სახეზეა რომელიმე მიზეზით გამოწვეული უმართლობა – საჯარო რეესტრის არაზუსტი ჩანაწერი, რომლის საფუძველზეც არაუფლებამოსილი პირი ასხვისებს უძრავ ნივთს.  ამავე დროს, როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ნორმით რეგულირებული ურთიერთობის ბუნებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია საკითხის იმგვარად მოწესრიგება, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი იქნეს თითოეული მხარის ინტერესების სრულყოფილად დაცვა. ***საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით ამავე დროს, კეთილსინდისიერი შემძენის დავალდებულება, უძრავი ქონების შეძენისას გადაამოწმოს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლების გამომრიცხველი ყველა გარემოება, აზრს დაუკარგავდა როგორც საჯარო რეესტრის არსებობას, ასევე მნიშვნელოვან მსუსხავ ეფექტს იქონიებდა საკუთრების შეძენის პროცესზე. ამავე დროს, კეთილსინდისიერი შემძენის სრულად დაუცველობის პირობებში ქონების პირვანდელ მესაკუთრეს ნაკლებად ექნებოდა ინტერესი, მისი საკუთრების სხვა პირზე არასწორად რეგისტრაციის შემთხვევაში მოეთხოვა ჩანაწერის შესწორება და წარედგინა სათანადო საჩივარი, რაც გაართულებდა საჯარო რეესტრში არსებული არასწორი ჩანაწერების აღმოჩენასა და აღმოფხვრას.***  ზემოთ მითითებული არგუმენტებიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილი წინააღმდეგობაში მოდის კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებასთან და იგი უხეშად ლახავს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებს. პრაქტიკულად, აღნიშნული მუხლი კეთილსინდისიერ შემძენს ერთი მხრივ, ტოვებს დაცვის გარეშე, ხოლო მეორე მხრივ, უგულებელყოფს ბრუნვის სტაბილურობას და სახელმწიფოზე რეგისტრირებული საკუთრების მიმართ შემძენს ავალდებულებს ყველა გარემოების გამოკვლევას, რაც არათანაზომიერ და გაუმართლებელ ტვირთს აკისრებს კეთილსინდისიერ შემძენს. |

**III  
შუამდგომლობები** *შენიშვნა* [[7]](#footnote-7)

1. შუამდგომლობა მოწმის, ექსპერტის ან/და სპეციალისტის მოწვევის თაობაზე

|  |
| --- |
|  |

2. შუამდგომლობა სადავო ნორმის მოქმედების შეჩერების თაობაზე

|  |
| --- |
|  |

3. შუამდგომლობა პერსონალურ მონაცემთა დაფარვის თაობაზე

|  |
| --- |
|  |

4. შუამდგომლობა/მოთხოვნა საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის შესახებ

|  |
| --- |
|  |

5. სხვა შუამდგომლობები

|  |
| --- |
|  |

**IV  
თანდართული დოკუმენტები**

1. „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით გათვალისწინებული სავალდებულო დანართები

|  |  |
| --- | --- |
| სადავო ნორმატიული აქტის ტექსტი |  |
| ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი |  |
| წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი |  |
| კონსტიტუციური სარჩელის ელექტრონული ვერსია |  |
| მოსარჩელის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტის ასლი |  |

2. სხვა დანართები *შენიშვნა* [[8]](#footnote-8)

|  |
| --- |
| 1. დანართი 6 – სასამართლო უწყება; 2. დანართი 7 - სააპელაციო საჩივარი; 3. დანართი 8 – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; 4. დანართი 9 – თბილისის საქალაქო სასამართლოს განჩინება სარჩელის წარმოებაში მიღების შესახებ; 5. დანართი 10 – თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება; 6. დანართი 11 – საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 28 ივნისის განჩინება; 7. დანართი 12 – საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 02 აპრილის განჩინება; 8. დანართი 13 - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 24 მარტის განჩინება. |

„საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 273 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, „საკონსტიტუციო სამართალწარმოების მონაწილეები ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად გამოიყენონ თავიანთი უფლებები. საკონსტიტუციო სასამართლოსათვის წინასწარი შეცნობით ყალბი ცნობების მიწოდება იწვევს კანონით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას“.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ხელმოწერის ავტორი/ავტორები | თარიღი | ხელმოწერა |
| 1. გიორგი ქუმსიაშვილი (წარმომადგენელი) | 1. 21.03.2024 |  |

1. თუ მოსარჩელეთა რაოდენობა არის ორი ან ორზე მეტი, თითოეული მოსარჩელის მონაცემები შეიყვანეთ თანმიმდევრულად და გამოიყენეთ ნუმერაცია. სარჩელიდან ცხადად უნდა ირკვეოდეს, რომელ მოსარჩელეს უკავშირდება ამ ველში შეყვანილი მონაცემი. თუ მოსარჩელე ერთდროულად არის რამდენიმე ქვეყნის მოქალაქე, მიუთითეთ შესაბამისი სახელმწიფოები. [↑](#footnote-ref-1)
2. კონსტიტუციურ სარჩელს უნდა ერთვოდეს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუ წარმომადგენლების რაოდენობა არის ორი ან ორზე მეტი, იმოქმედეთ N1 შენიშვნის შესაბამისად. [↑](#footnote-ref-2)
3. მიუთითეთ ნორმატიული აქტის დასახელება, რომელიც შეიცავს, ადგენს სადავო ნორმებს. მიუთითეთ, ამ ნორმატიული აქტის მიმღების/გამომცემის დასახელება და მიღების/გამოცემის თარიღი. რამდენიმე ნორმატიული აქტის დამატების შემთხვევაში, გამოიყენეთ ნუმერაცია. [↑](#footnote-ref-3)
4. გთხოვთ ჩამოაყალიბოთ სასარჩელო მოთხოვნის ფორმალური მხარე. კერძოდ, რომელ სადავო ნორმას კონსტიტუციის რომელ მუხლთან, პუნქტთან, ქვეპუნქტთან ან/და წინადადებასთან ხდით სადავოდ. მიუთითეთ, კონკრეტული სადავო ნორმა (ნორმატიული აქტის სადავო შინაარსობრივი ნაწილის იდენტიფიკაციის საშუალებები მაგ. მუხლი, პუნქტი/ნაწილი, ქვეპუნქტი, წინადადება და ა.შ) და მის გასწვრივ საქართველოს კონსტიტუციის ის დებულება, რომლის მიმართაც მოითხოვთ აღნიშნული სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობას. თუ სასარჩელო მოთხოვნის მოცულობიდან გამომდინარე ფორმაში მოცემული სივრცე არ იქნება საკმარისი, ფორმა იძლევა ველების დამატების შესაძლებლობას. თუ ტექნიკურად ვერ ახერხებთ ახალი ველების დამატებას, ბოლო ველში შეგიძლიათ მიუთითოთ ერთზე მეტი სადავო ნორმა და კონსტიტუციის დებულება. ასეთ შემთხვევაში გთხოვთ, გამოიყენეთ ნუმერაცია იმგვარად, რომ შესაძლებელი იყოს სასარჩელო მოთხოვნის ცხადად იდენტიფიცირება. [↑](#footnote-ref-4)
5. დაასაბუთეთ, რომ მოსარჩელე/მოსარჩელეები არიან უფლებამოსილი სუბიექტები მიმართონ საკონსტიტუციო სასამართლოს. საჭიროების შემთხვევაში წარმოადგინეთ არგუმენტაცია „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 313 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონსტიტუციური სარჩელის ან კონსტიტუციურის წარდგინების არსებითად განსახილველად მიუღებლობის სხვა საფუძვლების არარსებობის შესახებ. [↑](#footnote-ref-5)
6. გთხოვთ, წარმოადგინოთ დასაბუთება სადავო ნორმის (ნორმების) საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამის დებულებასთან მიმართებით არაკონსტიტუციურობის თაობაზე. თუ სადავო ნორმის (ნორმების) კონსტიტუციურობის შემოწმებას საქართველოს კონსტიტუციის რამდენიმე მუხლთან ითხოვთ, გთხოვთ, ცალ–ცალკე წარმოადგინოთ დასაბუთება. თუ სასარჩელო მოთხოვნის დასასაბუთებლად იშველიებთ ეროვნულ, საერთაშორისო ან/და სხვა ქვეყნის სასამართლო პრაქტიკას ან/და კანონმდებლობას, აგრეთვე სამეცნიერო ან/და ანალიტიკურ ნაშრომებს, გთხოვთ, გააკეთოთ მკაფიო მითითებები შესაბამის წყაროზე მაგ.: დასახელება, პარაგრაფი, მუხლი, გვერდი და ა.შ. [↑](#footnote-ref-6)
7. საქართველოს კონსტიტუცია და კანონმდებლობა მოსარჩელეს ანიჭებს საკონსტიტუციო სასამართლოსთვის სხვადასხვა ტიპის შუამდგომლობით მიმართვის შესაძლებლობას. წარმოდგენილ ველში შეგიძლიათ დააყენოთ შესაბამისი შუამდგომლობები. შუამდგომლობის წარმოდგენის შემთხვევაში, გთხოვთ, მიუთითოთ მისი საფუძვლიანობის დამადასტურებელი არგუმენტები, ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. [↑](#footnote-ref-7)
8. გთხოვთ მიუთითოთ დანართის ნომერი, თანდართული დოკუმენტის დასახელება და მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (არსებობის შემთხვევაში). [↑](#footnote-ref-8)