

უკრაინ ქონებასთან დაკავშირებული დავები

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2016, №6

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2016, №6

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2016, №6

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2016, №6

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 298-21-03; www.supremecourt.ge

**ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და
საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო
სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით**

1. ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები

არასაცხოვრებელ სადგომზე ძირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი

ბანჩინება

№ბს-829-813(კ-12)

26 მარტი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ბ. ალავეიძე

დავის საგანი: კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ო. ლ-ი

მოპასუხეები:

1. თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერია
2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატი-
ზების სამმართველო

სარჩელის სახე: ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის
25-ე მუხლის საფუძველზე უფლების აღიარება, კერძოდ, ფარ-
თზე კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება.

სარჩელის საგანი:

ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფარ-
თის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება.

მოსარჩელე ო. ლ-მა 2011 წლის 14 აპრილს სარჩელით მიმარ-
თა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის, თვითმმარ-
თველ ქ. რუსთავის მერიის წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუ-
ხისათვის ქმედების განხორციელების, კერძოდ, ქ. რუსთავში,
... №18-55 მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე პრივატიზაციის
განხორციელების დავალება.

2011 წლის 14 ივნისს მოსარჩელე ო. ლ-მა რუსთავის საქალა-
ქო სასამართლოში წარადგინა დაზუსტებული სარჩელი და მო-
ითხოვა რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის ადმინისტრა-
ციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომლითაც უა-

რი ეთქვა ქ. რუსთავში, ... №18-55 მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემაზე და რუსთავის მერიისათვის, აღნიშნული ფართის ო. ლ-ის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალე-ბა.

2011 წლის 21 ივლისს ო. ლ-მა კვლავ მიმართა სასამართლოს დაზუსტებული სარჩელით და ამჯერად მოითხოვა უფლების აღიარება, კერძოდ, ქ. რუსთავში, ... №18-55 მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება. ამასთან, მოპასუხედ ქ. რუსთავის მერიასთან ერთად მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: ო. ლ-ი 1987 წლიდან დღემდე ცხოვრობს ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში. აღნიშნული ბინა წარმოადგენდა არასაცხოვრებელ სადგომს.

ო. ლ-სა და მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების, კომუნალურ სანარმოთა კომბინატის, საბინაო სამმართველოს №4 სახლმმართველობას შორის გაფორმდა №54 ხელშეკრულება ადგილობრივი საბჭოების, არასაცხოვრებელი სადგომების (ნაგებობის) დაქირავების შესახებ, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ო. ლ-ს ერთი წლის ვადით გადაეცა ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი. ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად.

ყოველწლიურად 1989-1993 წლებში მსგავსი ხელშეკრულებები ფორმდებოდა მხარეებს შორის (ხელშეკრულებები №55ჟ, №53, №51, №51-14).

მოსარჩელემ 2011 წლის 14 თებერვალს განცხადებით მიმართა ქ. რუსთავის მერიას და მოითხოვა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების საფუძველზე ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ გადაცემა, განცხადებას ერთვოდა 1989-1993 წლებში გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებები (№55ჟ, №53, №51, №51-14).

თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის №1669 გადაწყვეტილებით ო. ლ-ს განცხადების დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ იგი არ წარმოადგენდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძა-

ნებულებით განსაზღვრულ ბინის კანონიერ მოსარგებლეს და მის მიმართ ვერ გავრცელდებოდა საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის წესი.

მოსარჩელის განმარტებით, მისთვის გაუგებარია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულების „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების თაობაზე“ რომელ მოთხოვნას არ აკმაყოფილებს მისი სახელშეკრულებო ურთიერთობა დამქირავებელთან.

მოსარჩელის მითითებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და დამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით. მოსარჩელის განმარტებით, კი დღესაც არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის შეწყვეტა არც ერთ მხარეს არ მოუთხოვია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი უდავოდ არის სადავო ფართის კანონიერი მოსარგებლე და ადგილობრივი მმართველობის უარი სრულიად უსაფუძვლოა.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულება და სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

მოპასუხე – თვითმმართველ ქ. რუსთავის მერიამ წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ო. ლ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში პრივატიზების განხორციელებისათვის წარდგენილ იქნა ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე ფართზე 1988-1994 წ.წ. საბინაო სამმართველოსთან დადებული იჯარის ხელშეკრულებები, რომლის შესაბამისად 1 წლის ვადით გადაეცემოდა არასაცხოვრებელი სადგომი და იხდიდა საიჯარო ქირას ყოველთვიურად, აღნიშნული არ წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73

ბრძანებულებით ბინის პრივატიზებისათვის განსაზღვრულ დოკუმენტს.

ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, საიჯარო ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გასულია და მხარეებს შორის ახალი ხელშეკრულება არ გაფორმებულა.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მიზნით მოსარჩელეს შეუძლია სარჩელი აღძრას სარჩელის სხვა სახით, ამიტომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის შესაბამისად აღიარებითი სარჩელი ამ მოთხოვნით დაუშვებელია. მოპასუხემ განმარტა, რომ სადავოდ ქცეული სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დასაბუთება უნდა ხდებოდეს შესაბამისი დანებსებულების მიერ გაცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტიდან და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებიდან, რუსთავის მერია არ უნდა წარმოადგენდეს სადავო ურთიერთობის მონაწილე მხარეს (მოპასუხეს), ვინაიდან ამ კონკრეტული შემთხვევისათვის ქ. რუსთავის მერიას რაიმე უფლების (ვალდებულების) განხორციელების შესაძლებლობა არ აქვს, რადგან, ქ. რუსთავის მერიის კომპეტენციაში არ შედის მოსარჩელის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა მისთვის საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მიზნით.

მოპასუხე – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ვინაიდან, ქ. რუსთავში, ... 18-55-ში 1988-1994 წ.წ მაშინდელ სახლმმართველობასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ო. ლ-მა ვერ მოიპოვა საკუთრების უფლება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად, სადავო ბინა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას.

სამართლებრივი: მოპასუხემ სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელე ო. ლ-ი 1987 წლიდან დღემდე ცხოვრობს ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში.

1988 წლის 1 იანვარს მოსარჩელესა და მშრომელთა დეპუ-

ტატობის საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების, კომუნალურ საწარმოთა კომბინატის, საბინაო სამმართველოს №4 სახლმმართველობას შორის გაფორმდა №54 ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი სადგომების დაქირავების შესახებ, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ო. ლ-ს ერთი წლის ვადით გადაეცა ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი, საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად.

აღნიშნული ხელშეკრულების მსგავსი ხელშეკრულებები ფორმდებოდა 1989-1994 წლებშიც.

2011 წლის 14 თებერვალს ო. ლ-მა განცხადებით მიმართა ადგილობრივ თვითმმართველობას და მოითხოვა ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართობის უსასყიდლოდ გადაცემა და წარადგინა 1988-1994 წ.წ. გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებები, რაზედაც ქ. რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის №1/1669 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ეთქვა უარი, იმ მოტივით, რომ იგი არ წარმოადგენდა კანონიერ მოსარგებლეს.

რაიონული/საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/ სარეზოლუციო

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ო. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ო. ლ-სა და მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების, კომუნალურ საწარმოთა კომბინატის, საბინაო სამმართველოს №4 სახლმმართველობას შორის გაფორმდა №54 პ ხელშეკრულება ადგილობრივი საბჭოების, არასაცხოვრებელი სადგომების (ნაგებობის) დაქირავების შესახებ, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ო. ლ-ს ერთი წლის ვადით გადაეცა ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი, საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად.

1989-1993 წლებში მსგავსი ხელშეკრულებები ფორმდებოდა მხარეებს შორის ყოველწლიურად (ხელშეკრულებები №55ყ, №53, №51, №51-14).

1993 წელს დადებული №51-14 იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოსარჩელე ო. ლ-თან ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე აღარ გაფორმებულა ქირავნობის, იჯარის ან სხვაგვარი სახის ხელშეკრულება, აღნიშნული ფართი არ განუკარგავს უფლებამოსილ ორგანოს არც სხვა ფორმით.

ო. ლ-მა მის მფლობელობაში არსებულ ფართს შეუცვალა დანიშნულება და იგი არასაცხოვრებელი კატეგორიის ფართს იყენებს საცხოვრებელი დანიშნულებით.

2011 წლის 14 თებერვალს ო. ლ-მა განცხადებით მიმართა თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერიას და მოითხოვა ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ გადაცემა, რაზედაც თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის №1/1669 ადმინისტრაციული აქტით, უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ იგი არ წარმოადგენდა კანონიერ მოსარგებლეს.

ო. ლ-ი არ არის რეგისტრირებული ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა ო. ლ-ის მიერ ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის (სადგომის) კანონიერად ფლობის ფაქტი.

სადავოდ მიჩნეული ფაქტების შეფასება:

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ №73-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართით, საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, კი მოსარჩელე – ო. ლ-ს არც ადმინისტრაციულ ორგანოში და არც სასამართლოში არ წარუდგენია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართით სარგებლობის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საკმარის მტკიცებულებად არ მიიჩნია ო. ლ-ის მიერ წარმოდგენილი 1997 წლის 20 ივნისის პროექტი, მხატვრებზე ბინის სახელოსნოების გაფორმების შესახებ, ასევე 1996 წლის 9 მაისის №75 საქართველოს მხატვართა კავშირის ცნობა, რომ კონკრეტულ მხატვრებს მიეცათ მათ სარგებლობაში არსებული შემოქმედებითი სახელოსნოების პრივატიზების ნებართვა, ვინაიდან

სხვა პირებისთვის პრივატიზების ნებართვის მიცემა, არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე ო. ლ-მაც ისარგებლა ამ უფლებით.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის წინა პირობაა უკვე არსებული კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა. სამართლებრივ ურთიერთობაში მოიაზრება საჯარო სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კონკრეტული შინაარსის ურთიერთობა, როგორც კონკრეტული პირისა სხვა პირთან, ასევე კონკრეტული საგნის მიმართ. სამართლებრივი ურთიერთობა მოიცავს მხარეთა კონკრეტულ უფლებებსა და ვალდებულებებს. სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენისას აუცილებელი პირობაა ამ ურთიერთობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, რადგან აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია უკვე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა, ამდენად აღიარების ინტერესი მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ამკარა, თუ სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის სამართლებრივი ურთიერთობა კვლავ საზიანო ზემოქმედებას ახდენს მოსარჩელეზე.

განსახილველ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მხარეებს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებებით დაწყებული სამართლებრივი ურთიერთობა დასრულდა ბოლო ხელშეკრულების ვადის ამონაჟრვისთანავე. ხელშეკრულების პირველი მუხლის მიხედვით ო. ლ-ს, როგორც მხატვარს, იჯარით გადაეცა ადგილობრივი საბჭოების არასაცხოვრებელი სადგომი. ამავე ხელშეკრულების მეორე მუხლის მე-5 ქვეპუნქტის მიხედვით, სადგომი გამოყენებულ უნდა ყოფილიყო მხოლოდ პირდაპირი დანიშნულებით და მისი სხვაგვარი გამოყენება ჩაითვლებოდა ხელშეკრულების პირობის დარღვევად. ხელშეკრულების მეორე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით მოიჯარე (ო. ლ-ი) ვალდებული იყო იჯარის საგანი დაებრუნებინა ხელშეკრულების ვადის გასვლისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ №73-ე ბრძანებულების პირველი მუხლის თანახმად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამ-

დე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს, ხოლო ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის შესაბამისად კი, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ორდერის, საბინაო წიგნის ან სხვა სამართლებრივი აქტის სახით. კონკრეტულ შემთხვევაში კი მხარეებს შორის დადებული იყო საიჯარო ხელშეკრულება, რომელიც შეზღუდული იყო ვადით და თითოეული მხარისთვის ადგენდა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს, ანუ მოსარჩელეს – ო. ლ-ს გადაცემული ჰქონდა დროებით სარგებლობაში უძრავი ქონება.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია, მითითებული ბრძანებულების მე-2 მუხლი კანონიერ სარგებლობას უკავშირებს ასევე დროებით სარგებლობაში გადაცემას, თუმცა ამავე ბრძანებულების მეოთხე მუხლი განსაზღვრავს თუ რა პირობებს უნდა აკმაყოფილებდეს დაინტერესებული პირის განცხადება და რა უნდა იქნეს წარდგენილი ასეთი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნისთვის. კონკრეტულად: არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადებას უნდა ახლდეს გარკვეული პირობით დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) ნოტარიულად დამონებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნება მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე. ასევე დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ამ დებულების ამოქმედებამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაცი-

ის დამადასტურებელი საბუთი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ გააჩნდა არც ნოტარიულად დამონმებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, რომელიც დამოკიდებული იქნებოდა მისი განცხადების დაკმაყოფილების პირობაზე და ასევე არ იყო რეგისტრირებული აღნიშნულ ფართობზე.

სასამართლოს დასკვნა – რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ო. ლ-ის სასარჩელო მოთხოვნა არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დადგენილ უფლების აღიარების კრიტერიუმებთან შეუსაბამობის გამო.

აპელანტი: ო. ლ-ი

მონინალმდგევე მხარეები:

1. თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერია
2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო

აპელაციის საგანი და მოცულობა:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

სამართლებრივი: აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლეს, რადგან მას არ წარუდგენია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლე განმარტებულია როგორც ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის /ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო ნიგნი და სხვა/ საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, აპელანტის განმარტებით, მისთვის გაურკვეველია წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულებები რატომ არ შეიძლება ჩაითვალოს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტად.

ამასთან, აპელანტის მტკიცებით, დაუსაბუთებელია საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ საიჯარო ხელშეკ-

რულებით დაწყებული სამართლებრივი ურთიერთობა დასრულ- და ბოლო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისთანავე. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესა- ბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციუ- ლი ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული და- მატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. საქართვე- ლოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილი გან- საზღვრავს, რომ იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენე- ბა ქირავნობის ხელშეკრულების წესები. სამოქალაქო კოდექ- სის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ დამქირავე- ბელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და გამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელ- შეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით. ამდენად, აპელანტი განმარტავს, რომ ის დღესაც არის მოპასუხებთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, რომლის შეწყვეტა არც ერთ მხარეს არ მოუთხოვია.

მონინალმდევე მხარეთა მოსაზრებები:

თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერია წერილობითი შესაგებ- ლით არ დაეთანხმა აპელანტის პოზიციას იმასთან დაკავშირე- ბით, რომ სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე საიჯარო ურთიერთობა კვლავ გრძელდება და აღნიშნა, რომ ო. ლ-ს არ წარუდგენია არანაირი მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ ის ისევე მოიჯა- რეა და იხდის ქირავნობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ თანხას, ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აპელანტმა დანიშნულება შეუცვალა მის მფლობელობაში არსებულ ფართს და იგი არასაცხოვრებელი კატეგორიის ფართს იყენებს საცხოვ- რებელი დანიშნულებით, როცა ხელშეკრულება მას ავალდებუ- ლებდა, სადგომის მხოლოდ პირდაპირი დანიშნულებით გამო- ყენებას.

მოპასუხის განმარტებით, ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო იჯარის ხელშეკრულება ვერ ჩაითვლება სარგებლობის და- მადასტურებელ დოკუმენტად. მართალია, პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლი კანონიერ სარგებლობას უკავშირებს ასევე დროებით სარგებლობაში გა- დაცემას, თუმცა აქვე აღნიშნულია, რომ ასეთი ქონების უსას- ყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნას თან უნდა ახლდეს გარკვეუ- ლი პირობით დროებით გადაცემული ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემისას კანონიერი მოსარგებლის ნოტარი- ულად დამონებული წერილობითი უარი უფლებამოსილი ორ-

განოსაგან პირობის შესრულების მოთხოვნაზე, განსახილველ შემთხვევაში კი აპელანტს არ გააჩნია ნოტარიულად დამოწმებული უარი უფლებამოსილი ორგანოსაგან პირობის შესრულებაზე.

მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენია, სამინისტროს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ქონების მესაკუთრის, ბალანსთმფლობელის არარსებობის, მისი მოუძიებლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი უძრავი ქონება რეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრებად და სახელმწიფოს შეუძლია უძრავი ნივთის მხოლოდ აუქციონის წესით გასხვისება ან პირდაპირი მიყიდვის გზით პრივატიზება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 აგვისტოს განჩინებით ო. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ საქმეზე წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულებების საფუძველზე, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის მე-2 მუხლის შესაბამისად, იგი წარმოადგენს სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლეს.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულება არ შეიძლება გახდეს სადავო ფართზე მოსარჩელის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარების საფუძველი, ვინაიდან დებულება კანონიერ მოსარგებლედ მიიჩნევა ფიზიკურ პირს, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და

სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით. რაც შეეხება ო. ლ-სა და მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო (რაიონული) საბჭოს აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების, კომუნალურ სანარმოთა კომბინატის, საბინაო სამმართველოს №4 სახლმმართველობას შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებებს არასაცხოვრებელი სადგომების (ნაგებობის) დაქირავების შესახებ, აღნიშნული ხელშეკრულებების მოქმედების ვადა განისაზღვრა ერთი წლით და საქმეში წარმოდგენილია მხარეთა შორის დადებული მსგავსი ხელშეკრულებები კონკრეტულად 1988–1993 წლებში.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა მასზედ, რომ იგი კვლავ იმყოფება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მოიჯარესთან. საქმის მასალებით არ დასტურდება და ვერც აპელანტის მიერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ აპელანტი ისევ იხდის საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ თანხას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნის გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 28 იანვრის №73-ე ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად განცხადებას არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ უნდა ახლდეს დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ამ დებულების ამოქმედებამდე აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი.

საქმეში არსებული მასალებით კი უდავოდ დადგენილია, რომ ო. ლ-ი არ არის რეგისტრირებული ქ. რუსთავში, ... №18-55-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, ო. ლ-ს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი. აღიარებითი სარჩელი ემსახურება მხა-

რეთა შორის წარმოშობილი დავის გადაწყვეტას, თუმცა ამ ტიპის სარჩელის დაკმაყოფილება არ იწვევს უშუალოდ დავის გადაწყვეტას, მიღწეული შედეგი შესაძლოა საფუძვლად დაედოს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავის გადაწყვეტას. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უფლების დაცვის მიზნის მიღწევა შეუძლებელია სარჩელის სხვა სახით, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-24-ე მუხლების საფუძველზე. კოდექსის ეს მოთხოვნა ემსახურება პროცესის ეკონომიურობის მიღწევას, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ის ვითარება, როდესაც დგინდება უფლების არსებობა და შემდგომ დგება საკითხი აქტის გაუქმების ან აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, ო. ლ-ს სარჩელის აღძვრისას, დაცული არ აქვს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა, რომლის თანახმად, აღიარებითი სარჩელი არ შეიძლება აღიძრას, თუ მოსარჩელეს შეუძლია აღძრას სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით. საქმის მასალების თანახმად, ო. ლ-მა მიმართა ქალაქ რუსთავის მერიას, სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ო. ლ-ი არ წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებლეს და თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის №1/1669 ადმინისტრაციული აქტით არ დააკმაყოფილა მოთხოვნა საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის №1/1669 ადმინისტრაციული აქტის კანონიერება, ხსენებული წესით, აპელანტის (მოსარჩელე მხარე) მიერ სადავო არ გამხდარა და მას ასევე არ მოუთხოვია სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

კასატორი: ო. ლ-ი

მონინალმდგეე მხარეები (მოპასუხეები):

1. თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერია
2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

კასაციის საგანი და მოცულობა:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 აგვისტოს განჩინების გაუქმება

და სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მას გასაჩივრებული ჰქონდა სწორედ ადგილობრივი მმართველობის უარი ბინის პრივატიზებაზე.

სასამართლოში სარჩელის აღძვრისას თავდაპირველი სარჩელის წარდგენის შემდგომ მან ორჯერ წარადგინა მოთხოვნა დაზუსტებული სარჩელის ფორმით. კასატორის განმარტებით, მას დაზუსტებული სარჩელის სწორად ჩამოყალიბებაში საქმის განმხილველი მოსამართლე დაეხმარა და მიუთითა, რომ მოთხოვნა მხარის მიერ უნდა წარდგენილიყო ალიარებითი სარჩელის ფორმით. ამის დასტურია ის გარემოება, რომ მის მიერ დაზუსტებული სარჩელების წარდგენას წინ უსწრებდა სასამართლოს სხდომები. კასატორის მითითებით, მისი მოთხოვნა საქალაქო სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა, მაგრამ არა იმ მოტივით, რომ მოსარჩელემ პროცესუალურად არასწორად ჩამოაყალიბა მოთხოვნა, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა სწორედ იმ მოტივით, რომ აპელანტს მოთხოვნა ალიარებითი სარჩელის ფორმით ჰქონდა ჩამოყალიბებული, რაც სამართლებრივად არასწორად იქნა მიჩნეული.

კასატორის განმარტებით, მან სასამართლოს მითითებით ჩამოაყალიბა სასარჩელო მოთხოვნა ალიარებითი სარჩელის ფორმით, რაც არასწორად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ. გაუგებარია, რა წესით რეგულირდება სადავო საკითხი ან რატომ არ განემარტა წინა ინსტანციების სასამართლოების მიერ სადავო საკითხის გადაწყვეტის გზები. მისთვის აგრეთვე გაუგებარია, ადგილობრივი მმართველობის ორგანომ რატომ მიუთითა, რომ სადავო საკითხი უწყებრივად სასამართლოს ექვემდებარება, თუკი ეს ასე არ არის.

მონინალმდევე მხარეთა მოსაზრებები:

თვითმმართველი ქ. რუსთავის მერია არ დაეთანხმა კასატორის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ურჩია ალიარებითი სარჩელით დავის გაგრძელება და მიუთითა, რომ მსგავსს ადგილი არ ჰქონია, ო. ლ-ს

თავდაპირველად გასაჩივრებული ჰქონდა ადმინისტრაციული ორგანოს აქტი, მაგრამ ვინაიდან, თავად მან ივარაუდა, რომ აღნიშნულით პროცესს ვერ მოიგებდა, გადაწყვიტა დაეაგეგრძელებინა აღიარებითი სარჩელის შეტანის გზით.

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია. საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე სამინისტროს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სადავო ქონება წარმოადგენს არა ეკონომიკის სამინისტროს, არამედ მუნიციპალურ საკუთრებას, თუმცა შემდგომ სხდომაზე შეცვალა პოზიცია და განმარტა, რომ არასაცხოვრებელი ფართები იმყოფება სახელმწიფო საკუთრებაში, ხოლო საბინაო ფონდი ადგილობრივი თვითმმართველობების საკუთრებაში, გამომდინარე აქედან, ვინაიდან სადავო ბინა წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს იგი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, თუმცა უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე შესაძლოა მისი განკარგვა განახორციელოს ადგილობრივმა თვითმმართველობამ.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები: საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის შედეგზე (პროცესუალური კასაცია).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ო. ლ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 აგვისტოს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დაარღვია საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის მოთხოვნები, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყე-

ნებისა, არასწორად განმარტა კანონი. სააპელაციო სასამართლოს მიერ განჩინება მიღებულია საპროცესო ნორმების უხეშად დარღვევით, ხოლო საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კრიტიკის ნაწილში, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ I და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებმა ისე გადაწყვიტეს წინამდებარე დავა, რომ სათანადოდ არ გამოიკვლიეს, თუ რა წარმოადგენდა ო. ლ-ის მოთხოვნას, სარჩელის მიზანს, თუ რა შედეგის მიღწევა სურდა მოსარჩელეს და საპროცესო კანონმდებლობასთან რამდენად შესაბამისობაში იყო სასამართლოში წარდგენილი სარჩელი, რითაც დაარღვიეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 23-ე, 24-ე და 25-ე მუხლების მოთხოვნები. საქმის მასალების მიხედვით:

1. ო. ლ-მა 2011 წლის 14 აპრილს სარჩელი აღძრა რუსთავის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხის თვითმმართველ ქ. რუსთავის მერიის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის ქმედების განხორციელების, კერძოდ, ქ. რუსთავში, ... №18-55 მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე პრივატიზაციის განხორციელების დავალება.

2. 2011 წლის 14 ივნისს ო. ლ-მა რუსთავის საქალაქო სასამართლოში წარადგინა დაზუსტებული სარჩელი და მოითხოვა რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა ქ. რუსთავში, ... №18-55 მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემაზე და რუსთავის მერიისათვის, აღნიშნული ფართის ო. ლ-ის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

3. 2011 წლის 21 ივლისს ო. ლ-მა კვლავ მიმართა სასამართლოს დაზუსტებული სარჩელით და ამჯერად მოითხოვა უფლების აღიარება, კერძოდ, ქ. რუსთავში, ... №18-55 მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ო. ლ-ის თავდაპირველ მოთხოვნას წარმოადგენდა სწორედ სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ რუსთავის მერიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება და აღნიშნული ფართის ო. ლ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესა-

ხებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება. მოსარჩელის მიერ რამდენჯერმე მოხდა სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება და მისივე განმარტებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითების საფუძველზე მოთხოვნა საბოლოოდ ჩამოყალიბდა სწორედ აღიარებითი სარჩელის ფორმით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა არასწორად გაიგეს და გამოიყენეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით განსაზღვრული – სარჩელის ტრანსფორმაციის ინსტიტუტი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა არასწორად ფორმულირდა, რამაც განაპირობა საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის თანახმად სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შეპოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით. პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. საკასაციო სასამართლომ 2009 წლის 28 აპრილის განჩინებაში / საქმეზე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სარჩელისა გამო მოპასუხის – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქუთაისის რეგიონული ცენტრის მიმართ/ განმარტა სარჩელის ტრანსფორმირების მიზანი, ნამდვილი ბუნება და არსი: „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების პროცესუალური შესაძლებლობა გულისხმობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით განსაზღვრული ადმინისტრაციული სარჩელის სახეების ფარგლებში ერთი სახის სარჩელის შეცვლას სხვა სახის სარჩელით. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლი ემსახურება პროცესის ეკონომიის პრინციპის რეალიზაციას, ვინაიდან სარჩელის დაუშვებლად ცნობის შემთხვევაში მოსარჩელე ინარჩუნებს საპროცესო უფლებას აღძრას სხვა სახის სარჩელი, გარდა ამისა, დაბალი სამართლებრივი კულტურის პირობებში შესაძლებელია მოსარჩელემ კვალიფიციურად ვერ ჩამოაყალიბოს მოთხოვნა. ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლო ამონმებს განმწესრიგებელ სხდომაზე ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25 მუხლებთან ადმინისტრაციული სარჩელის შესაბამისობის საფუძველებს, სარჩელის სახის შეუსაბამობის პირობებში მოსამართლეს ენიჭება პროცესუალური უფლებამოსილება ოფიც-

აღობის პრინციპიდან გამომდინარე, მიუთითოს მოსარჩელეს სასარჩელო მოთხოვნის ანუ სარჩელის ერთი სახის სხვა სახის სარჩელად გარდაქმნისაკენ“.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით თუკი სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის ამ ფორმით აღძვრა დაუშვებელი იყო, სასამართლო ვალდებული იყო საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლების გამოვლენისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად ან შეეწყვიტა საქმე დაუშვებლობის მოტივით ან თავად გამოეყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება და დახმარებოდა მხარეს სარჩელის ტრანსფორმირებაში, მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში, რის შედეგადაც მიღწეულ იქნებოდა პროცესის ეკონომიურობის მიზანი. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღიარებითი სარჩელის ფორმით სასამართლოსადმი მიმართვა იყო დაუშვებელი, სააპელაციო სასამართლოში სხდომაზე მხარისათვის შეკითხვის დასმა: „ხომ არ სურს მოთხოვნის ტრანსფორმირება“, არ ნიშნავს მხარისთვის მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში დახმარებას და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული საპროცესო შესაძლებლობის ჯეროვნად რეალიზაციას. სააპელაციო სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილების ერთ-ერთ არგუმენტად ისე მიუთითა აღიარებითი სარჩელის აღძვრის წინაპირობების არარსებობის შესახებ, რომ კვალიფიციურად და სრულყოფილად არ შეუსრულებია საპროცესო მოქმედება, კერძოდ, მხარისათვის არ განუმარტავს მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგები, რაც შესაძლოა თავიდანვე გამხდარიყო სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სააპელაციო სასამართლო იმსჯელებდა აღიარებითი სარჩელის ფორმით მოთხოვნის აღძვრის დასაშვებობაზე, ცალსახა არაა, რამდენად შეიძლებოდა საკითხის განხილვის შედეგი ყოფილიყო საქმის წარმოების შეწყვეტა დაუშვებლობის მოტივით იმ პირობებში, როდესაც მხარე უთითებს და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ მის თავდაპირველ მოთხოვნას წარმოადგენდა სწორედ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, მოსარჩელემ რამდენჯერმე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მისივე განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო მითითე-

ბის საფუძველზე მოთხოვნა საბოლოოდ ჩამოყალიბდა სწორედ აღიარებითი სარჩელის ფორმით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს, რა გავლენა მოახდინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ ო. ლ-ის სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირებაზე, რამდენად იყო მოსარჩელე ინფორმირებული ამგვარი ფორმით სარჩელის აღძვრის შედეგებზე, განახორციელოს შესაბამისი საპროცესო მოქმედებები და თავად დაეხმაროს მხარეს სარჩელის სწორი პროცესუალური ფორმულირებით ჩამოყალიბებაში.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა არ გამოარკვეეს აღიარებითი სარჩელის რომელი შემთხვევა იყო სახეზე, რამდენადაც, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის შესაბამისად აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძვრას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ. აღნიშნავია, რომ სასამართლოებმა იმსჯელეს სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის თაობაზე, მაშინ, როდესაც მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა სადავო ფართზე კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება, ამდენად აქ სადავო არაის, სახეზეა თუ არა ფართით სარგებლობის ფაქტი, არამედ ის თუ რამდენად კანონიერია ო. ლ-ის მიერ ფართით სარგებლობა, რაც თავისი არსით წარმოადგენს უფლების და არა სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის აღიარების მოთხოვნას. ამდენად, ო. ლ-ის მოთხოვნა – ტრანსფორმირებული აღიარებითი სარჩელის სახით, განეკუთვნება არა სამართალურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენას, არამედ, უფლების აღიარების (სადავო ფართზე კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა) შემთხვევას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოთა მსჯელობა გასცდა სარჩელით მოთხოვნილი უფლების პროცესუალურ კონტექსტს, შესაბამისად, სასამართლოთა მსჯელობა და დასკვნები არ პასუხობს და ბუნდოვანს ხდის დავის არსს, რის გამოც სრულიად წინააღმდეგობრივია სააპელაციო სასამართლოს შეფასებები, მათ შორის, შემდეგზე, რომ მოსარჩელეს, სარჩელის აღძვრისას, დაცული არ აქვს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა, კერძოდ, თვითმმართველ ქალაქ რუსთავის მერიის 2011 წლის 15 მარტის №1/1669 ადმინისტრაციული აქტი, სადავო ფართის უსასყიდლოდ

საკუთრებაში გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ აპელანტის მიერ სადავო არ გამხდარა და მას ასევე არ მოუთხოვია სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, მაშინ, როცა რუსთავის საქალაქო სასამართლოში არაერთგზის წარდგენილი დაზუსტებული სარჩელებიდან ერთ-ერთის, კერძოდ 2011 წლის 14 ივნისს დაზუსტებული სარჩელის დავის საგანს სწორედ ეს მოთხოვნები წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ შეუფასებია, თუ რამ განაპირობა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით გათვალისწინებული, პრაქტიკულად, ყველა სახის სარჩელის წარდგენა სასამართლოში და სახეზე იყო თუ არა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელის ტრანსფორმაციის ინსტიტუტის კვალიფიციური გამოყენება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას კვალიფიციურად და საპროცესო კანონმდებლობის ზუსტი დაცვით უნდა გამოარკვიოს: სარჩელის მიზანი, თუ რა უფლება შეეღობა მოსარჩელეს და შესთავაზოს მას უფლების დაცვის ადეკვატური საპროცესო ფორმის – სარჩელის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით განსაზღვრული რომელიმე სახის გამოყენება სარჩელის ტრანსფორმაციის ფარგლებში, აღნიშნულის შემდეგ, იმსჯელოს სარჩელის დასაშვებობის წანამძღვრებზე, საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული კრიტერიუმების მიხედვით.

სარჩელის დასაშვებად მიჩნევის და საქმის არსებითი განხილვის პირობებში, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან აღნიშნული საპროცესო მოქმედება – ფაქტობრივი გარემოებების მოპოვება, გამოკვლევა, შეფასება, ასევე არაკვალიფიციურად და კანონშეუსაბამოდ არის შესრულებული გასაჩივრებული გადანყვებილების მიღების დროს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია, ვინ წარმოადგენს სადავო ფართის მესაკუთრეს, კერძოდ, არ გამოუკვლევია, წარმოადგენს თუ არა სადავო ფართი სახელმწიფო საბინაო ფონდში და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართს. საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას თვითმმართველ ქალაქ რუსთავის მერიის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ფართი რომელზეც ო. ლ-ი ითხოვს კანონიერ მოსარგებლედ აღიარებას, არ წარმოადგენს ზემოაღნიშნული საბინაო ფონდის არასაცხოვრებელ ფართს და

მასზე არ შეიძლება გავრცელდეს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება, რომელიც ანესრიგებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული არაპირივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ხოლო ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სადავო ქონება წარმოადგენს არა ეკონომიკის სამინისტროს, არამედ მუნიციპალურ საკუთრებას, თუმცა შემდგომ სხდომაზე შეცვალა პოზიცია და განმარტა, რომ არასაცხოვრებელი ფართები იმყოფება სახელმწიფო საკუთრებაში, ხოლო საბინაო ფონდი ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სადავო ბინა წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს იგი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, თუმცა, უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე შესაძლოა მისი განკარგვა განხორციელოს ადგილობრივმა თვითმმართველობამ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უპირველესად, უნდა გამოიკვილოს, დავა რამდენად ეხება სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო ფონდში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართს, რომელზეც ვრცელდება პრეზიდენტის ზემოაღნიშნული ბრძანებულება და ასეთის დადასტურების შემთხვევაში, შეაფასოს, წარმოადგენს თუ არა ო. ლ-ი სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებელს. სააპელაციო სასამართლომ სათანადო შეფასება უნდა მისცეს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, კერძოდ იჯარის ხელშეკრულებებს, რომლის თანახმადაც მეიჯარეს წარმოადგენს მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების, კომუნალურ საწარმოთა კომბინატის, საბინაო სამმართველოს სახლმმართველობა №4.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს, ისევე როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივად სათანადოდ არ შეუფასებია ო. ლ-ის არგუმენტი შემდგომე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და დამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით, ამიტომ დღესაც არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის შეწყვეტა

არც ერთ მხარეს არ მოუთხოვია. სააპელაციო სასამართლომ მოახდინა ნორმის ციტირება, ხოლო სადავო სამართალურთიერთობისთვის მისი შეფარდების ან არშეფარდების საკითხი საერთოდ არ დაუსაბუთებია. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან არ დასტურდება ო. ლ-ის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის კვლავ გადახდის ფაქტი, ხელშეკრულება ვერ ჩაითვლება განუსაზღვრელი ვადით დადებულიად. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს ზემოთმოყვანილი მსჯელობა არ გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან და განმარტავს, რომ მითითებული მუხლის ნამდვილი შინაარსის მიხედვით, როდესაც ხელშეკრულების მხარე კვლავ აგრძელებს ხელშეკრულების საგნით სარგებლობას, ხოლო მეორე მხარე არ ითხოვს სარგებლობის შეწყვეტას, ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით, რაც ემყარება სწორედ მხარეთა მიერ კონკლუდენტურად გაცხადებულ ნებას – გაგრძელდეს არსებული ურთიერთობა. განუსაზღვრელი ვადით დადებული ხელშეკრულების შემთხვევაში კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 563-ე მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა წერილობით უნდა გაფორმდეს. მოცემულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადება არც ერთ მხარეს არ გაუკეთებია, შესაბამისად, არც ხელშეკრულების წერილობით შეწყვეტის ფაქტი არსებობს, რადგან საქმეში შესაბამისი მტკიცებულებები წარმოდგენილი არ არის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად, სააპელაციო სასამართლომაც არ მიიჩნია საკმარის მტკიცებულებად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 1997 წლის 20 ივნისის პროექტი, მხატვრებზე ბინის სახელოსნოების გაფორმების შესახებ, ასევე 1996 წლის 9 მაისის №75 საქართველოს მხატვართა კავშირის ცნობა მასზე, რომ კონკრეტულ მხატვრებს მიეცათ მათ სარგებლობაში არსებული შემოქმედებითი სახელოსნოების პრივატიზების ნებართვა და აღნიშნა, რომ: „სხვა პირებისათვის პრივატიზების ნებართვის მიცემა, არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე ო. ლ-მაც ისარგებლა ამ უფლებით“. საკასაციო

სასამართლო საქმის მასალების ანალიზის შედეგად აღნიშნავს, რომ ორივე ზემოთდასახელებულ დოკუმენტში სხვა მხატვრებთან ერთად ფიქსირდება ო. ლ-ის გვარიც.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დატვირთვას ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თავისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომის და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მითითებული დოკუმენტები რამდენად ქმნიდა ო. ლ-ისათვის კანონიერი ნდობის წარმოშობის საფუძველს, რომ იგი კანონიერად სარგებლობდა დაკავებული ფართით, შესაბამისად უნდა ჰქონოდა თუ არა პრივატიზების უფლების განხორციელების მოლოდინი, ვინაიდან არსებობს დოკუმენტი, რომელიც სხვებთან ერთად მასაც ანიჭებდა ამ უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ განჩინება მიღებულია საპროცესო ნორმების დარღვევით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე საქმეზე ობიექტური გადაწყვეტილების დასადგენად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 393-ე 394-ე, 412- მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ო. ლ-ი საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმი-

ნისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 აგვისტოს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გათილად ცნობის საფუძვლები

განჩინება

№ბს-320-311(2კ-12)

10 აპრილი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
მ. ვაჩაძე,**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 09.11.01წ. №27 საოქმო გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ არსებულ ორ მიწის ნაკვეთზე (თვითოეული 525 კვ. მ. ფართის ოდენობით) აუქციონზე გამარჯვებულად აღიარებულ იქნა ნ. ნ-ი, რომელსაც დაევალა ორი თვის ვადაში ქონების ღირებულების (ორივე ნაკვეთისათვის 10 000 ლარის) გადახდა. საოქმო გადაწყვეტილება დამტკიცდა ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 განკარგულებით. ამავე განკარგულებით კონკურსში გამარჯვებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს დაევალათ წარედგინათ ტოპოგრაფიული გეგმა 1:500 მასშტაბით, პროექტი შესათანხმებლად, ტექნიკური დოკუმენტაცია ობიექტის რეგისტრაციაში გასატარებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

კონკურსში გამარჯვებულმა ნ. ნ-მა საკონკურსო კომისიის

ოქმით და პრემიერის განკარგულებით დადგენილ დროში (ორი თვის ვადაში) არ გადაიხადა კომისიის სახელზე საბოლოოდ დადგენილი თანხა.

ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 26.03.03წ. №3.5.50 დადგენილებით, ქ. თბილისის მთავრობის 13.02.03წ. №03.04.30 დადგენილების საფუძველზე, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ... ქუჩიდან ... მიმავალი გზის მონაკვეთი ჩაითვალა ... ქუჩის გაგრძელებად და №18 ნაკვეთს მიენიჭა ... ქ. №66, ხოლო №19 ნაკვეთს ... ქ. №68.

თბილისის მთავრობამ 05.06.03წ. №08.38.185 დადგენილებით დაამტკიცა „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი სახელმწიფო ვალის ნაწილობრივი ანაზღაურების მიზნით საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთების ნუსხა“, რომელშიც შესულია ... გზის მიმდებარე ტერიტორია.

19.12.05წ. ოცდაექვსმა ფიზიკურმა პირმა, მათ შორის, ზ. ნ-მა სარჩელი აღძრა მოპასუხე თბილისის მთავრობის მიმართ და მოითხოვეს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ქმედების განხორციელების დავალება, კერძოდ, თბილისის მთავრობისათვის მოსარჩეელებზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადების მომზადების დავალება. ზ. ნ-ის მოთხოვნა ეხებოდა ... გზის მიმდებარედ იგივე ... ქ. №66 და №68 ნაკვეთებს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.06.06წ. გადაწყვეტილებით (საქმე №31/1476-06), სხვა მოსარჩეეებთან ერთად, დაკმაყოფილდა ზ. ნ-ის სარჩელი და ქ. თბილისის მთავრობას დაევალა მოსარჩეეებზე მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებების მომზადება და საქართველოს პრეზიდენტისათვის წარდგენა. გადაწყვეტილება ძალაში შევიდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 14.11.07წ. განჩინებით. გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ 09.01.08წ. გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

04.05.07წ. ქ. თბილისის მთავრობის №09.17.287 დადგენილებით დაინიშნა ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისის მთავრობის და ქ.თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან, მათ შორის, ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 განკარგულებასთან დაკავშირებით. ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებით ძალაში დარჩა ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 განკარგუ-

ლება. ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებაში მითითებულია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ, იხელმძღვანელა რა საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპით, მიზანშეწონილად მიიჩნია ქ. თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად არ გამოცხადება, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე ფიზიკური და იურიდიული პირების შეთავაზებების გათვალისწინება და მათთან შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება, მიწის ნაკვეთის მიმდინარე ნორმატიული ფასის გადახდის პირობით. ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 განკარგულებით გათვალისწინებულ იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და სარგებლობის უფლება და არ ჰქონდათ უფლება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გაუფორმებოდათ ხელშეკრულებები, იმ პირობით, თუ წარმოადგენდნენ ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემულ დადებით ქალაქგეგმარებით დასკვნას, კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დამზადებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და მიწის ნორმატიული ფასის გადახდის ადმინისტრაციულ ქვითარს.

ქ. თბილისის მთავრობის 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილებით ცვლილება იქნა შეტანილი ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილების მე-5 პუნქტში, რის შედეგადაც ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 დადგენილებით გათვალისწინებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომლებსაც ქ. თბილისის მთავრობასთან არ ჰქონდათ გაფორმებული ხელშეკრულებები მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ან/და საკუთრების ან სარგებლობის უფლება არ ჰქონდათ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, უნდა გაფორმებოდათ სათანადო ხელშეკრულებები ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, 2009 წლის 1 იანვრამდე.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 03.11.08წ. №12/68457 წერილით ნ. ნ-ს ეცნობა, რომ სამსახურს ქალაქგეგმარების კუთხით ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარე აუქციონის წესით გაცემული 525-525 კვ.მ. ორი მიწის ნაკვეთის (№18 და №19) გასხვისება მიზანშეწონილად მიიჩნია, მიწის ნაკვეთები მდებარეობს

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ბინაში, ნაკვეთი განეკუთვნება №12 ქვეზონას, სადაც ნორმატიული ფასი 85 ლარს შეადგენს.

ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებისა და ქ. თბილისის მთავრობის 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 25.12.08წ. დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. თბილისში, ... ქუჩასა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი 064) არსებული 1050 კვ.მ. ორი მიწის ნაკვეთი №18 და №19 (თვითოეული 525 კვ.მ. ოდენობით) საკუთრებაში გადაეცა ნ. ნ-ს. სანოტარო აქტში მითითებულია, რომ ქ. თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 09.11.01წ. ოქმის თანახმად აუქციონის შედეგებით ნაკისრი თანხა (10 000 ლარი) მყიდველის მიერ სრულად არის დაფარული.

ზ. ნ-მა სარჩელი აძღრა სასამართლოში ქ. თბილისის მთავრობის და ნ. ნ-ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა: ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 და 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ქ. თბილისის მთავრობისა და ნ. ნ-ს შორის 25.12.08წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 04.12.08წ. ჩანაწერის აღდგენა, სასამართლო გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა. ზ. ნ-მა ასევე მოითხოვა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ყადაღის გამოყენება ქ. თბილისში ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ №18 და №19 ნაკვეთზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 08.06.09წ. განჩინებით დაკმაყოფილდა ზ. ნ-ის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და ყადაღა დაედო ნ. ნ-ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას მდებარე ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ №18 და №19, რაც გაასაჩივრა ნ. ნ-მა და მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 08.06.09წ. განჩინების გაუქმება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 17.07.09წ. განჩინებით ნ. ნ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 30.07.09წ. განჩინებით ნ. ნ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 07.04.11წ. გადაწყვეტილებით ზ. ნ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და გაუქმდა 08.06.09წ. განჩინებით გამოყენებული ყადაღა. გადაწყვეტილე-

ბა სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ზ. ნ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 13.09.11წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რაც საკასაციო წესით გასაჩივრდა ზ. ნ-ის მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 06.12.12წ. განჩინებით ზ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 13.09.11წ. განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 19.03.13წ. გადაწყვეტილებით ზ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 და 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილება, რომლითაც ძალაში დარჩა თბილისის პრემიერის 29.11.01 წ. №1073 განკარგულება თბილისში ... და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებასა და სარგებლობაში გადაცემაზე მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის შემაჯამებელი სხდომის ოქმის დამტკიცების შესახებ, თბილისში ... და ... ქუჩისაკენ მიმავალი გზის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების №18 და №19 (იგივე... №68 და №68 ნაკვეთები) ფიზიკურ პირთან სათანადო ხელშეკრულების გაფორმების ნაწილში. ბათილად იქნა ცნობილი აგრეთვე თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 25.12.08 წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.12.08წ. სარეგისტრაციო ჩანაწერის აღდგენის შესახებ მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 22.03.13წ. განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ზ. ნ-ის მოთხოვნა 19.03.13წ. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ 19.03.13წ. გადაწყვეტილებით არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საქმის მასალებით ვერ დგინდება ... მიმავალი გზის მიმდებარე №18 და №19 ნაკვეთების იდენტირობა ... №66 და №68 მიწის ნაკვეთებთან. მიუთითა, რომ ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 26.03.03წ. №3.5.50 დადგენილების თანახმად, ქ. თბილისის მთავრობის 13.02.03წ. №03.04.30 დადგენილებით ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ... ქუჩიდან ... მიმავალი გზის მონაკვეთი ჩაითვალა ... ქუჩის გაგრძელებად ნაკვეთი №18-ს მიენიჭა ... ქ.№66 მისამართი, ხოლო ნაკვეთი №19-ს მიენიჭა ... ქ.№68, ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 05.06.06წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სწორედ სადავო მი-

ნის ნაკვეთებზე დაევალა ქ. თბილისის მთავრობას საქართველოს პრეზიდენტისათვის ზ. ნ-ზე მიწის ფართობის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებების წარდგენა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.06.06წ. გადაწყვეტილება აღსრულებულია სხვა მოსარჩევეების ნაწილში, ხოლო ზ. ნ-ის მიმართ არ აღსრულებულა, რის გამოც ადგილი აქვს ზ. ნ-ის მიმართ არაიდენტური ქმედების განხორციელებას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან. სახეზეა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 05.06.06წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღუსრულებლობის ფაქტი. ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07 წ. №18.19.621 და 03.04.08 წ. №05.27.212 დადგენილებების გამოცემისას (გასაჩივრებულ ნაწილში), ადგილი აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. ვინაიდან საქმეში არ არის დაცული 04.05.07წ. ქ. თბილისის მთავრობის №09.17.287 დადგენილებით გათვალისწინებული დათქმა მიწის ნაკვეთის მიმდინარე ნორმატიული ფასის გადახდის პირობით ხელშეკრულების გაფორმებაზე, ნ. ნ-ი არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლი ითვალისწინებს წინა სარეგისტრაციო ჩანაწერის აღდგენას მომდევნო სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ან არარად ცნობის შემთხვევაში, რის გამოც უსაფუძვლოა ზ. ნ-ის მოთხოვნა სარეგისტრაციო ჩანაწერის აღდგენის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 19.03.11წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა საქართველოს მთავრობის და ნ. ნ-ის მიერ.

ქ. თბილისის მთავრობა და ნ. ნ-ი საკასაციო საჩივრებში აღნიშნავენ, რომ სადავო აქტების გამოცემისას არ დარღვეულა კანონმდებლობის რაიმე მოთხოვნა, ხელშეკრულება გაფორმდა კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით. კასატორები აღნიშნავენ, რომ ნ. ნ-ი არის კეთილსინდისიერი შემძენი იმ ქონების მიმართ, რომელიც 2008 წელს აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით უგულებელყოფილია სკ-ის 312-ე მუხლი, გადაწყვეტილებით უგულებელყოფილია საკუთრების უფლება. კანონიერ ნდობას არ უარყოფს ფასის გადახდა არა 2007 წლის, არამედ 2001 წლის ნორმატივის მიხედვით. ფასის განსაზღვრა უნდა მოხდეს არა ახალი, არამედ ძველი მდგომარეობის მიხედვით. კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მოსაზრებას, რომ

ზ. ნ-ის მიმართ ადგილი აქვს არაიდენტურ მიდგომას და თვლის, რომ ასეთ მდგომარეობას ადგილი ექნება ნ. ნ-ისათვის ნაკვეთის არგადაცემის შემთხვევაში მაშინ, როდესაც სხვებს ანალოგიური წესით დაუკანონდათ წლების წინ წარმოშობილი ურთიერთობის საფუძველზე შექმნილი საკუთრება. ქ. თბილისის მთავრობის მხრიდან ადგილი არ აქვს დისკრიმინაციულ მიდგომას, მით უმეტეს, რომ არარსებობს ზ. ნ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შექმნის რაიმე გარანტია. სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა (სკ-ის 312-ე მუხ., სზაკ-ის 60¹. 4 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორები ითხოვენ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ზ. ნ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში მხარეებმა დავის მორიგებით გადაწყვეტა ვერ შეძლეს. სსსკ-ის 408.3 მუხლის საფუძველზე, საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების და საკასაციო საჩივრების საფუძველების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.016. №1073 განკარგულებით დამტკიცდა ქ. თბილისის მიწის მართვის და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 09.11.016. №27 შემაჯამებელი სხდომის ოქმი და ამავე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით აუქციონში გამარჯვებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, მათ შორის, ნ. ნ-ს, დაუნესდათ მთელი რიგი ვალდებულებების შესრულება, კერძოდ, მათ არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქალაქო სამსახურისათვის უნდა წარედგინათ ტოპოგრაფიული გეგმა, შესათანხმებელი პროექტი, ტექნიკური დოკუმენტაცია, დაეკვეთათ საკადასტრო რუკა, ორი თვის ვადაში მიწის მართვის დეპარტამენტთან უნდა გაეფორმებინათ მიწის ნაკვეთის სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, მიწის მართვის დეპარტამენტში წარედგინათ სათანადო დოკუმენტები მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში უფლებრივ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. საქმის მასალებით დადგენილია,

რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გასაფორმებლად და საკუთრების უფლების შესაძენად ნ. ნ-ს არ შეუსრულებია არცერთი ზემოაღნიშნული პირობა და, მათ შორის, არ გადაუხდია აუქციონის თანხა, ხოლო აუქციონის ჩატარების დროს მოქმედი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 10.05.2000წ. №65 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის“ თანახმად საბოლოო გადახდის ვალდებულების შესრულება კონკურსში გამარჯვებულ მონაწილეს კონკურსში გამოცხადების დროს განსაზღვრული ვადის განმავლობაში უნდა განეხორციელებინა. ამავე ნორმის მიხედვით გადახდის სათანადოდ შეუსრულებლობის შემთხვევაში კონკურსის გამარჯვებულის უფლებები ბათილად ჩაითვლებოდა (6.3 მუხ.), ხოლო პირი კარგავდა დეპოზიტზე შეტანილი თანხის დაბრუნების უფლებას კომისიის სასარგებლოდ (5.12 მუხ.). საქმეში არ მოიპოვება ნაკვეთის ღირებულების გადახდის გადავადების დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამასთანავე, მითითებული ნორმატიული აქტის თანახმად გადავადება სავალდებულო წესით, შესყიდვის ფასის უზრუნველსაყოფად, მიწის გირაოში გადაცემას იწვევდა (6.4 მუხ.), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.06.06წ. გადაწყვეტილებით ზ. ნ-ისა და სხვათა სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მთავრობის 14.03.06წ. №05.07.124 დადგენილება ძალაში შესვლის დღიდან, თბილისის მთავრობას დაევალა მოემზადებინა და საქართველოს პრეზიდენტისათვის წარედგინა მოსარჩელებზე მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებები, რომლებიც უნდა შეიცავდეს: ინფორმაციას მოსარჩელებზე; №502 საბინაო კოოპერატივის წევრზე ზ. ნ-ზე- ქ.თბილისში, ... გზის მიმდებარედ (ამჟამინდელი... ქ. №66 და №68, ნაკვეთი №46 მიმდებარედ (ამჟამად... ქ. №38)) გადასაცემი მიწის ნაკვეთების საერთო ფართისა და ღირებულების შესახებ; მოსარჩელებზე გადასაცემი საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთების პრივატიზებაში მონაწილე საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრის რეკვიზიტებს; ინფორმაციას საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების პრივატიზებაში მონაწილე საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრის მიმართ არსებული სახელმწიფო-საბინაო ვალის (საკომპენსაციო თანხის) ოდენობის შესახებ.

ქ. თბილისის მთავრობის 04.05.07წ. №09.17.287 დადგენილებით, მთელი რიგი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და, მათ შორის, ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 განკარგულების შესწავლისა და კანონიერების დადგენის მიზნით, ნ. ნ-ის მიმართ, რომელთანაც ქ. თბილისის მთავრობას არ ჰქონდა გაფორმებული შესაბამისი ხელშეკრულება, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან დაკავშირებით, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებით გათვალისწინებულ იქნა რა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე ფიზიკური და იურიდიული პირების შეთავაზება მინის ნაკვეთების ნორმატიული ფასის გადახდასთან დაკავშირებით, მიზანშეწონილად ჩაითვალა მინის ნაკვეთის მიმდინარე ნორმატიული ფასის გადახდის პირობით ნ. ნ-ის მიმართ ძალაში დარჩენილიყო ქ. თბილისის პრემიერის 29.11.01წ. №1073 განკარგულება, ამასთანავე, ამავე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განისაზღვრა აუქციონით განსაზღვრული ყველა პირობის 2007 წლის 1 დეკემბრამდე შესრულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში აუქციონის შედეგები უნდა გაუქმებულიყო. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. ნ-მა მითითებულ ვადაში არცერთი ვალდებულება არ შეასრულა. აუქციონის თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში აუქციონის შედეგების გაუქმების მომწესრიგებელ მოცემულ პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად აუქციონში გამარჯვებული პირი აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში იხდის საბოლოო თანხას, პირობებით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში – აუქციონის პირობებით გათვალისწინებულ ვადაში. გამარჯვებული პირის მიერ დათქმულ ვადაში საბოლოო თანხის გადაუხდელობა იწვევდა აუქციონის შედეგების გაუქმებას, გამარჯვებულ პირს გადახდილი ზე არ უბრუნდებოდა.

თბილისის მთავრობის 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილებით, 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებაში შეტანილი ცვლილებების თანახმად, ნ. ნ-ს 2009 წლის 1 იანვრამდე გადაუვადდა ვალდებულებების შესრულების და, მათ შორის, აუქციონის თანხის გადახდის ვადა. დადგინდა, რომ კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დამზადებული მინის ნაკვეთის საზღვრების წარდგენისა და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე მინის ნაკ-

ვეთისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ, გაფორმდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თბილისის მთავრობის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე აუქციონის თანხის გადახდის გადავადების მიზანშეწონილობის საკითხის განხილვისას, არა თუ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებული იყო მთელი რიგი იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები განეხორციელებინა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსასრულებლად. თბილისის მთავრობის 05.06.03წ. №08.28.125 დადგენილებით დამტკიცდა თბილისში მდებარე არასასოფლო-საამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნუსხა და ნუსხაში შესული ნაკვეთები გადაეცა საქართველოს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრთა უფლებების დაცვის ასოციაციას. თბილისის მთავრობამ აუქციონის ჩატარებიდან შვიდი წლის შემდეგ, 25.12.08წ. გაყიდა ნაკვეთი, რომლის მიმართ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების და სააღსრულებო ფურცლის შესაბამისად, უნდა წარედგინა წინადადება საქართველოს პრეზიდენტისათვის მიწის ფართობის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ზ. ნ-ისათვის გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად. ამასთანავე, „საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ“ კანონის თანახმად, მთავრობის კომპეტენციას ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხებში განეკუთვნება პრივატიზებული ან/და სარგებლობის უფლებით გადაცემული ქონების მიმღები პირის ფინანსური და საინვესტიციური ვალდებულებების შესრულებისაგან გათავისუფლებასთან დაკავშირებული საკითხების განხილვა, გარდა სააუქციონო საპრივატიზებო პირობებისა და სააუქციონო საპრივატიზებო ფასისა (38.2 მუხ. „ე“ ქვეპუნქტი).

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე, რომ დავა დაიწყო ჯერ კიდევ 19.12.05წ., როდესაც პირთა ჯგუფმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ქ. თბილისის მთავრობისათვის მოსარჩელებზე მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებების მომზადების დავალება, ხსენებულ დავაში მოპასუხედ ქ. თბილისის მთავრობა გამოდიოდა, ამდენად მისთვის ცნობილი იყო დავის შესახებ. ქ. თბილისის მთავრობას 22.01.08წ. წარედგინა სააღსრულებო ფურცელი თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წერილთან ერთად (თბილისის მერიის კანცელარიაში წერილი აღირიცხა 22.01.2008წ.), რომლითაც იგი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 17.1 მუხლის და 28.2 მუხლის თანახმად, გაფრთხილდა სააღსრულებ-

ბო ფურცლის მოთხოვნის დაუყოვნებელი შესრულებისა და გატარებული ღონისძიებების შესახებ უმოკლეს ვადაში სააღსრულებო ბიუროსათვის წერილობითი შესრულების ვალდებულების შესახებ. საქართველოს პრეზიდენტის 23.04.09წ. №293-302 განკარგულებებით დასტურდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.06.06წ. №3/1476 გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცა საბინაო კოოპერაციის წევრებს. საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი საფუძველი არ არსებობს. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ნაცვლად, ქ. თბილისის მთავრობამ სადავო 27.08.07წ. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ნ. ნ-ს აღუდგინა ვადა. სზაკის 94-ე მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია აღადგინოს დაინტერესებული მხარის მიერ საპატიო მიზეზით გაშვებული, ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილი ვადა, თუ ეს არ არის აკრძალული კანონით და ზიანს არ აყენებს მესამე პირის უფლებას ან კანონიერ ინტერესს. ქ. თბილისის მთავრობა ვალდებული იყო აღსრულებინა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-4 მუხლის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე, ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ის უნდა შესრულდეს. საქართველოს კონსტიტუციის 84-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმება, შეცვლა ან მათი აღსრულების შეჩერება შეუძლია მხოლოდ სასამართლოს კანონით განსაზღვრული საფუძვლებითა და წესით. ადმინისტრაციული ორგანო და თანამდებობის პირი ვალდებული არიან ყოველნაირად შეუწყონ ხელი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას.

საქმის მასალებით არ დასტურდება აგრეთვე ვადის გაცდენის საპატიო მიზეზის არსებობა. 03.04.08წ. დადგენილება არ შეიცავს რაიმე არგუმენტაციას იმასთან დაკავშირებით, თუ რატომ ვერ შეძლო ნ. ნ-მა აუქციონის თანხის და ასევე მის მიერ

აღებული მთელი რიგი ვალდებულებების შესრულება 2007 წლის 1 დეკემბრამდე, მით უფრო, რომ ნ. ნ-ს არ გაუხდია სადავოდ 27.08.07წ. აქტით განსაზღვრული მიწის ნორმატიული ფასის გადახდა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას, დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს, ადმინისტრაციული ორგანო უფლება-მოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ შეიცავს რაიმე მითითებას ნ. ნ-ის მიერ ვადის საბატიო მიზეზით გაშვებასთან დაკავშირებით. მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული დადგენილებები მიუთითებს მხოლოდ აუქციონის თანხის გადახდის არაერთხელ გადავადების საჯარო და კერძო ინტერესების მიზანშეწონილობაზე, მაშინ, როდესაც აუქციონის ფორმით ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების მიზანს კონკურენტულ გარემოში იმ მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა წარმოადგენს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს შესთავაზებს ყველაზე მაღალ ფასს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდა პირობებით – საკუთრების უფლება მიენიჭება იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს პირობების დაკმაყოფილების ვალდებულებას და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს. ამასთანავე, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება არ განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციის სფეროს, შესაბამისად, მიზანშეწონილობის მოსაზრება მოცემულ შემთხვევაში არ არის მხედველობაში მისაღები, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია იხელმძღვანელოს კანონმდებლობის მოთხოვნებით და არა მიზანშეწონილობის მოსაზრებებით, უკანასკნელს არ აქვს პრიორიტეტული მნიშვნელობა კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნების დაცვასთან. სასამართლო გადაწყვეტილების აღმასრულებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიხედულებაზე დამოკიდებულია მისი შესრულების ხერხის შერჩევა და არა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების საკითხი, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება არ არის დამოკიდებული მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიზანშეწონილობის მოსაზრებებზე, ნება-სურვილზე, აღნიშნული ეწინააღმდეგება სასამართლო აქტის აღსრულების სა-

ვალდებულო, სახელისუფლებო-იმპერატიული ძალის ბუნებას.

საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის კასატორების მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით თბილისის მთავრობას მხოლოდ მიწის ფართობების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის საკითხის გადასაწყვეტად წინადადებების მომზადება და საქართველოს პრეზიდენტისათვის წარდგენა დაევალა, რაც თავისთავად არ გულისხმობდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობას უძრავ ქონებაზე. არაერთი ნორმატიული აქტით დადასტურებულია კოოპერატიული ბინათმშენებლობით გამოწვეული სახელმწიფოს მიერ შიდა ვალად აღიარებული ვალდებულების გასტუმრების სანაცვლოდ კონკრეტული საპრივატიზებო ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემაზე. აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნით კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილმა მოპასუხეს დაუდგინა რეალაქტის-საჯარო მოქმედების განხორციელების ვალდებულება. სასამართლო აქტის აღსრულებას სავალდებულო, სახელისუფლებო-იმპერატიული ძალის ბუნება აქვს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პროცესუალური კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საზედამხედველო წარმოების წესებს, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას. სსკ-ის 265-ე მუხლის თანახმად კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების გაუქმება დაუშვებელია, გარდა კანონით დადგენილი გამოწვევებისა, რომელშიც ამავე კოდექსის მე-11 კარით გათვალისწინებული საქმის წარმოების განახლების საფუძველები მოიაზრება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. სასამართლო გადაწყვეტილების იმპერატიულობა გულისხმობს იმას, რომ გადაწყვეტილება არ შეიძლება გაუქმდეს ან შეიცვალოს რომელიმე ადმინისტრაციული ორგანოს, საჯარო თუ კერძო იურიდიული პირის ან ნებისმიერი თანამდებობის პირის მიერ, ამ ორგანოებსა და პირებს უფლება არ აქვთ სასამართლო გადაწყვეტილებისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება მიიღონ. მართლმსაჯულების ეფექტური განხორციელება სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულებაში გამოიხატება, სამართლიანი განხილვის უფლება ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებასაც მოიცავს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება, ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად განიხილება.

ქ. თბილისის მთავრობის 03.04.08 ნ. №05.27.212 და 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებები ნ. ნ-ისათვის ქმნის საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველს უძრავ ქონებაზე. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული აქტი, როგორც სამართლის ნორმის ანუ გენერალური მონესრიგების კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, უნდა ემყარებოდეს სამართლებრივ საფუძველს. გასაჩივრებული დადგენილებები ნ. ნ-ს ვალდებულებების შესასრულებლად აღუდგენენ რა ვადას, შემდგომში მასთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გასაფორმებლად, მოსარჩელე ზ. ნ-ისათვის არის შემზღვევა, ვინაიდან ხსენებულ აქტებს მოსარჩელის მიმართ მოჰყვა კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილების აღსრულების შეუძლებლობა. ამდენად, სზაკ-ის მე-60¹.4 მუხლის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიერ კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დარღვევა არის აღნიშნული აღმჭურველი აქტების ბათილად გამოცხადების წინაპირობა, რამდენადაც მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი უკეთეს არსებითად ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან ინტერესი, რაც სადავო ფართთან მიმართებით, კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადანყვეტილების არსებობის გათვალისწინებით, სახეზეა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ადასტურებს მართლმსაჯულების წესით საქმის განხილვის და გადანყვეტის მიმართ კანონიერი ნდობის უპირატესობას სხვა, ადმინისტრაციული წესით საქმის განხილვის საფუძველზე მიღებული აქტის მიმართ ნდობასთან შედარებით (სუს 26.11.08წ. №ბს-966-927 (3კ-07) განჩინება). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს აგრეთვე, რომ კანონიერი ნდობა შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იმ დაინტერესებული მხარის მიერ საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შემთხვევაში (სზაკ-ის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი გარემოება), რომლის უფლებებსაც უშუალოდ ეხება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება.

„ქ. თბილისის მთავრობისა და ქ. თბილისის პრემიერის რიგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ“ ქ. თბილისის მთავრობის 04.05.07წ. №09.17.287 დადგენილებით აღინიშნა, რომ დაინტერესებულ მხარეებს შესაძლოა გააჩნდეთ გარკვეული სამართლებრივი ინტერესები, რის გამოც სზაკ-ის მე-13 და 95-ე მუხლების მოთხოვნათა შესაბამისად დადგინდა მათი ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ მხარეებად ჩართვა და მათთვის საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობების მიცემა. დადგენილების მე-3 პუნქტით ადმინისტრაციას დაევალა დაინტერესებულ მხარეთა მოწვევა ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად. სზაკ-ის 95-ე მუხლი ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ხსენებული წესი მიზნად ისახავს იმ პირების დაცვას, რომლის უფლებებსაც შესაძლოა შეეხოთ გამოსაცემი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სზაკ-ის მე-13 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. ხსენებულ მუხლში დეკლარირებული წესი ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანესი პრინციპთაგანია, რომელიც მიზნად ისახავს იმ პირების მაქსიმალურ დაცვას, რომლის უფლებებსაც შესაძლოა შეეხოთ გამოსაცემი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული პირები უფლებამოსილნი არიან მონაწილეობა მიიღონ ამ აქტის გამოცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, რაც ხელს უწყობს არა მხოლოდ დაინტერესებული მხარის უფლებების დაცვას, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არსებითად სწორი, ობიექტური გადაწყვეტილების გამოცემას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო უზრუნველყო ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის – ზ. ნ-ის ჩაბმა, ადმინისტრაციული წარმოების აღნიშნული წესის მოთხოვნის შეუსრულებლობამ გამოიწვია სზაკ-ის მე-13, 95-ე, 98-ე და 99-ე მუხლებით რეგლა-

მენტირებული მოთხოვნების დარღვევა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 და 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილებები (გასაჩივრებულ ნაწილში) მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, სახეზეა ქ. თბილისის მთავრობის 03.04.08 წ. №05.27.212 და 27.08.07 წ. №18.19.621 დადგენილებების სადავო ნაწილში სზაკ-ის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული ბათილობის საფუძვლები.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 27.08.07წ. №18.19.621 დადგენილებისა და ქ. თბილისის მთავრობის 03.04.08წ. №05.27.212 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მთავრობასა და ნ. ნ-ს შორის 25.12.08წ. დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. თბილისში, ... ქუჩა-სა და ... მიმავალი გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი 064) არსებული 1050 კვ.მ. ორი – №18 და №19 (თვითოეული 525 კვ.მ. ოდენობით) მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა ნ. ნ-ს. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სადავო ნაწილების საფუძველზე დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, დასტურდება, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსა და მე-სამე პირს შორის მიწის ნაკვეთების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას არ გამოიწვევს კასატორის – ქ.თბილისის მერიის მითითება მყიდველის კეთილსინდისიერებაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ნ. ნ-ს შორის დადებული სადავო ხელშეკრულება თავისი ბუნებით არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომლის კანონიერების შესაფასებლად სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის, არამედ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის ნორმებით. სზაკ-ის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მონაწილე მხარე, მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით თავადვე უნდა იყოს ხელშეკრულების კანონიერების გარანტი. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ხელშეკრულებას, სზაკ-ის 70.2 მუხლის თანახმად ქმნის ხელშეკრულების ბათილობის დამატებით საფუძვლებს. ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა ინვეს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილობის გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი. ამასთანავე, ნ. ნ-ისათვის ცნობილი იყო მის მიერ სააუქციონო პირობების შეუსრულებლობა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, დაუსაბუთებელია მოცემული ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის გამომრიცხავ გარემოებად კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითება. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელიც ზ. ნ-ს უქმნის სადავო მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის საფუძველს, დასტურდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით იზღუდება მისი, როგორც დაინტერესებული პირის უფლება და კანონიერი ინტერესი. სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს და აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნ. ნ-ის მიერ აუქციონში გამარჯვების შედეგად მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესის დამაგვირგვინებელი დოკუმენტი, ხელშეკრულების დადებაზე პრივატიზაციის პროცესი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მთელი რიგი საჯარო მოქმედებების განხორციელებას, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას. მოცემული პროცესის განხორციელებისას მიღებული სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა ქმნის მათი საბოლოო შედეგის – ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონთან შეუსაბამობისა და მისი ბათილად ცნობის აუცილებელ, გარდაუვალ და თანმდევ პირობას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ნ. ნ-ს, როგორც 09.11.01წ. აუქციონში გამარჯვებული პირის, უფლებები ნაკვეთის შესყიდვასთან დაკავშირებით ბათილია, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.06.06წ. გადაწყვეტილების გათვალისწინებით ქ. თბილისის მთავრობა არ იყო ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, ამდენად, ნ. ნ-ი ვერ ისარგებლებს კე-

თილსინდისიერი შემძენის დაცვის ნორმებით, ხოლო საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრებები მიწის ნორმატიული ფასის შესახებ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივრებში მითითებულ დარღვევას ადგილი არ აქვს, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა, გადაწყვეტილება არსებითად სწორია და მიღებულია საკასაციო სასამართლოს განჩინების მითითებების გათვალისწინებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არარსებობს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონისმიერი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მთავრობისა და ნ. ნ-ის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 19.03.2013 წ. გადაწყვეტილება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულების
დარეგისტრირების საფუძველი**

ბანკინება

№ბს-684-670(2კ-14)

7 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: **ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე**

სარჩელის საგანი: ინდივიდუალური-ადმინისტრაციული სა-
მართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 9 ოქტომბერს შპს „ქ.ა.ქ“ სასარჩელო განცხადე-
ბით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრა-
ციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსა-
ხურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., №..., №..., №... გადაწყვე-
ტილებების ბათილად ცნობა და ამავე გადაწყვეტილებების სა-
ფუძველზე ვალდებულების წარმოშობის შესახებ განხორციე-
ლებული ჩანაწერების გაუქმება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნუ-
ლი სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვის
საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთა-
ისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადან-
ყვეტილებები და სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებით
დაიტვირთა შპს „ქ.ა.ქ“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვე-
თები, საკადასტრო კოდებით: №..., №..., №..., №... მიწის ნაკვე-
თი საკადასტრო კოდით №... შექმნილ იქნა 2011 წლის 6 ივლისს
შპს „ჯ. ჰ-საგან“, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე;
მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... შექმნილ იქნა 2011 წლის
15 ივნისს შპს „ჯ. კ-სთან“ დადებული გაცვლის ხელშეკრულე-
ბის საფუძველზე, ხოლო მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდე-
ბით: №... და №..., შპს „ქ.ა.ქ“ შექმნილი აქვს მასსა და შპს „ჯ. გ-ს“
შორის 2011 წლის 25 მაისს გაფორმებული გაცვლის ხელშეკრუ-
ლებით.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ვალდებულება, რომლითაც და-

იტვირთა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთები, გამომდინარეობს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ&კ“-ს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან. შპს „ჯ&კ“-მ ეს მიწები გაასხვისა ისე, რომ მათზე ვალდებულება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო. შესაბამისად, მოსარჩელის მოსაზრებით, ახალი მესაკუთრის მფლობელობაში არსებული მიწის დატვირთვა ამ ვალდებულებით ეწინააღმდეგება კანონს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 5 დეკემბრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო ამავე სასამართლოს 2014 წლის 30 იანვრის განჩინებით, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ შპს „ჯ&კ“ და შპს „ჯ...ჰ“.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, 2014 წლის 30 იანვრისა და 2014 წლის 21 თებერვლის სასამართლო სხდომებზე, მოსარჩელე მხარემ დააზუსტა მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., №..., №..., №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ამავე გადაწყვეტილების საფუძველზე და ვალდებულების წარმოშობის შესახებ განხორციელებული ჩანაწერების გაუქმება, ასევე, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებით დაიტვირთა შპს „ქ.ა.ქ“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით: №..., №..., №..., №... ამასთან, მოსარჩელე მხარემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურთან ერთად მოპასუხედ დაასახელა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით შპს „ქ.ა.ქ“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „ქ.ა.ქ“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „ქ.ა.ქ“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; შპს „ქ.ა.ქ“ სარჩელი დაკ-

მაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., 2013 წლის 5 სექტემბრის №... და 2013 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებები, რომლებითაც სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებით დაიტვირთა შპს „ქ.ა.ქ“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით: №...; №...; №... და №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის, პირობებით გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №10ა ოქმიდან (ხელშეკრულებიდან) ირკვევა, რომ შემდგომში პრივატიზების მიზნით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს აუქციონის მომწყობი კომისიის მიერ 2007 წლის 25 ოქტომბერს მოწყობილ აუქციონზე, შპს „ჯ&კ“-ს მიერ შეთავაზებული ფასის – 1 520 000 აშშ დოლარის ლარებში ეკვივალენტის საფუძველზე, იგი გამოვლინდა გამარჯვებულად და ოქმით (ხელშეკრულებით) ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე უძრავ-მოძრავი ქონება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: №...; №...; №...; №...; №...; №...; №...; №... და 144 ერთეული მოძრავი ქონება. ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველი ვალდებული იყო დაეცვა, დათქმულ ვადაში და ჯეროვნად შეესრულებინა შემდეგი პირობები: საპრივატიზაციო თანხა გადაეხადა აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში; ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლის განმავლობაში საპრივატიზებო ობიექტზე განეხორციელებინა 15 000 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობის ინვესტიცია და საპრივატიზებო ობიექტზე დაესაქმებინა არანაკლებ 200 ადამიანი. 2008 წლის 10 აპრილს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 01 აპრილის №1-1/448 ბრძანების საფუძველზე, 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების შესაბამისად, შპს „ჯ&კ“-ს სახელზე გაცა საკუთრების დამადასტურებელი

მონაშობა №585ა, რომლის თანახმად, მას საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები და მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებითა და სხვა მასალებით დასტურდება, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების (ოქმი №10ა) საფუძველზე შპს „ჯ&კ“-სთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით გადაცემული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები, სხვადასხვა პერიოდში მათზე განხორციელებული სხვადასხვა ტრანზაქციების (გაყოფა/გაყიდვა) შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდნენ ახალი საკადასტრო კოდებით. 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ჯ&კ“-სთვის გადაცემული უძრავი ქონების მესაკუთრეები, მისი სხვადასხვა პერიოდში გასხვისების შედეგად არიან შპს „ქ.ა.ქ“, შპს „ჯ...გ.“ და შპს „...ჯ. ჰ-ი“. შპს „ქ.ა.ქ“ ეს მიწის ნაკვეთები შეიძინა 2011 წლის 25 მაისის, 15 ივნისის და 6 ივლისის უძრავი ქონების გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

2013 წლის 22 აგვისტოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №4/25026 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელშიც მიუთითა, რომ ვინაიდან ამჟამინდელი მდგომარეობით, 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ჯ&კ“-სთვის გადაცემული უძრავი ქონების მესაკუთრეები არიან: შპს „ქ.ა.ქ“, შპს „ჯ...გ.“ და შპს „ჯ. ჰ-ი“, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ხელშეკრულების მე-8 მუხლის შესაბამისად, ხსენებული კომპანიები სოლიდარულად არიან პასუხისმგებლები 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოითხოვა მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ&კ“-ს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანზე ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 5 სექტემბერს მიღებულ იქნა №..., №..., №... და №... გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ, რომლებითაც დაკმაყოფილდა მოთხოვნა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ვალდებულების რეგისტრაციის შესახებ. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით (განცხადების რეგისტრაციის ნომრები: №... – 30/08/2013, №... – 30/08/2013; №... – 30/08/2013, №... – 30/08/2013; მომზადების თარიღი – 05/09/2013) დასტურდება, რომ რეგისტრაციის შესახებ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების შესაბამისად, 2013 წლის 5 სექტემბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებები, შემდეგ უძრავ ნივთებზე: 1) ქ.ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №15-5) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“ (ყოფილი შპს „მ. ტ.“) საკუთრებად რეგისტრირებულ 51 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მისასვლელი გზა და რკინიგზის ხიდი), საკადასტრო კოდით №... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...); 2) ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №7-2-2; ნაკვ. №15-4-2; ნაკვ. №25-1-2; ნაკვ. №26-1-2-2; ნაკვ. №26-2-2-1) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“ და შპს „ჩ...ჩ“ თანასაკუთრებად რეგისტრირებულ 3272 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №...; 3) ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ 1110 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №... და 4) ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №26-2-2-2) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ 414 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №... მხარეთა შორის დავას ინვეს ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, ყოფილი მესაკუთრის – შპს „ჯ&კ“-ს მიერ მასსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაცია. აპელანტის (მოსარჩელის) აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., №..., №... და №... გადაწყვეტილებებით, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე უკანონოდ დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, ვინაიდან, მის მიერ შეძენის დროისათვის მითითებული მიწის ნაკ-

ვეთები უფლებრივად უნაკლო იყო და მათზე საჯარო რეესტრში რაიმე ვალდებულება რეგისტრირებული არ ყოფილა, ყოფილი მესაკუთრის მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ასეთი ვალდებულებების არსებობის შესახებ მისთვის მხოლოდ სასამართლოში გახდა ცნობილი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებებით განხორციელდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების რეგისტრაცია, მოსარჩელე შპს „ქ.ა.ქ“-ს შეძენილი აქვს კერძო სამართლის იურიდიული პირებისაგან, რომელთაც, თავის მხრივ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები შეძენილი ჰქონდათ შპს „ჯ&კ“-სგან. ამ უკანასკნელს კი მითითებული მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მას შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც შემძენს აძლევს საშუალებას, იცოდეს რა ვალდებულებითაა დატვირთული მის მიერ შეძენილი უძრავი ნივთი. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, აპელანტს (მოსარჩელეს) არ შეეძლო ევარაუდა მის მიერ შეძენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების არსებობა, ვინაიდან, აღნიშნული ვალდებულებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში შპს „ჯ&კ“-ს უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იყო მხოლოდ საკუთრების დამადასტურებელი №585ა მონმობა და არა საკუთრივ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება, რომლითაც უშუალოდ იყო გათვალისწინებული შპს „ჯ&კ“-ს მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები. უძრავ ნივთებზე უფლებებისა და ვალდებულებების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები მონესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით. აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და მისი ტერიტორიული სამსახურები, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ვალდებული არიან საქმიანობა განახორციელონ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება – აპელანტის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით შპს „ჯ&კ“-ს მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაცია, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან, საჯარო რეესტრში აღნიშნული ვალდებულებების რეგისტრაცია წარმოშობდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ ამავდენად, აპელანტი წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უნდა ეცნობებინა მისთვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილებები საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო საკითხის გადაწყვეტისას არ გამოუკვლევია და არ შეუფასებია ის უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულების რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის აღნიშნულ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება გადასული იყო ახალ მესაკუთრეზე – მოსარჩელე შპს „ქ.ა.ქ“-ზე. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამო-

უკვლევა, შპს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ&კ“-ს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები რამდენად უნდა გავრცელებულიყო ამავე ხელშეკრულებით შპს „ჯ&კ“-სათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების ახალ მესაკუთრეზე, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე შპს „ქ.ა.ქ“ მიერ მიწის ნაკვეთების შეძენის დროისათვის 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა და საქმეში წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო მის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთების საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების არსებობის შესახებ.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვის ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებით დაიტვირთა შპს „ქ.ა.ქ“-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოსაკვლევი და შესაფასებელია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მთელი რიგი გარემოებები, რომლებსაც განმსაზღვრელი მნიშვნელობა გააჩნია სადავო საკითხის გადასაწყვეტად, რის გამოც სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილება და სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვასთან დაკავშირებით ახალი აქტების გამოცემა, შესაბამისად, არ არსებობდა აღნიშნული მიმართვის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., 2013 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებები, რომლებითაც სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებებით დაიტვირთა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით: №...; №...; №... და №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო

სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვასთან დაკავშირებით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრეს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სრულად იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები, კერძოდ, „ჯ-სა“ და შპს „ჯ. ჰ-ს“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის მიხედვით შემძენისთვის ცნობილი იყო საპრივატიზაციო ვალდებულების შესახებ, ასევე შპს „ჯ. ჰ-სა“ და „ქ.ა.ქ“-ს შორის დადებული ხელშეკრულების მიხედვით მხარეებს შორის შეთანხმებული და მონონებული იყო უძრავი ქონების ხარისხი. ასევე გამოყიდველი ვალდებული იყო მყიდველისათვის გადაეცა ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტის ორიგინალი ან სათანადოდ დამონებული ასლი, მათ შორის, ყველა ის საბუთი, რაც ადასტურებს ნასყიდობის საგნის უფლებრივ უნაკლო მდგომარეობას. კასატორების მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა გარემოება და მხოლოდ შემდგომ განხორციელდა ვალდებულების უფლების რეგისტრაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბერს გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №10ა ოქმის შესაბამისად, შემდგომში პრივატიზების მიზნით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს აუქციონის მომწყობი კომისიის მიერ 2007 წლის 25 ოქტომბერს მოწყობილ აუქციონზე, შპს

„ჯ&კ“-ს მიერ შეთავაზებული ფასის – 1 520 000 აშშ დოლარის ლარებში ეკვივალენტის საფუძველზე, იგი გამოვლინდა გამარჯვებულად და ოქმით (ხელშეკრულებით) ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე უძრავ-მოძრავი ქონება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: №...; №...; №...; №...; №...; №...; №...; №... და 144 ერთეული მოძრავი ქონება. ხელშეკრულების მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველი ვალდებული იყო დაეცვა, დათქმულ ვადაში და ჯეროვნად შეესრულებინა შემდეგი პირობები: საპრივატიზაციო თანხა გადაეხადა აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში; ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლის განმავლობაში საპრივატიზებო ობიექტზე განხორციელებინა 15 000 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობის ინვესტიცია და საპრივატიზებო ობიექტზე დაესაქმებინა არანაკლებ 200 ადამიანი. 2008 წლის 10 აპრილს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის №1-1/448 ბრძანების საფუძველზე, 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების შესაბამისად, შპს „ჯ&კ“-ს სახელზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მონეობა №585ა, რომლის თანახმად, მას საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები და მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები. 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების (ოქმი №10ა) საფუძველზე შპს „ჯ&კ“-სთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით გადაცემული მიწის ნაკვეთები, სხვადასხვა პერიოდში მათზე განხორციელებული სხვადასხვა ტრანზაქციების (გაყოფა/გაყიდვა) შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდნენ ახალი საკადასტრო კოდებით. 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ჯ&კ“-სთვის გადაცემული უძრავი ქონების მესაკუთრეები, მისი სხვადასხვა პერიოდში გასხვისების შედეგად არიან შპს „ქ.ა.ქ“, შპს „ჯ. გ.“ და შპს „ჯ. ჰ“. შპს „ქ.ა.ქ“-მ ეს მიწის ნაკვეთები შეიძინა 2011 წლის 25 მაისს, 15 ივნისსა და 6 ივლისის უძრავი ქონების გაცვლისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

2013 წლის 22 აგვისტოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №4/25026 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელშიც მიუთითა, რომ ვინაიდან ამჟამინდელი მდგომარეობით, 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ჯ&კ“-სთვის გა-

დაცემული უძრავი ქონების მესაკუთრეები არიან: შპს „ქ.ა.ქ“, შპს „ჯ. გ.“ და შპს „ჯ. პ.“, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ხელშეკრულების მე-8 მუხლის შესაბამისად, სოლიდარულად არიან პასუხისმგებლები 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-31 მუხლის პირველი პუნქტისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოითხოვა მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ&კ“-ს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანზე ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაციის მიზნით. რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., №..., №... და №... გადანყვეტილებებით, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ვალდებულების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადანყვეტილებების შესაბამისად, 2013 წლის 5 სექტემბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, შემდეგ უძრავ ნივთებზე: ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №15-5) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“ (ყოფილი შპს „მ. ტ.“) საკუთრებად რეგისტრირებულ 51 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მისასვლელი გზა და რკინიგზის ხიდი), საკადასტრო კოდით №... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...); ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №7-2-2; ნაკვ. №15-4-2; ნაკვ. №25-1-2; ნაკვ. №26-1-2-2; ნაკვ. №26-2-2-1) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“ და შპს „ჩ...ჩ“-ს თანასაკუთრებად რეგისტრირებულ 3272 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №...; ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №25-2) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ 1110 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №... და ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ნაკვ. №26-2-2-2) მდებარე, შპს „ქ.ა.ქ“-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ 414 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადას-

ტრო კოდით №....

საკვასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე დავის საგანია ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, ყოფილი მესაკუთრის – შპს „ჯ&კ“-ს მიერ მასსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაცია. მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 5 სექტემბრის №..., №..., №... და №... გადანყვეტილებებით, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე უკანონოდ დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, ვინაიდან, მის მიერ შეძენის დროისათვის მითითებული მიწის ნაკვეთები უფლებრივად უნაკლო იყო და მათზე საჯარო რეესტრში რაიმე ვალდებულება რეგისტრირებული არ ყოფილა, ყოფილი მესაკუთრის მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ასეთი ვალდებულებების არსებობის შესახებ მისთვის მხოლოდ სასამართლოში გახდა ცნობილი. სადავო რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს მიმართვა. აღნიშნული მიმართვის თანახმად, რეგისტრაციის საფუძველია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ&კ“-ს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები. ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადანყვეტილებებით განხორციელდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების რეგისტრაცია, მოსარჩელე შპს „ქ.ა.ქ“-ს შეძენილი აქვს კერძო სამართლის იურიდიული პირებისაგან, რომელთაც, თავის მხრივ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები შეძენილი ჰქონდათ შპს „ჯ&კ“-სგან. ამ უკანასკნელს კი მითითებული მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მას შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით. აღნიშნული ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენდა შპს „ქ.ა.ქ“. შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის გათვალისწინებით მოსარჩელის მიმართ ვერ იქნებოდა წარმოშო-

ბილი 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ვალდებულების დაკისრების შესახებ გარიგება სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რამაც გარიგების ძალაში შესვლის საკითხის სადავოობა გამოიწვია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის (2010 წლის 7 დეკემბრის ცვლილებებამდე მოქმედი რედაქციით) თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების რეგისტრაცია შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. კანონმდებელმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონით განხორციელებული ცვლილებით შემოიტანა ახალი რეგულაცია – ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელი გახდა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტში 2011 წლის 22 თებერვლის კანონით შეტანილი ცვლილებით კი განისაზღვრა, რომ ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების, ხოლო კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე - აგრეთვე ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“-„ი“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით გადაცემული მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში 2009 წელს აღირიცხა მპს „ჯ&კ“-ს საკუთრებად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ მის სახელზე 2008 წლის 10 აპრილს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №585ა მონაწილის საფუძველზე, მაგრამ იმ დროისათვის ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ განხორციელებულა, რაც შესაძლებელს გახდოდა მომავალში აღნიშნული მიწის ნაკვეთების შემძენი გაცნობოდა მათზე საკუთ-

რების უფლებასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს წინაშე არსებული ვალდებულებების პირობებს. სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით შპს „ჯ&კ“-ს მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაციის მოთხოვნით მხოლოდ 2013 წლის 22 აგვისტოს მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, როცა მინის ნაკვეთები უკვე ახალი მესაკუთრის სახელზე იყო რეგისტრირებული.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც შემძენს აძლევს საშუალებას, იცოდეს რა ვალდებულებითაა დატვირთული მის მიერ შეძენილი უძრავი ნივთი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს არ შეეძლო ევარაუდა მის მიერ შეძენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების არსებობა, ვინაიდან, აღნიშნული ვალდებულებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში შპს „ჯ&კ“-ს უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიითითებული იყო მხოლოდ საკუთრების დამადასტურებელი №585ნა მონაშობა და არა საკუთრივ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება, რომლითაც უშუალოდ იყო გათვალისწინებული შპს „ჯ&კ“-ს მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებებისა და ვალდებულებების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები მონენსრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით. აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და მისი ტერიტორიული სამსახურები, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ვალდებულნი არიან საქმიანობა განახორციელონ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო წარმოება განმარტე-

ბულია, როგორც სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ამავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის V თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები. ამავე კანონის 23-ე მუხლში ჩამოთვლილია რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები, კერძოდ, მითითებული მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების თანახმად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილებების მიღების დროისათვის, მინის ნაკვეთები, რომლებზეც აღნიშნული გადაწყვეტილებების საფუძველზე დარეგისტრირდა შპს „ჯ&კ“-სა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, საჯარო რეესტრში უკვე აღრიცხული იყო მოსარჩელის საკუთრებად. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვის ხელახალი განხილვისას არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვა წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულებების დარეგისტრირების საკმარის საფუძველს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს

ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 აგვისტოს №4/25026 მიმართვის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება – მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით შპს „ჯ&კ“-ს მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაცია, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან, საჯარო რეესტრში აღნიშნული ვალდებულებების რეგისტრაცია წარმოშობდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ ამავე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სახელმწიფოს უფლებებს. ამდენად, მოსარჩელე წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უნდა ეცნობებინა მისთვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილებები საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო საკითხის გადაწყვეტისას არ გამოუკვლევია და არ შეუფასებია ის უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულების რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის აღნიშნულ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება გადასული იყო ახალ მესაკუთრეზე – მოსარჩელე შპს „ქ.ა.ქ“-ზე. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია, შპს საქართველოს ეკონო-

მიკუური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ&კ“-ს შორის 2007 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები რამდენად უნდა გავრცელებულიყო ამავე ხელშეკრულებით შპს „ჯ&კ“-სათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების ახალ მესაკუთრეზე, იმ პირობებში, როდესაც, მოსარჩელე შპს „ქ.ა.ქ“-ის მიერ მიწის ნაკვეთების შეძენის დროისათვის 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა და საქმეში წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო მის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთების საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების არსებობის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს. იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ განსახილველი სამართალურთიერთობის მიმართ გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს და მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, შესაბამისად, აღნიშნული აქტები ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული წესით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად მართებულად იქნა ცნობილი ბათილად და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი აქტების გამოცემა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ „სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოსა“ და სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური“ საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**მინის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის
კანონიერება**

ბანჩინება

№ბს-578-558(კ-13)

9 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე**

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისის მერიამ 2013 წლის 15 იანვარს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ა. ნ-ის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2010 წლის 5 იანვარს ქ. თბილისის მთავრობასა და ა. ნ-ის შორის გაფორმდა მინის იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. ხელშეკრულებით ყოველწლიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 4568 ლარის ოდენობით, რომელიც, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა 6 თვეში ერთხელ, თანაბარწილად. ხელშეკრულების 4.5 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრებოდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის თანხის 0,1%-ის გადახდა.

ხელშეკრულების 4.7 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადებში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნეოდა მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად, ხოლო ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის შესაბამისად, საიჯარო ქირის ზედიზედ 3 თვის განმავლობაში გადაუხდელობა ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა.

მოსარჩელის მითითებით, ა. ნ-ემ დაარღვია საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, არ გადაიხადა საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში, რის გამოც ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 23 ოქტომბრის №28.31.1044 დადგენილებით ქ. თბილისის მერიამ ცალმხრივად შეწყვიტა 2010 წლის 5 იანვრის იჯარის ხელშეკრულება.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 361-ე მუხლებზე და ქ. თბილისის მერიის სასარგებლოდ ა. ნ-ისათვის საიჯარო ქირის – 10 512,7 ლარის, პირგასამტეხლოს 3 574,46 ლარისა და იჯარის უფლების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან საიჯარო ქირის დავალიანების საბოლოო აღსრულებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის – 10 512,7 ლარის 0,1%-ის გადახდის დაკისრება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მერიის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. ნ-ესა და ქ. თბილისის მერიას შორის დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და ხელშეკრულების შესახებ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულების არსებობა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევებიდან. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან სამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 5 იანვარს ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და ა. ნ-ეს შორის 10 წლის ვადით დაიდო მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება. წლიურ საიჯარო ქირად განისაზღვრა 4568 ლარი, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა თანაბარწილად, 6 თვეში ერთხელ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულებით სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებმა ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე იკისრეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეს-

რულების ვალდებულება.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სა-
მოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის
თანახმად ვალდებულების საფუძველზე კრედიტორი უფლება-
მოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.
ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალ-
დებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად,
დათქმულ დროსა და ადგილას. თუ მოვალე გადააცილებს ვალ-
დებულების შესრულების დროს ან შეასრულებს მას არაჯეროვ-
ნად, აღნიშნული განიხილება ვალდებულების დარღვევად.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ
ა. ნ-ის სასარგებლოდ საიჯარო ქირა გადახდილი ჰქონდა შპს
„...“, რომლის დამფუძნებელიც და 40%-ის წილის მფლობელი იყო
ა. ნ-ე. საგადასახადო დავალებების საფუძველზე, ადგილობრი-
ვი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის
იჯარიდან და მართვაში (უზუფრუქტი, ქირავნობა და სხვა) გა-
დაცემიდან მიღებული შემოსავლის სანაცვლოდ ა. ნ-ის სასარ-
გებლოდ 2010 წელს გადახდილია საიჯარო ქირა ჯამში – 4865,28
ლარი, 2011 წელს გადახდილია საიჯარო ქირა ჯამში – 4400 ლა-
რი, ხოლო 2012 წელს გადახდილია საიჯარო ქირა – 2 300 ლარის
ოდენობით.

აღნიშნული საგადასახადო დავალებებზე დაყრდნობით, სა-
ქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2010
წლის 4 აგვისტოს სალარო შემოსავლის №3 ორდერის საფუძ-
ველზე გადახდილია საიჯარო ქირა – 2434,28 ლარი, 2010 წლის
4 აგვისტოს №1 საგადასახადო დავალების საფუძველზე გადახ-
დილია საიჯარო ქირა – 2 284 ლარი, 2010 წლის 4 აგვისტოს №2
საგადასახადო დავალებით გადახდილია საიჯარო ქირა – 147
ლარი, 2011 წლის 30 ივნისის №1 საგადასახადო დავალებით გა-
დახდილია საიჯარო ქირა – 2 200 ლარი, 2011 წლის 23 დეკემ-
ბრის №1 საგადასახადო დავალებით გადახდილია საიჯარო ქი-
რა – 2200 ლარი, ხოლო 2012 წლის 4 ივლისის №1 საგადასახადო
დავალებით გადახდილია საიჯარო ქირა – 2300 ლარი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ა. ნ-ემ ხელ-
შეკრულებით გათვალისწინებული პირობები შეასრულა ჯეროვ-
ნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, კერ-
ძოდ საიჯარო ქირა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეუ-
ლის სასარგებლოდ სრულყოფილად გადაიხადა ხელშეკრულე-
ბით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად. აღნიშნული-
დან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მი-
იჩნია ქ. თბილისის მერიის სარჩელი.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, ამასთან, დამატებით განმარტა, რომ ქ. თბილისის მერია სადავოდ არ ხდიდა შპს „...“ მიერ თანხის გადახდას, თუმცა, მოსარჩელის მოსაზრებით, არ დგინდებოდა გადახდილი თანხების მიზნობრიობა, რის გამოც მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ ა. ნ-ეს ვალდებულება არ შეუსრულებია.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ქ. თბილისის მერიამ ვერ წარმოადგინა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ შპს „...“ რაიმე ხელშეკრულება აქვს დადებული ქ. თბილისის მერიასთან, რომლის შესასრულებლადაც შესაძლო ხდებოდა თანხების გადახდა. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, შპს „...“ მიერ გადახდილი თანხების დამადასტურებელ ქვითრებზე მითითებული იყო მინის საკადასტრო კოდი, რომელიც იდენტური იყო ა. ნ-ისათვის იჯარით გადაცემული მინის საკადასტრო კოდისა, რომელიც უნიკალურია და არ მეორდება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, პირგასამტეხლო სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებასა და ფინანსური პასუხისმგებლობის ერთგვარ ფორმას წარმოადგენს, რომელსაც გააჩნია ვალდებულების დროული შეუსრულებლობის პრევენციის ფუნქცია. პირგასამტეხლო კრედიტორისთვის მოსალოდნელი ზიანის ანაზღაურების ლეგალური საშუალება და კრედიტორის აქცესორული უფლებაა – არ არსებობს პირგასამტეხლო ძირითადი უფლების გარეშე, ხოლო ძირითადი უფლების ნამდვილობის იურიდიული აღიარება-დადასტურება და საპროცესო ლეგიტიმაცია პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძველია. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლომ დადასტურე-

ბულად მიიჩნია რა საიჯარო ქირის გადახდა მოპასუხის მიერ, უსაფუძვლო იყო მოსარჩელის მტკიცება პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ა. ნ-ემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები შეასრულა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, კერძოდ, საიჯარო ქირა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად სრულყოფილად.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ წარდგენილი მტკიცებულებების, მითითებული ნორმების ურთიერთშეჯერებისა და ანალიზის შედეგად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 17 სექტემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი იყო ა. ნ-ის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადახდის პირობების დარღვევის შედეგად დარიცხული პირგასამტეხლოსა და გადასახდელი ქირის ოდენობის შესახებ ცხრილი, რომელშიც ასახული იყო ა. ნ-ის მიერ შესრულებული გადახდები, რაც საიჯარო ქირის ნაწილში შეადგენდა მხოლოდ 2010 წლის 4 აგვისტოს გადახდილ 2284 ლარს. აღნიშნული თანხის გადახდის ფაქტი ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ უხდია და ასახა კიდევ წარმოდგენილ ცხრილში.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია 2010 წლის 4 აგვისტოს №3 შემოსავლების ორდერი ცალკე გადახდის ქვითრად და ჩათვალა, რომ ა. ნ-ემ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ დამატებით გადაიხადა 2434,28 ლარი, რომელიც რეალურად წარმოადგენდა ორი საგადახდო დავალების ჯამს და არა დამოუკიდებელი საგადახდო დავალების შესრულებას. შემოსავლის ორდერით ხდება მთლიანი გადასახდელი თანხის დაფიქსირება ბანკის საკომისიოს ჩათვლით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 15 ნოემბრის განჩინებით ქ. თბი-

ლისის მერიის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

2015 წლის 26 თებერვალს, მომხსენებელი მოსამართლის სა-მოსამართლეო უფლებამოსილების ვადის გასვლის გამო, მოცემული საქმე განსახილველად გადაეცა მოსამართლე მ. ვ-ს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 5 იანვარს ქალაქ თბილისის თვითმმართველ ერთეულსა და ა. ნ-ეს შორის დაიდო მიწის იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, რომლის საფუძველზეც ა. ნ-ეს გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. №1-ის მიმდებარედ არსებული 571 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მშენებლობის უფლების გარეშე. მითითებული საიჯარო ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა წელიწადში 4568 ლარით, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა თანაბარწილად, 6 თვეში ერთხელ. ამავე ხელშეკრულების 4.5 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა საიჯარო ქირის 0,1%-ის გადახდა დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ხელშეკრულების 4.7 პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის განმეორებით გამოვლენის, ან/და დაწესებულ ვადებში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება ჰქონდა ცალმხრივად მოეშალა ხელშეკრულება.

ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 23 ოქტომბრის №28.31.1044 დადგენილებით, ფინანსური ვალდებულების შესრულებლობის გამო, შეწყდა ა. ნ-ესთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

საქმის მასალების თანახმად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით, 2010 წლის 4

ავვისტოს №1 საგადახდო დავალებით ა. ნ-ის მიერ გადახდილია საიჯარო ქირა – 2284 ლარი, ხოლო 2010 წლის 4 ავისტოს №2 საგადახდო დავალებით გადახდილია პირგასამტეხლო -147 ლარი (აღნიშნულ გადახდას მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის); 2010 წლის 27 დეკემბრის №1 საგადახდო დავალებით შპს „...“ მიერ გადახდილია საიჯარო ქირა – 2284 ლარი; 2011 წლის 30 ივნისის №1 საგადახდო დავალებით შპს „...“ მიერ გადახდილია საიჯარო ქირა – 2200 ლარი; 2011 წლის 23 დეკემბრის №1 საგადახდო დავალებით შპს „...“ მიერ გადახდილია საიჯარო ქირა – 2200 ლარი, ხოლო 2012 წლის 4 ივლისის საგადასახდო დავალებით შპს „...“ მიერ გადახდილია საიჯარო ქირა – 2300 ლარი.

მოსარჩელე – ქ. თბილისის მერია მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ ა. ნ-ემ არ გადაიხადა საიჯარო ქირა, რის გამოც მეიჯარემ ცალმხრივად შეწყვიტა მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, ხოლო შპს „...“ მიერ განხორციელებული გადახდები მოსარჩელემ არ მიიჩნია ა. ნ-ესთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესრულებად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება გულისხმობს სათანადო მოვალის მიერ, სათანადო ვალდებულების, სათანადო კრედიტორის წინაშე შესრულებას სათანადო დროსა და ადგილას. კრედიტორისთვის მნიშვნელოვანია ვალდებულების შესრულების შედეგის დადგომა, რომელიც შესრულების ქმედებით მიიღწევა და აშკარაა, რომ შესრულების შედეგი ნაკისრ ვალდებულებას შეესაბამება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო იმის მტკიცება, რომ შპს „...“ მიერ ვალდებულება სხვა რომელიმე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იქნა შესრულებული. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ა. ნ-ე შპს „...“ დამფუძნებელი და 40 პროცენტისანი წილის მფლობელია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ა. ნ-ის სასარგებლოდ საიჯარო ქირა გადახდილია შპს „...“ მიერ. აღნიშნულს მოწმობს ის გარემოებაც, რომ განხორციელებული გადახდებიდან რიგ შემთხვევებში გადახდის დანიშნულებად მითითებულია ა. ნ-ისათვის გადაცემული მიწის საკადასტრო კოდი, რაც იძლეოდა გადახდის დანიშნულების იდენტიფიცირების შესაძლებლობას. მით უფრო, იმ ვითარებაში, როდესაც არ დას-

ტურდება შპს „...“ და ქ. თბილისის მერიას შორის საიჯარო სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, დაუსაბუთებელია აღნიშნული სუბიექტის მიერ ქ. თბილისის მერიისათვის თანხების გადახდა. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. მით უფრო, რომ შპს „...“ გადახდებს აწარმოებდა ა. ნ-ესთან გაფორმებული ხელშეკრულებით დადგენილ გადახდის ვადებში და დადგენილი საიჯარო ქირის ოდენობის ფარგლებში. ყველა გადახდის დანიშნულებაში მითითებულია – „დგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული მიწის იჯარიდან და მართვაში (უზუფრუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან მიღებული შემოსავალი“, ხოლო რიგი გადახდების დროს, როგორც აღინიშნა მიწის საკადასტრო კოდიც დაზუსტებულია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ აღნიშნული გადახდები არ უნდა ჩაითვალოს ა. ნ-ის მიერ ვალდებულების შესრულებად. სამოქალაქო კოდექსის 371-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, თუ კანონიდან, ხელშეკრულებიდან ან ვალდებულების ბუნებიდან არ გამომდინარეობს, რომ მოვალემ პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულება, მაშინ ეს ვალდებულება შეიძლება შეასრულოს მესამე პირმაც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კრედიტორს შეუძლია არ მიიღოს მესამე პირისაგან შემოთავაზებული შესრულება, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს შპს „...“ მიერ განხორციელებული შესრულების მიღების გამომრიცხავი ფაქტორი.

საკასაციო სასამართლო ნაწილობრივ არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განჩინებას საიჯარო ქირის 2011 წლის 23 დეკემბერსა და 2011 წლის 30 ივნისს განხორციელებულ გადახდებთან დაკავშირებით, თუმცა აღნიშნული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის შესაბამისად, არ წარმოადგენს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს, რამდენადაც გავლენას არ ახდენს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ა. ნ-ეს 2010 წლის 5 იანვარს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა ყოველწლიურად თანაბარწილად, 6 თვეში ერთხელ უნდა განხორციელებინა. ვალდებულების შესრულების თარიღად განისაზღვრა ხელშეკრულების დადებიდან ყოველი მომ-

დევნო მეექვსე თვის 5 რიცხვი. კერძოდ, ა. ნ-ეს ვალდებულება უნდა შეესრულებინა 2010 წლის 5 ივლისს, რომელიც 2010 წლის 4 აგვისტოს არაჯეროვნად შეასრულა. 2010 წლის 4 აგვისტოს №1 საგადასახადო დავალების საფუძველზე ა. ნ-ემ გადაიხადა საიჯარო ქირა – 2284 ლარი. იმავე დღეს, ვალდებულების არა-ჯეროვანი შესრულებისთვის, №2 საგადახდო დავალებით გადაიხადა პირგასამტეხლო – 147 ლარის ოდენობით (აღნიშნულ გადახდას მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის). 2011 წლის 5 იანვრისათვის შესასრულებელი ვალდებულება შპს „...“ ა. ნ-ის ნაცვლად შეასრულა 2010 წლის 27 დეკემბერს – 2284 ლარი; ანუ 2010 წლის საიჯარო ქირის სრულად გადახდა დადასტურებულია. 2011 წლის 5 ივლისს შესასრულებელი ვალდებულება შპს „...“ ა. ნ-ის სასარგებლოდ შეასრულა 2011 წლის 30 ივლისს – 2 200 ლარი; 2012 წლის 5 იანვარს შესასრულებელი ვალდებულება შპს „...“ ა. ნ-ის სასარგებლოდ შეასრულა 2011 წლის 23 დეკემბერს – 2200 ლარი; 2012 წლის 5 ივლისს შესასრულებელი ვალდებულება შპს „...“ ა. ნ-ის სასარგებლოდ შეასრულა 2012 წლის 4 ივლისს – 2300 ლარი. ამდენად, ა. ნ-ემ დაკისრებული ვალდებულება შეასრულა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, გარდა 2011 წლის 5 ივლისსა და 2012 წლის 5 იანვარს შესასრულებელი ვალდებულებებისა. კერძოდ, 2011 წლის 30 ივნისის №1 საგადახდო დავალებით 2284 ლარის ნაცვლად გადახდილია – 2200 ლარი, ასევე 2012 წლის 23 დეკემბრის №1 საგადახდო დავალებით ნაცვლად – 2284 ლარისა გადახდილია – 2200 ლარი. შესაბამისად, 168 (84+84) ლარის ნაწილში ვალდებულება ჯეროვნად არ შესრულებულა.

სააპელაციო სასამართლომ 2010 წლის 4 აგვისტოს შემოსავლის ორდერი №3 მიიჩნია ცალკე გადახდის დამადასტურებელ ქვითრად და, ჩათვალა, რომ ა. ნ-ეს დამატებით გადახდილი ჰქონდა 2434,28 ლარი.

2010 წლის 4 აგვისტოს სალაროს შემოსავლის ორდერი №3 არ წარმოადგენს ცალკე გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს. აღნიშნული სალარო შემოსავლის ორდერით ა. ნ-ის მიერ გადასახდელი თანხაა დაფიქსირებული, კერძოდ, შემოსავლის ორდერში მითითებული თანხა წარმოადგენს ა. ნ-ის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირის – 2 284 ლარის, ვადის გადაცილებისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლოს – 147 ლარისა და საბანკო მომსახურების საფასურის ჯამს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების 4.5 მუხლის საფუძველზე, ა. ნ-ეს 2011 წლის 30 ივნისსა და 2011 წლის 31 დეკემბერს გადაუხდელი 168 (84+84) ლარის ნაწილში,

არაჯეროვნად შესრულებული საგადასახადო ვალდებულების გამო ეკისრება პირგასამტეხლო დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,1%-ის ოდენობით (წლიური 36%).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლზე, რომლის თანახმად პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების მხარეები თავისუფალნი არიან პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრაში, სასამართლო უფლებამოსილია შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი პირგასამტეხლოს ოდენობა – საიჯარო ქირის თანხის 0,1% გადახდის დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რომელიც შეადგენს წლიურ 36%-ს, არის შეუსაბამოდ მაღალი. თავისუფალი და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვისა და ეკონომიკური თავისუფლების, როგორც კონსტიტუციური პრინციპის უზრუნველყოფა-რეალიზების ინტერესები მოითხოვს პირგასამტეხლოს ოდენობის გონივრულ შესაბამისობას ძირითადი სახელშეკრულებო დავალიანების თანხასთან მიმართებაში. მართალია, შეთანხმებული პირგასამტეხლო შესაძლებელია აღემატებოდეს მოსალოდნელ ზიანს, მაგრამ არ უნდა დაირღვეს მხარეთა თანახმობისა და ხელშეკრულების პირობების სამართლიანობის პრინციპები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა შეუსაბამოდ მაღალია, რის გამოც სასამართლო უფლებამოსილია შეამციროს პირგასამტეხლოს თანხა გონივრულ ფარგლებში, სამართლიანობის პრინციპის გათვალისწინებით.

ა. ნ-ის მიერ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა საგადახდო დავალება, რომლის შესაბამისად, 2015 წლის 12 ივნისს ა. ნ-ემ უზრუნველყო 2011 წლის 5 ივლისს და 2012 წლის 5 იანვარს არაჯეროვნად შესრულებული ვალდებულების შესრულება ჯამში – 168 ლარი (84+84), ასევე გადაიხადა პირგასამ-

ტეხლო, სულ – 113,4 ლარი.

ა. ნ-ემ გადაიხადა 2011 წლის 5 ივლისისა და 2012 წლის 5 იანვრის საიჯარო ქირა სრულად, ამასთან, უზრუნველყო ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულებისთვის შემცირებული პირგასამტეხლოს გადახდა, რომლის ოდენობაც შეადგენს გადასახდელი თანხის 0,5%-ს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ წინამდებარე განჩინების გამოტანის დროისათვის ა. ნ-ის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება სრულად შესრულებულად უნდა ჩაითვალოს, რის გამოც არ არსებობს მისთვის დამატებით საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დარიცხვის საფუძველი.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლება-მოვალეობები. კეთილსინდისიერად ქცევის ვალდებულება ემყარება სამართალში საზოგადოდ მოქმედ კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველად მიიჩნევა არა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობა ერთმანეთის მიმართ. ამასთან, კეთილსინდისიერების პრინციპი არის როგორც ნორმატიული, ასევე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტი, რაც თავის მხრივ, გულისხმობს იმასაც, რომ მართალია კონტრაქტის ქცევა უნდა შეესაბამებოდეს ფორმალურად მოქმედ მატერიალურ სამართალს, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევებში არ უნდა იყოს უსამართლო ან/და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მეორე მხარის საფუძველიან ნდობას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ძირითადად გულისხმობს იმას, რომ კონტრაქტმა მხედველობაში მიიღოს მეორე მხარის ინტერესები.

ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენაა. ცალმხრივი უარის თქმა ხელშეკრულებაზე შესაძლებელია, თუ ეს დაშვებულია კანონით ან მხარის ასეთი უფლება გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს შეტყობინების ვალდებულებას ხელშეკრულებიდან გასვლისას. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისთვის შეტყობინებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა შეეტყობინებინა ა. ნ-ისათვის და განესაზ-

ღვრა ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვადა. აღნიშნული მისი, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს, ასევე, როგორც სამოქალაქო ურთიერთობებში მონაწილე სუბიექტის ვალდებულებაა. მით უფრო, რომ მხარეთა შორის 2010 წლის 5 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის შესაბამისად, მეიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მეიჯარისაგან ცალმხრივად ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერება სადავოდ არ გაუხდია ა. ნ-ის და შეგებებული სარჩელი მოთხოვნის ამ ნაწილში არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, აღნიშნულ საკითხზე საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 17 სექტემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის კანონიერება

საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ბანსორცივლებული პრივატიზაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-406-395(3კ-13)

6 თებერვალი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 3 ოქტომბერს ო. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელემ ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანების (სოფელ ... მცხოვრებ ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე არსებული 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ბათილად ცნობის შესახებ) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 13 სექტემბრის №1-5/71 ბრძანების (ო. ბ-ის მიერ მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ) ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარემ განიხილა და გადაწყვიტა საკითხი, რომელიც არაერთხელ იყო განხილული და გადაწყვეტილი

სასამართლოს მიერ, რაც აშკარად ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მოთხოვნას სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულობის შესახებ. საკითხები, რომელიც წამოჭრილი იყო სოფლის მოსახლეობის მიერ საკრებულოს თავმჯდომარის წინაშე, განხილული, გამოკვლეული და დადგენილი იყო სასამართლო გადაწყვეტილებით. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ უხეშად დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის დანაწესი.

მოსარჩელის მტკიცებით, ასევე უკანონოა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 13 სექტემბრის №1-5/71 ბრძანება მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ, რადგან აღნიშნული აქტით ადმინისტრაციულმა ორგანომ გააუქმა მოქალაქის საკუთრების უფლება, რისი უფლებამოსილებაც მას არ ჰქონდა.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 14 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ვ. ფ-ე, ო. ს-ე და მ. გ-ი.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ო. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანება – სოფელ ... მცხხორებ ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე არსებული 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ბათილად ცნობის შესახებ; ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს (უფლებამონაცვლე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო) 2012 წლის 13 სექტემბრის №1-5/71 ბრძანება ო. ბ-ის მიერ მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, რომლებმაც გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვე-

ტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ო. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანება და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილების (ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ნაწილში) კანონიერების შემოწმების მიზნით. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთის-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს (უფლებამონაცვლე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო) 2012 წლის 13 სექტემბრის №1/71 ბრძანება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მცხოვრებთა სარჩელი 2008 წლის 18 ივნისს ო. ბ-ის მიერ მიწისა და სხვა ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე. ეს გადაწყვეტილება უცვლელი დარჩა ქუთაისის სააპელაციო და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებებით.

ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ჭიათურის რაიონის სოფელ ... მცხოვრებ ვ. ფ-ის, მ. გ-ის, ო. ს-ის და სხვა პირთა საჩივარი – ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილება სოფელ ... მცხოვრებ ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე არსებულ 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ნაწილში.

ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2012 წლის 13 სექტემბრის ბრძანებით ბათილად ცნო ო. ბ-ის მიერ მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმი.

ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილებით ... საკრებულოში მცხოვრებ ო. ბ-ს 49 წლის ვადით გადაეცა 14 ჰა საძოვარი, ხოლო საიჯარო ქირა განისაზღვრა 21 ლარით.

ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 ივნისის №122/14 დადგენილებით ნაწილობრივი ცვლილება იქნა შეტანილი ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილებაში და გაუქმდა ო. ბ-ის მიმართ საიჯარო ხელშეკრულება 14 ჰა საძოვრის 49 წლის ვადით გადაცემის შესახებ.

ჭიათურის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 6 მაისის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 ივნისის №122/14 დადგენილება ო. ბ-ის მიმართ საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ და გამგეობას ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა დაევალა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას არ ყოფილა დაცული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია თუნდაც კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. მითითებული ნორმა დაუშვებლად მიიჩნევს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ამ აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობისას. კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, როცა დაინტერესებულმა მხარემ აქტის საფუძველზე გა-

ნახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედება, მისი ნდობა ამ ადმინისტრაციული აქტის მიმართ არის დაცვის ღირსი და აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. ამგვარი აქტის ბათილად ცნობას კანონმდებლობა დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ აქტის არსებობით სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების ან ინტერესების დარღვევის შემთხვევაში. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია არსებობდა თუ არა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი და მისი ბათილად ცნობისას დაცული იყო თუ არა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილება, გამოცემულია კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების წესის არსებითი დარღვევით. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე არ იყო უფლებამოსილი ერთპიროვნულად ემსჯელა კოლექტიური ორგანოს – რაიონის გამგეობის დადგენილების კანონშესაბამისობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეული კოლექტიური საჯარო დაწესებულება ვალდებულია ღიად და საჯაროდ წარმართოს თავისი სხდომები, გარდა ამ კოდექსის 28-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. 34-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი – კოლექტიური საჯარო დაწესებულება ვალდებულია ერთი კვირით ადრე საჯაროდ გამოაცხადოს მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის თაობაზე, ხოლო შესაბამისი გადანაცვებების მიღებისას – აგრეთვე მისი დახურვის შესახებ. მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილით, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკითხი უნდა განეხილა როგორც საჩივრის ავტორების, ისე ო. ბ-ის, როგორც დაინტერესებული პირის მონაწილეობით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთის-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამართველოს (უფლებამონაცვლე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო) 2012 წლის 13 სექტემბრის №1/71 ბრძანებას, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, როგორც აქტის მიმღები ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, მის გამოცემას საფუძველად დაედო ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანება. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, იმის გათვალისწინებით, რომ 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანება, როგორც კანონის მოთხოვნათა დარღვევით გამოცემული, ბათილად ცხადდება სააპელაციო სასამართლოს მიერ, ასევე ბათილია მის საფუძველზე მიღებული 2012 წლის 13 სექტემბრის №1/71 ბრძანებაც. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო უფლებამოსილია, საჭიროების შემთხვევაში, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო საჩხერის რაიონული

სასამართლოს 2012 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივლისის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ო. ბ-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებაზე, ო. ბ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მიჩნეულ იქნა დასაშვებლად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 14 ნოემბერს, 12:00 საათზე; ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელად.

კასატორის ო. ბ-ის განმარტებით, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს დავალების საფუძველზე რა გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს და რა გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ სადავო საკითხზე, როდესაც იმავე მხარეებს შორის, იმავე სადავო ქონებაზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებულია

მისი საკუთრების უფლება. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს იმაზე კი არ უნდა ემსჯელა, თუ რამდენად კანონიერად იქნა განხილული და გადაწყვეტილი სოფელ ... მოსახლეობის კოლექტიური საჩივარი, არამედ, იმაზე, თუ რამდენად კანონიერი იყო თავად მოსახლეობის მიერ საჩივრის წარდგენა იმ საკითხზე, რომელზეც უკვე არსებობდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება.

ამასთან, კასატორის მითითებით, მას იჯარის საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს 2008 წლის 21 მაისს, რომელიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2008 წლის 20 ივნისს ანუ ამ დროისათვის აღარ არსებობდა საიჯარო ხელშეკრულება. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, 2012 წელს ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ იმ დროისათვის არარსებული საიჯარო ხელშეკრულება სცნო ბათილად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებაზე, ო. ბ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მიჩნეულ იქნა დასაშვებად; ხოლო ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელად. ამდენად, კანონიერ ძალაში შევიდა გადაწყვეტილება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 13 სექტემბრის №1-5/71 ბრძანების (ო. ბ-ის მიერ მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ) ბათილად ცნობის ნაწილში; ხოლო

საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს ო. ბ-ის საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის დადგენა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ჭიათურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 14 ჰა მიწის ნაკვეთზე დავა მოსარჩელესა და სოფელ ... მოსახლეობას შორის 2004 წლიდან მიმდინარეობს. ამ დროის განმავლობაში როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, ასევე, სასამართლოებმა არაერთგზის განიხილეს სადავო საკითხი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ დებულების საფუძველზე 2004 წლის 25 მარტს მასობრივი ინფორმაციის საშუალებით (გაზეთის მეშვეობით) გამოქვეყნდა ინფორმაცია იჯარით გასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების შესახებ. ინფორმაცია ეხებოდა ჭიათურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 365 ჰა მიწის ნაკვეთს (მათ შორის, სახნავი – 5 ჰა, მრავ. წლ. ნარგავი – 7 ჰა, საძოვარი – 353 ჰა). აღნიშნულის საფუძველზე, ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილებით, ... საკრებულოში მცხოვრებ ო. ბ-ს 49 წლის ვადით გადაეცა 14 ჰა საძოვარი, კერძოდ, „...“, ხოლო საიჯარო ქირა განისაზღვრა 21 ლარით. 2004 წლის 21 მაისს კი ო. ბ-სა და ჭიათურის რაიონის გამგეობას შორის გაფორმდა №18 საიჯარო ხელშეკრულება.

სოფლის მოსახლეობის კოლექტიური განცხადების საფუძველზე, ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 ივნისის №122/14 დადგენილებით, ნაწილობრივ იქნა შეტანილი ცვლილება ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილებაში და გაუქმდა ო. ბ-ის მიმართ საიჯარო ხელშეკრულება 14 ჰა საძოვრის 49 წლის ვადით გადაცემის შესახებ. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ჭიათურის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 6 მაისის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ო. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 ივნისის №122/14 დადგენილება და ჭიათურის რაიონის გამგეობას საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა დაევალა. აღნიშნული დავის ფარგლებში მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ გამგეობას არ ჰქონდა საფუძველი იჯარის ვადის გასვლამდე შეენცივტა საიჯარო ხელშეკრულება, ვინაიდან, მის მიერ კანონით გათ-

ვალისწინებული არც ერთი პირობა არ იყო დარღვეული. სასამართლომ კი დადგენილად მიიჩნია, რომ ო. ბ-მა ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე გადაიხადა საიჯარო ქირა. ამასთან, მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ჭიათურის რაიონის გამგეობას ახალი ადმინისტრაციული აქტი არ გამოუცია. შესაბამისად, ჭიათურის რაიონის გამგეობა თავისი უმოქმედობით (ახალი აქტის გამოუცემლობით) ფაქტობრივად დაეთანხმა 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილებით ... საკრებულოში მცხოვრებ ო. ბ-ზე 14 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაცემას.

აღნიშნულის შემდგომ, 2008 წლის 23 მაისს ო. ბ-მა იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების თაობაზე განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს, რომლითაც „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მასზე იჯარით გაცემულ სოფელ ... მდებარე 14 ჰა საძოვარზე პრივატიზების პროცესის დაწყება და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა მოითხოვა. აღნიშნულის საფუძველზე, 2008 წლის 18 ივნისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველომ ო. ბ-ზე გაცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმი, მასზედ, რომ მან შეიძინა ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 14 ჰა მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით №.... ოქმის გაცემის საფუძველად მითითებულია 2004 წლის 21 მაისის №18 საიჯარო ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მცხოვრებთა სარჩელი საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2008 წლის 18 ივნისს გაცემული №1539 ოქმისა და მის საფუძველზე ო. ბ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე. აღნიშნული დავის ფარგლებში რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 2007 წლის 4 ივ-

ნისს ო. ბ-მა მიმართა ჭიათურის რაიონის გამგეობას და ითხოვა ინფორმაცია იმის თაობაზე, ხომ არ იყო გამოცემული ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სოფელ ... ტერიტორიაზე მის მიერ იჯარით აღებულ ნაკვეთთან დაკავშირებით. მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ იგი კანონით დადგენილი წესით იხდიდა გადასახადებს. აღნიშნულ განცხადებაზე მოსარჩელეს პასუხი არ მიუღია. ამასთან, საგულისხმოა, რომ ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ინფორმაციით, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გამოცემულა. ასევე, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა 2008 წლის 15 მარტს გაცემულ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, რომლის მიხედვით, 2004 წელში სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სოფელ ... მდებარე 14 ჰა მიწა. ამავე დოკუმენტით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ო. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულია იჯარის ხელშეკრულება. ამდენად, უდავოა ის გარემოება, რომ 2008 წლის მდგომარეობით სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა, ხოლო მასზე რეგისტრირებული იყო იჯარა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ო. ბ-ზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმი გაიცა მასსა და ჭიათურის რაიონის გამგეობას შორის 2004 წლის 21 მაისს გაფორმებული №18 საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნული ოქმის გაცემით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისმა სამხარეო სამმართველომ ო. ბ-ს დაუდასტურა მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობა და შესაბამისად, 2004 წლის 21 მაისის №18 საიჯარო ხელშეკრულება სათანადო დოკუმენტად მიიჩნია. 2008 წლის 18 ივნისის №1539 ოქმის კანონიერებაზე მსჯელობა ბუნებრივია მოიცავს მისი გაცემის ერთადერთ საფუძველად მითითებული საიჯარო ხელშეკრულების შეფასებას, ვინაიდან, სწორედ იგი იქცა პრივატიზაციის განხორციელების საფუძველი. სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია კი სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია. აღნიშნული დავის ფარგლებში სასამართლომ დაადგინა, რომ 2004 წლის 21 მაისის №18 საიჯარო ხელშეკრულება აკმაყოფილებდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

ამასთან, საყურადღებოა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო 2011 წლის 11 მაისის განჩინებაში (რომლითაც უცვლელად დარჩა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 24

იანვრის გადაწყვეტილება) შესაბამის კანონზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ ო. ბ-თან დადებული საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტასა და მოშლაზე უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო, რომელსაც არ მიუღია რაიმე გადაწყვეტილება 2004 წლის 21 მაისის საიჯარო ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტის თაობაზე. უფრო მეტიც, აღნიშნულმა ორგანომ მიიღო რა ო. ბ-ის განცხადება და თანდართული მასალები იჯარით აღებული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, მიიჩნია, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეესაბამებოდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ დებულების მოთხოვნებს. სასამართლოს მითითებით, სამმართველომ ო. ბ-ს განუმარტა, რომ მას უფლება ჰქონდა შეესყიდა ჭიათურის რაიონის სოფელ ... მდებარე იჯარით აღებული 14 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (საძოვარი).

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოსა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებებით. შესაბამისად, კანონიერ ძალაშია შესული გადაწყვეტილება ო. ბ-ის სახელზე გაცემული მიწისა და უძრავი ქონების შექენის დამადასტურებელი №1539 ოქმისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერების თაობაზე. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დაადასტურა სადავო მიწის ნაკვეთზე ო. ბ-სა და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული პრივატიზაციის კანონიერება და 14 ჰა მიწის ნაკვეთზე ო. ბ-ის საკუთრების უფლება.

აღნიშნულის შემდგომ, მიუხედავად ორი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების არსებობისა, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მცხოვრები ვ. ფ-ის, მ. გ-ის, ო. ს-ის და სხვათა ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ჭიათურის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილება სოფელ ... მცხოვრებ ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე არსებული 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ნაწილში. მითითებული ბრძანების საფუძველზე კი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების

რების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2012 წლის 13 სექტემბრის №1-5/71 ბრძანებით ბათილად სცნო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ ფუნქციას – მართლმსაჯულებას, სახელმწიფოს სახელით დადგენილი გადაწყვეტილებების კანონიერ ძალაში შესვლა გულისხმობს მის უპირობო და სავალდებულო შესრულებას. საქართველოს კონსტიტუციის 82.2 მუხლის მიხედვით, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. სასამართლო გადაწყვეტილებას კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ გააჩნია სავალდებულო ძალა ნებისმიერ შემთხვევაში, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე შესასრულებლად, ნებისმიერი პირისათვის. კონსტიტუციის აღნიშნული დანაწესი კი იმპლემენტირებულია „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტსა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლში.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც კონსტიტუცია ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებდა შეესრულებინა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებები, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანებით ბათილად სცნო 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილება სოფელ ... მცხოვრებ ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე არსებულ 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ნაწილში.

ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ ო. ბ-ს სოფელ ... მდებარე 14 ჰა ნაკვეთი იჯარით 2004 წელს გადაეცა; ხოლო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, პრივატიზაციის საფუძველზე, 2008 წლის 18 მაისს ო. ბ-ის სახელზე გაცემულია მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმი. ო. ბ-ის საკუთრების უფლება კი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2008 წლის 20 ივნისს. 2008 წლის 20 ივნისს პრივატიზაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციამ თავისთავად გამოიწვია საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმება. შესაბამისად, 2012 წელს საკრებულომ იჯარა იმ პირობებში გააუქმა, როდესაც სადავო მიწის ნაკვეთზე პრივატიზაცია უკვე განხორციელებული იყო და იჯარა უკვე გაუქმებული იყო პრივატიზაციის პროცესის დასრულებისა და აღნიშნულის

საფუძველზე ო. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამო. სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კი სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული. ამდენად, 2012 წელს ქვათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ იმ დროისათვის არარსებული საიჯარო ხელშეკრულება სცნო ბათილად, რაც შემდგომ ო. ბ-ის საკუთრების უფლების ხელყოფის საფუძველად იქცა.

საყურადღებოა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუმუშავებლად და კანონიერ ძალაში შევიდა გადაწყვეტილება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსარეო სამმართველოს 2012 წლის 13 სექტემბრის №1-5/71 ბრძანების (ო. ბ-ის მიერ მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1539 ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ) ბათილად ცნობის ნაწილში. შესაბამისად, იჯარის გაუქმება გავლენას ვეღარ იქონიებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებაზე, ვინაიდან, სადავო მიწის ნაკვეთზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადასტურებულია ო. ბ-ის საკუთრების უფლება.

ამასთან, გაურკვეველია გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე რა საკითხი უნდა განიხილოს საკრებულომ; რა გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს და რა გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს მან სადავო საკითხზე, როდესაც იმავე მხარეებს შორის, იმავე სადავო ქონებაზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებებით კანონიერად არის ცნობილი სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია და ო. ბ-ის საკუთრების უფლება.

ამდენად, კასატორმა ო. ბ-მა შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, ხოლო ქვათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ვერ დაადასტურა გასაჩივრებული 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანებით იჯარის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვის უფლება თანაბრად უნდა იცავდეს მოდავე მხარეების ინტერესებს. პირმა მართლობიერად უნდა გამოიყენოს აღნიშნული უფლება. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ერთი და იმავე საკითხის რამდენჯერმე განხილვამ და გა-

დანყვეტამ, მუდმივი საფრთხის ქვეშ არ უნდა დააყენოს დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება. განსახილველ შემთხვევაში კი ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ იჯარის გაუქმებამ გამოიწვია ო. ბ-ის საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი ხელყოფა. ფაქტობრივად საკრებულომ თავისი ქმედებით ეჭვქვეშ დააყენა როგორც ო. ბ-ის საკუთრების უფლება, ასევე, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებები. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა იმაზე, თუ რამდენად კანონიერი იყო თავად საკრებულოს მიერ იმ საკითხის განხილვა, რომელზეც უკვე არსებობდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს იჯარის უკანონობასთან დაკავშირებით სოფელ ... მოსახლეობის იმ არგუმენტს, რომ სოფელი განიცდის პირუტყვისათვის საძოვარი მიწების ნაკლებობას. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 2004 წლის 25 მარტს საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ დებულების საფუძველზე მასობრივი ინფორმაციის საშუალებით გამოქვეყნებულ ინფორმაციაზე იჯარით გასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების შესახებ, რომელიც ეხებოდა ჭიათურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 365 ჰა მიწის ნაკვეთს (მათ შორის, სახნავი – 5 ჰა, მრავ. წლ. ნარგავი – 7 ჰა, საძოვარი – 353 ჰა). საყურადღებოა, რომ იჯარით გასაცემი 365 ჰა მიწის ნაკვეთიდან ო. ბ-ს იჯარით მხოლოდ 14 ჰა მიწის ნაკვეთი გადაეცა.

თუმცა, ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, საკასაციო სასამართლო სოფელ ... მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე, არაერთგზის შეეცადა მხარეთა შორის მორიგების მიღწევას. საყურადღებოა, რომ ო. ბ-ი თანახმა იყო 14 ჰა მიწის ნაკვეთიდან სოფელ ... მოსახლეობის სასარგებლოდ დაეთმო 5 ჰა მიწის ნაკვეთი; თუმცა, საბოლოოდ, აღნიშნული პირობებით მორიგება ვერ შედგა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება ო. ბ-ის მიერ გასაჩივრებულ ნაწილში და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილე-

ბა, რომლითაც დაკმაყოფილდება ო. ბ-ის სარჩელი.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, მოპასუხეებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ო. ბ-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 400 (100+300) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით) ანაზღაურების მიზნით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

ბ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:

1. ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება ო. ბ-ის მიერ გასაჩივრებულ ნაწილში და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ო. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ჭიათურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 6 სექტემბრის №546 ბრძანება – ო. ბ-ზე საიჯარო ხელშეკრულებით სოფელ ..., ე.წ. „...“ ტერიტორიაზე არსებული 14 ჰა საძოვრის გადაცემის ნაწილში ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2004 წლის 28 აპრილის №77/14 დადგენილების ბათილად ცნობის თაობაზე;
5. მოპასუხეებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ჭიათურის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს ო. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 400 (100+300) ლარის სოლიდარულად ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
პრივატიზაციის წესი**

ბანჩინება

№ბს-308-304(2კ-14)

30 ოქტომბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 30 აპრილს ნ. ა-ემ, მ. ა-ემ და მ. ა-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ა-ის მიმართ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, ისინი აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები არიან, რომლებიც უკანონოდ მიიჩნიეს საცხოვრებელი დაკმაყოფილებულ დევნილებად. კერძოდ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. თბილისი, ... №25-ში მდებარე უძრავი ქონება (ფართი 69.19 კვ.მ.) საკუთრებაში გადაეცა მ. ა-ეს და ამასთან, მას დაევალა მოსარჩელეთა

ბის საცხოვრებელი უზრუნველყოფა. მოსარჩელეთა მითითებით, ისინი ინფორმირებულები არ ყოფილან აღნიშნული ხელშეკრულების თაობაზე, რომელიც მათი თანხმობის გარეშე დაიდო, რაც ზღუდავს მათ უფლებებს. მოსარჩელები აღნიშნავენ, რომ, მართალია, მოპასუხე მ. ა-ე მათი დაა, მაგრამ ისინი სხვადასხვა დევნილ ოჯახებს მიეკუთვნებიან. მათ ერთად არ უცხოვრიათ. მ. ა-ეს აქვს თავისი ოჯახი, რომელიც 7 წევრისგან შედგება. მოსარჩელეთა მითითებით, ისინი ქირით ცხოვრობდნენ ვაზისუბანში, შემდეგ იყვნენ რუსეთში და საქართველოში 10 წლის წინ დაბრუნდნენ. ამჟამად კი მათი საცხოვრებელი ადგილია ვარკეთილი ... მ/რ, კორპ №..., ბინა №..., რაც ადასტურებს იმას, რომ ისინი და მ. ა-ე სხვადასხვა ოჯახებს მიეკუთვნებიან. ყოველივე აღნიშნული კი მოსარჩელეთა მითითებით მათ საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლებას ართმევთ.

ამდენად, მოსარჩელებმა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 21 მაისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო.

2013 წლის 25 ივნისს ნ. ა-ემ, მ. ა-ემ და მ. ა-ემ დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს პრეზიდენტის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ა-ის მიმართ და მ. დ. და ნ. ა-ეების ნაწილში საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულებისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 16 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაე-

ბა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქმეში მოპასუხედ მიეთითა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის №... განკარგულებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე და განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად – 1 ლარად საკუთრებაში გადაეცათ ამავე დანართში მითითებულ ფიზიკურ პირებს (ოჯახის უფროსებს). საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე და განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად – 1 ლარად საკუთრებაში გადაეცათ ამავე დანართში მითითებულ ფიზიკურ პირებს (ოჯახის უფროსებს), მათ შორის, მ-ა, მ., მ-ი და ნ. ა-ეებს. საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის №... განკარგულების საფუძველზე 2012 წლის 25 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ-ა ა-ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ... №25 საკუთრებაში გადაეცა მ. ა-ეს. მითითებული ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, მყიდველმა მ. ა-ემ იკისრა ვალდებულება მ., მ-ი და ნ. ა-ეები უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ მ. ა-ე წარმოადგენს ქ. თბილისში, ... №25-ში მდებარე 69.19 კვ.მ ფართის მესაკუთრეს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 25 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ა-ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველს წარმოადგენდა არა 2012 წლის 17 სექტემბრის №... განკარგულება, არამედ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულება, რომლითაც განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად – 1 ლარად საკუთრებაში გადაეცათ ამავე დანართში მითითებულ ფიზიკურ პი-

რებს (ოჯახის უფროსებს), მათ შორის, მ-ა, მ., მ-ი და ნ. ა-ეებს. სასამართლომ აღნიშნული მიიჩნია ტექნიკური ხასიათის შეცდომად, რაც ვერ გახდება პრეზიდენტის განკარგულებისა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ძალაში შესასვლელად პირის თანხმობა იმ შემთხვევაშია საჭირო, თუ ეს ხელშეკრულება პირს აკისრებს რაიმე ვალდებულების შესრულებას ან მის უფლებას ზღუდავს. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის წერილობითი თანხმობის გაცემა არ იყო საჭირო, ვინაიდან მ., მ-ი და ნ. ა-ეებს ნასყიდობის ხელშეკრულება რაიმე ვალდებულებას არ აკისრებს, არ ზღუდავს მის ფართში ცხოვრების უფლებას, ამ ხელშეკრულებით მოსარჩელეებს მიეცა ხელშეკრულებით გადაცემულ ფართში ცხოვრებისა და თავშესაფრის უფლება, კერძოდ, უზრუნველყოფილი იქნენ საცხოვრებელი ფართით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დადასტურდებოდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ა-ემ, მ. ა-ემ და მ-ი ა-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილე-

ბით ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულება დანართი №1 გათვალისწინებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... №25^ა) მ-ა ა-ისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად 1 ლარად მ-ა ა-ეზე გადაცემის ნაწილში და საქართველოს პრეზიდენტს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის მიმართ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის კანონით დადგენილ 1 თვიან ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; ამასთან, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ-ა ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ნ., მ. და მ-ი ა-ეები 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს რეგისტრირებული იყვნენ ერთ ოჯახად ქ. თბილისში, ... №25ა-ში და ოჯახის უფროსად განსაზღვრული იყო მ-ა ა-ე. ამასთან, ნ., მ. და მ-ი ა-ეები, როგორც აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები, ქ. თბილისში, ... №25ა მისამართზე რეგისტრაციის მიუხედავად, სადავოდ ხდიან ზემოთ მითითებულ მისამართზე ცხოვრებისა და მ-ა ა-ესთან ერთ ოჯახად ცხოვრების ფაქტს. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები: სს „...-თან“ დადებული 2012 წლის 9 ივლისის სამაუწყებლო არხების ტრანზიტული მომსახურების ხელშეკრულებით, რომლის თანახმად სს „...-მა“ იკისრა ნ. ა-ისათვის მომსახურების განევა მისამართზე – ქ. თბილისი, ვარკეთილი ..., მე-... მ/რ, კ. ..., ბ. ... და 2012 წლის 27 თებერვლის ინტერნეტით მომსახურების ხელშეკრულებით (მისამართზე – ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, კ. ..., ბ. ...), არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებებს, რომლითაც დადასტურდება მოსარჩელების ცალკე ოჯახად ცხოვრების ფაქტი. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზი-

დან ამონაწერზე, რომლითაც ირკვევა, რომ მ. ა-ის, მ-ი ა-ისა და ნ. ა-ის ოჯახმა დეკლარაცია შეავსო 2012 წლის 18 დეკემბერს, ხოლო სარეგისტრაციო ქულა 114 980 მიენიჭათ 2013 წლის 17 იანვარს. საცხოვრებელ მისამართად მითითებულია ქ. თბილისი, ვარკეთილი ..., მე-... მ/რ, კ. ..., ბ. მითითებული მტკიცებულებით დასტურდება, რომ აპელანტები (მოსარჩევეები) ამ მისამართზე დარეგისტრირდნენ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემდეგ. სააპელაციო სასამართლომ აქვე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ 90-იანი წლების კონფლიქტების შედეგად იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა პრობლემების გრძელვადიანი, მდგრადი და საჭიროებას მორგებული ფორმით გადაწყვეტის მიზნით „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 2 თებერვლის №47 განკარგულებით ძალაში შევიდა იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგია. სამოქმედო გეგმა არის განახლებადი დოკუმენტი, რომელიც ყოველწლიურად განიცდის სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელებისას არსებული ფაქტორებიდან გამომდინარე ცვლილებებსა და განახლებებს. ამდენად, 2008-2009 წლიდან მასიურად მიმდინარეობს კომპაქტურად ჩასახლებული იძულებით გადაადგილებული პირების ინტეგრაციისა და მათ მიერ დაკავებული ფართების საკუთრებაში გადაცემის პროცესი. ზემოთ მითითებული გარემოების, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კონკრეტულად ქ. თბილისში, ... №25ა-ში მდებარე კომპაქტურად ჩასახლებული შენობის იძულებით გადაადგილებულ პირთათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცესი მოითხოვდა მოსამზადებელი სამუშაოების წარმართვისათვის გარკვეულ დროს (შიდა აზომვითი სამუშაოების წარმართვა; დევნილთათვის კონკრეტული შეთავაზებების გაკეთება საცხოვრებელი ფართობების საკუთრებაში გადასაცემად) და ამ სამუშაოების შესახებ (მათ შორის, დაკავებული ფართების შიდა აზომვების შესახებ) უდავოდ ცნობილი იყო იმ დევნილებისათვის (მათ შორის, მოსარჩევეთა დისათვის მ-ა ა-ისათვის), რომლებიც ცხოვრობენ ქ. თბილისში, ... №25ა-ში. შესაბამისად, მოსარჩევეების მიერ წარმოდგენილი სს „...-თან“ დადებული 2012 წლის 9 ივლისის სამაუწყებლო არხების ტრანზიტული მომსახურებისა და ინტერნეტით მომსახურების ხელშეკრულებები, რომლებიც დათარიღებულია 2012 წლით (სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემა განხორციელდა 2012 წლის სექტემბრის თვეში) და ქ. თბილისში, ... №25ა-ში მცხოვრებ პირთა ჯ. ლ-ას, თ.

გ-ისა და ლ. ჩ-ის წერილობითი განცხადებები, რომლის თანახმად ირკვევა, რომ მოსარჩელებს არასოდეს არ უცხოვრიათ სადავო მისამართზე, არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებებს, რომლითაც უტყუარად დადასტურდება აპელანტების ნ., მ., მი-ი ა-ებისა და მ-ა ა-ის, როგორც დამოუკიდებელ ორ დევნილ ოჯახად ცხოვრების ფაქტი. მით უმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2008 წელს, იძულებით გადაადგილებულ პირთა ხელახალი რეგისტრაციისას, მოსარჩელები კვლავ ამ სადავო მისამართზე დარეგისტრირდნენ.

რაც შეეხება მოსარჩელების მიერ მითითებულ გარემოებას, რომ მ-ა ა-ის ოჯახი შედგება 7 წევრისაგან: გ. კ-ა, გ. კ-ა, ნ. ს-ე, ი. ჯ-ე, მ. კ-ა და გ. კ-ა და ქ. თბილისში, ... №25ა, ბინა 2-ში მდებარე ფართი საერთოდ არ არის ადეკვატური ოდენობის 7+3 სულისთვის, რათა ისინი დაკმაყოფილებულად ჩაითვალოს სახელმწიფოს მხრიდან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ არის გ. კ-ას, გ. კ-ას, ნ. ს-ის, ი. ჯ-ის, მ. კ-ასა და გ. კ-ას, როგორც იძულებით გადაადგილებული პირების რეგისტრაციის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. აპელანტი მხარისა და მ-ა ა-ის განმარტებით, ზემოთ მითითებული პირები არ ყოფილან იძულებით გადაადგილებულ პირებად დარეგისტრირებულნი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, დევნილი ოჯახი წარმოადგენს განცალკევებულ საცხოვრებელ ფართობზე მუდმივად მცხოვრებ, ნათესაური ან არანათესაური კავშირის მქონე პირთა წრეს, რომლებსაც აქვთ დევნილის სტატუსი (ოჯახის წევრი შეიძლება იყოს არადევნილი პირიც) და რომლებიც ერთობლივად ეწევიან შინსამეურნეო საქმიანობას (ოჯახი შეიძლება იყოს ერთსულიანი); ამდენად, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 12 იანვრის №4 განკარგულებით განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადგენილი უნდა იქნეს სადავო მისამართზე რეალურად მცხოვრები პირების ვინაობა და რაოდენობა და შემდგომ კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ზემოთ აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით, უნდა გაკეთდეს სათანადო შეფასება წარმოადგენენ თუ არა სადავო მისამართზე რეალურად მცხოვრები პირები დევნილ ოჯახს, „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2012 წლის 25 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ-ა ა-ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, ამ ხელშეკრულებაზე არ წარმოდგენილა ნ., მ. და მ-ი ა-ების წერილობითი თანხმობები და საქმის მასალებით არ დასტურდება უშუალოდ, აპელანტებისათვის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ, მის დადებამდე, მათი ინფორმირების ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 13 ივნისის №1162 განკარგულებით დამტკიცებული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ 2012-2014 წლებში სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელების სამოქმედო გეგმის ფარგლებში. საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 13 ივნისის №1162 განკარგულებით განისაზღვრა, რომ სახელმწიფო დევნილთა საცხოვრებელი პირობების გრძელვადიან გადანყვევებას ახორციელებს მათთვის საცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის გზით დამტკიცებული ეტაპების მიხედვით. აღნიშნული განკარგულების 2.1.1. პუნქტის მიხედვით საცხოვრებელი ფართობი – ბინა დევნილ ოჯახებს საკუთრებაში გადაეცემათ სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად. არსებობს დევნილთათვის საკუთრებაში გადასაცემი ობიექტების ორი კატეგორია: სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ცენტრები და ცენტრები, რომლებსაც სახელმწიფო შეისყიდის კერძო მესაკუთრეთაგან და შესთავაზებს დევნილებს. დევნილებს, რომელთაც ესაჭიროებათ გრძელვადიანი განსახლება და აკმაყოფილებენ შესაბამის პირობებს, მიეცემათ შესაძლებლობა, მიიღონ ინფორმირებული გადაწყვეტილება და თანხმობა ან უარი განაცხადონ შეთავაზებაზე. კოლექტიურ ცენტრებში მცხოვრებ დევნილთა უფლება, იცხოვრონ კანონით დადგენილი წესით დაკავებულ ფართობებში, რჩება ხელშეუხებელი კოლექტიური ცენტრების პრივატიზებისა და რეაბილიტაციის მიუხედავად, ვიდრე დევნილი არ განაცხადებს თანხმობას ერთ-ერთ ალტერნატიულ შეთავაზებაზე. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 12 იანვრის №4 განკარგულებით დამტკიცებული დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიიდან გამომდინარე განსახორციელებელ ღონისძიებათა პროგრამაში დეტალურად იქნა მითითებული ის სახელმწიფო ორგანოები და უწყებები და ასევე მათი საქმიანობის სფე-

რო, რომელთა მიერაც უნდა განხორციელდეს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ბინების დევნილთა საკუთრებაში გადაცემა. მითითებული განკარგულების მიხედვით, დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიიდან გამომდინარე პროგრამების განხორციელებაში ჩართულნი არიან სოციალური და ტექნიკური ჯგუფები, რომლებიც შეისწავლიან ვითარებას არაორგანიზებულად ჩასახლებულ დევნილებში, მათი ამოცანებია: დევნილი ოჯახის შემადგენლობა კონფლიქტის დროს – დევნილი ოჯახის შემადგენლობა დღევანდელი მდგომარეობით, მათი უახლოესი ნათესაური კავშირები – არსებულ მონაცემთა ბაზასთან შედარება – ინფორმაცია მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართობის მფლობელის შესახებ – კითხვარის მეშვეობით დევნილი ოჯახის სოციალური მდგომარეობის შესწავლა. ასევე ტექნიკური ჯგუფები, რომლებიც შეისწავლიან კომპაქტური ჩასახლების ობიექტს, ვალდებული არიან: ოთახების რაოდენობა, აღწერა და დანომვრა, შენობის გეგმის მომზადება, ობიექტთან მიმდებელი მიწის ნაკვეთის აღწერა, ობიექტის ტექნიკური მდგომარეობის შესწავლა, საჭიროების შემთხვევაში აზომვითი სამუშაოების წარმოება ან/და აუცილებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოების განსაზღვრა. კონკრეტულად, დევნილი ოჯახის შემადგენლობის, დღევანდელი მდგომარეობით და მათი უახლოესი ნათესაური კავშირების დადგენა წარმოადგენს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, შინაგან საქმეთა სამინისტროს და სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს კომპეტენციას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის გასაჩივრებული განკარგულების თანახმად, მყიდველი (ოჯახის უფროსი) და ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ფიზიკური პირები (ოჯახის წევრები) იღებენ ვალდებულებას არ მოითხოვონ სახელმწიფოსაგან ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისაგან, ან სხვა პირისაგან რაიმე სახის კომპენსაცია, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემა, მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება 2012 წლამდე მოსარჩელებისა და მ-ა ა-ის ცალკე ოჯახად ცხოვრების ფაქტი. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მოწინააღმდეგე ადმინისტრაციის

ტრაციული ორგანოების ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ნ., მ. და მ-ი ა-ეები არ არიან თანახმა სადავო ფართის მ-ა ა-ისათვის საკუთრებაში გადაცემით ჩაითვალოს ფართით დაკმაყოფილებულად, იმ საფუძვლით, რომ რეალურად, მ-ა ა-ესთან ერთად, წარმოადგენენ ორ დამოუკიდებელ ოჯახს. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფო სტრატეგიის ფარგლებში მიმდინარე პრივატიზაციის პროცესი არის ნებაყოფლობითი პროცესი და დევნილებს, რომელთაც ესაჭიროებათ გრძელვადიანი განსახლება და აკმაყოფილებენ შესაბამის პირობებს, უნდა მიეცეთ შესაძლებლობა მიიღონ ინფორმირებული გადაწყვეტილება; ხოლო სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელების სამოქმედო პროგრამის თანახმად, იძულებით გადაადგილებულ პირს აქვს არჩევანის შესაძლებლობა და იგი უფლებამოსილია თანხმობა ან უარი განაცხადონ შეთავაზებაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტები არ არიან თანახმა მ-ა ა-ისათვის სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემით ჩაითვალოს ფართით დაკმაყოფილებულად (საქმის მასალებით არ ირკვევა და არ არის წარმოდგენილი მათი თანხმობები, სადავო აქტის გამოცემის პერიოდისათვის), სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის განკარგულება სადავო ფართის მ-ა ა-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში, უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებს აპელანტებს (მოსარჩელებს).

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგინილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ შუამდგომლობით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, წერილის დანართში მითითებული ქონების ასევე დანართში მითითებულ იძულებით გადაადგილებულ პირთათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს არ წარუდგენია სხვა დამატებითი ინფორმაცია (თანხმობები ოჯახის წევრების), გარდა, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზნით, წერილის დანართში მითითებული ქონების და დასაკმაყოფილებელი დევნილი ოჯახების ჩამონათვალისა. აღნიშნული ინფორმაციის საფუძველზე, საქართველოს პრეზიდენტის ადმინისტრაციას წარედგინა შესაბამისი განკარ-

გულების პროექტი. საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულების საფუძველზე, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე და „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების შესაბამისად, განხორციელდა მ-ა ა-ესთან, როგორც დევნილის ოჯახის წარმომადგენელთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია იმის შესახებ, რომ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 12 იანვრის №4 განკარგულების შესაბამისად, მას არ ევალებოდა ინფორმაციის მოპოვება საპრივატიზებო ობიექტში რეალურად მცხოვრები დევნილების და მათი ოჯახის შემადგენლობის შესახებ, მაგრამ განმარტა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, სადავო ფართის პრივატიზაციასთან დაკავშირების, საკითხის მომზადებისას და მოგვიანებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროდან მიწოდებული ინფორმაცია საპრივატიზებო ობიექტში რეალურად მცხოვრები დევნილების და მათი ოჯახის შემადგენლობის შესახებ და სადავო ფართის პირდაპირი მიყიდვის წესით საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განკარგულების პროექტის მომზადებისას უნდა ეხელმძღვანელა ამ ინფორმაციით და დაყრდნობოდა მას.

სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის დროს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების პირველი მუხლის მე-2 და მე-5 პუნქტების თანახმად, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი; სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით, ხოლო

საკითხს ამზადებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში არსებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტები (მოსარჩელები) და მ-ა ა-ე, როგორც აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები დარეგისტრირებულები არიან ერთ ოჯახად. სასამართლოში საქმის განხილვისას, მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია უტყუარი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა ზემოთ მითითებული პირების, როგორც ორ დამოუკიდებელ ოჯახად ცხოვრების ფაქტი. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს პრეზიდენტმა უნდა მოითხოვოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსაგან გადასაწყვეტი საკითხის სრულყოფილი მომზადება და ამ მიზნით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი უნდა იქნეს საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 12 იანვრის №4 განკარგულებით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებში, სათანადო ორგანოების მიერ მომზადებული სრულყოფილი ინფორმაცია საპრეზიდენტო ობიექტში – ქ. თბილისი, ... №25ა-ში რეალურად მცხოვრები დევნილების და კონკრეტული ოჯახის შემადგენლობის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სადავო მისამართზე არადევნილი პირების ცხოვრების ფაქტი, „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოდგენილი უნდა იქნეს ამ ფაქტობრივი გარემოების, განხილვა-შესწავლის დამადასტურებელი მტკიცებულება. ასევე დადგენილი უნდა იქნეს დევნილი ოჯახის თითოეული წევრის ნების არსებობა, სადავო ფართის ერთ-ერთ ოჯახის წევრზე (ოჯახის უფროსი) პრეზიდენტის შესახებ, რათა საქართველოს პრეზიდენტს წარედგინოს სრულყოფილი დოკუმენტაცია გადაწყვეტილების მისაღებად.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით ასევე დადგინდად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ მის დადებამდე ნ., მ. და მ-ი ა-ეებისათვის არ უცნობებია და არ წარმოდგენილა ამ ხელშეკრულებაზე მათი წერილობითი თანხმობები. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციუ-

ლი ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი შეეხება, რომელსაც თავის მხრივ უფლება აქვს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, 2012 წლის 25 სექტემბრის მ-ა ა-ისა და ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ასევე არღვევს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის იმპერატიულ დანაწესებს; კერძოდ, სადავო ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის მიხედვით ამ ხელშეკრულების დადების შემდეგ, მოსარჩელები არ არიან უფლებამოსილი მოითხოვონ სახელმწიფოსგან ან თვითმმართველი ერთეულისგან ან სხვა პირისგან რაიმე სახის კომპენსაცია, ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემა მათი დეენილის სტატუსიდან გამომდინარე, შესაბამისად, იზღუდება მათი უფლება, როგორც დეენილებმა, მიიღონ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 12 იანვრის №4 განკარგულებით დამტკიცებული „იძულებით გადაადგილებულ პირთა დეენილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიიდან გამომდინარე განსახორციელებელ ღონისძიებათა პროგრამის“ ფარგლებში საცხოვრებელი ფართი, რის გამოც 2012 წლის 24 სექტემბრის ხელშეკრულება ძალაში ვერ შევა მ., ნ. და მ-ი ა-ეების წერილობითი თანხმობის გარეშე; ხოლო საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მ., ნ. და მ-ი ა-ეებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ეცნობათ ხელშეკრულების დადებამდე მის შესახებ და მიეცათ საშუალება საკუთარი მოსაზრება წარედგინათ ხელშეკრულებაზე, რაც წინააღმდეგობაშია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების მოთხოვნებთან.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 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 საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის განკარგულების გასაჩივრებულ ნაწილში სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბა-

თილად ცნობის პირობებში, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ-ა ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. თბილისი, ... №25^ა-ში მდებარე სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს პრეზიდენტმა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მითითებით, მართალია, სადავო სამართალურთიერთობის წარმოშობის მომენტში განსახილველ საკითხზე პრეზიდენტს გააჩნდა გადაწყვეტილების მიღების კომპეტენცია, თუმცა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2013 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებაზე კომპეტენტურ ორგანოს საქართველოს მთავრობა წარმოადგენს. ამასთან, სააგენტოს განმარტებით, მ., ნ-ა, ნ. და მ-ი ა-ეებს დროებითი განთავსების ადგილად მითითებული აქვთ ქ. თბილისი, ... №25^ა, ისინი ერთ ოჯახად იყვნენ რეგისტრირებულნი და ოჯახის უფროსად განსაზღვრული იყო ნ-ა ა-ძე. სწორედ აღნიშნული მონაცემები დაედო საფუძვლად პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის განკარგულებით მათთვის ფართის გადაცემას და განკარგულების გამოცემის მომენტში არ არსებობდა ინფორმაცია მოსარჩელეთა სხვა მისამართზე რეგისტრაციის შესახებ, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება. სადავო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით კი კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოსაზრებით, საჭირო არ იყო მოსარჩელეთა წერილობითი თანხმობები, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულება მათ რაიმე ვალდებულებას არ აკისრებდა, პირიქით, ისინი უზრუნველყოფილ იქნენ საცხოვრებელი ფართით.

კასატორის – საქართველოს პრეზიდენტის განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მოსარჩელეთა და მ-ა ა-ის ცალ-ცალკე ოჯახებად ცხოვრების ფაქტის დასადასტურებლად საკმარისი მტკიცებულებები, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ სადავო აქტის გამოცემის დროს ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ შეუსწავლია საპრივატიზებო ობი-

ექტში რეალურად მცხოვრები დევნილებისა და კონკრეტული ოჯახების შემადგენლობის შესახებ ინფორმაცია; აღნიშნული ინფორმაცია, მიუხედავად სასამართლოს არაერთი მოთხოვნისა, მოსარჩელებმა ვერ წარმოადგინეს. ამასთან, კასატორის – საქართველოს პრეზიდენტის მითითებით, ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება არა საქართველოს პრეზიდენტის, არამედ, საქართველოს მთავრობის გადანაცვებით. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გადანაცვლების შესრულება შეუძლებელია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ. იქიდან გამომდინარე, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, საქართველოს პრეზიდენტი არ წარმოადგენს აღმასრულებელი ხელისუფლების მეთაურს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მის დაქვემდებარებაში არ შედიან, რის გამოც მათთვის რაიმე დავალებების გაცემა სცილდება საქართველოს პრეზიდენტის უფლებამოსილების ფარგლებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ივნისის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს პრეზიდენტისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს პრეზიდენტისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადანაცვლების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს პრეზიდენტისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელების – მ-ი, მ. და ნ. ა-ების ნაწილში საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულების და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მ-ა ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობა წარმოადგენს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილზე, რომლითაც ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულება დაწარმოებული №1 გათვალისწინებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... №25^ა) მ-ა ა-ისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად 1 ლარად მ-ა ა-ეზე გადაცემის ნაწილში და საქართველოს პრეზიდენტს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის მიმართ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის კანონით დადგენილ 1-თვიან ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სასამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; ამასთან, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ-ა ა-ეს შორის 2012 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ გამომდინარეობს სასარჩელო მოთხოვნიდან და არ პასუხობს წარმოდგენილი სარჩელის მიზნებს. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველი სარჩელი ემსახურება მოსარჩელების – ნ., მ. და მ-ი ა-ეებისათვის დევნილის უფლებების სათანადოდ განხორციელების შესაძლებლობის აღდგენას და არა მოსარჩელეთა დის – მ-ა ა-ის უფლებების შეზღუდვას. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მ-ა ა-ის ნაწილში გასაჩივრებული განკარგულებისა და ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნის პირობებშიც კი არ

იქნებოდა სასამართლო უფლებამოსილი ემსჯელა აღნიშნულ ნაწილში განკარგულებისა და ხელშეკრულების კანონიერებაზე, ვინაიდან, მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესი მხოლოდ მათ ნაწილში საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულების და 2012 წლის 25 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმებაში მდგომარეობს, რასაც სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებაც ადასტურებს.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელები ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ, კერძოდ, ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის ნაწილში ბათილად ცნობას ითხოვენ, რაც მყიდველის (მ-ა ა-ის) მიერ მისთვის გადაცემულ ქონებაში მ-ი, მ. და ნ. ა-ეების საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფის ვალდებულებას ითვალისწინებს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 62-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, გარიგების ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მისი სხვა ნაწილების ბათილობას, თუ სავარაუდოა, რომ გარიგება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშეც. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ 2012 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულების გასაჩივრებული ნაწილი ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენს, სასამართლო ვერ გასცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, ვინაიდან, ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის პირობებში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შეგებებული სარჩელით არ მიუმაართავს სასამართლოსთვის. თუმცა აღნიშნული გარემოება ხელშეკრულების მონაწილე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ართმევს უფლებამოსილებას სასამართლოს მიერ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის ბათილად ცნობის პირობებში, გააუქმოს ხელშეკრულების დარჩენილი ნაწილი, თუ სამინისტრო ხელშეკრულებას არ დადებდა ბათილად ცნობილი ნაწილის გარეშე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია საქართველოს პრეზიდენტისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ, ხოლო მოსარჩელებს – ნ., მ. და მ-ი ა-ეებს აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით არ გაუსაჩივრებიათ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გასცდება

საკასაციო საჩივრის ფარგლებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას გასაჩივრებულ განკარგულებასა და ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოსარჩელეთა თანხმობების არსებობის აუცილებლობაზე და მიუთითებს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს უფლებამოსილი იყო თუ არა საქართველოს პრეზიდენტი გამოეცა სადავო განკარგულება, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მ-ა ა-ესთან დაედო სადავო ხელშეკრულება, მოსარჩელეთა შეტყობინებისა და მათი თანხმობების გარეშე. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სადავო ხელშეკრულების 1.1. მუხლზე, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მიზანია „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 27 თებერვლის №47 განკარგულების შესაბამისად, იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა ნებაყოფლობით და ღირსეულ განსახლებასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელება. აღსანიშნავია, რომ დევნილების გადაწყვეტილების ნებაყოფლობითობა და თავისუფალი არჩევანი, დიალოგი დევნილ მოსახლეობასთან და მისი თანამონაწილეობა გადაწყვეტილებათა მიღებაში სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელების სახელმძღვანელო პრინციპებია. ამასთან, სახელმწიფო სტრატეგიით დასახული მიზნების მისაღწევად განსახორციელებელი ღონისძიებები დეტალურად ყალიბდება სამოქმედო გეგმაში. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოდ ქცეული პრეზიდენტის განკარგულება გამოცემულია და 2012 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულება დადებულია საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 13 ივნისის №1162 განკარგულებით დამტკიცებული „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ 2012-2014 წლებში სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელების სამოქმედო გეგმის“ ფარგლებში. სახელმწიფო სტრატეგიის მთავარ მიზნად რჩება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება, რის მისაღწევადაც სამოქმედო გეგმა დევნილთა საცხოვრებელი პირობების გრძელვადიან გადაწყვეტას ითვალისწინებს. აღნიშნული სამოქმედო გეგმა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს დევნილთა მიერ ნებაყოფლობით და ინფორმირებულ გადაწყვეტილებათა მიღებას და თავისუფალ არ-

ჩვენს, დევნილებთან დიალოგსა და მათ მონაწილეობას გადან-
ყვეტილებათა მიღების პროცესში. აღნიშნულია, რომ სამოქმე-
დო გეგმა განხორციელდება ობიექტური, გამჭვირვალე კრიტე-
რიუმების საფუძველზე და უზრუნველყოფს დევნილთა ჩარ-
თულობას დაგეგმვის პროცესში, მათი მხრიდან კარგად ინფორ-
მირებული და გააზრებული არჩევანის გაკეთებას ყველა იმ გა-
დანყვეტილებასთან მიმართებაში, რომლებიც მათ ეხებათ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე-
ებმა – ნ., მ. და მ-ი ა-ეებმა არა თუ გამოხატეს საკუთარი ნება
პრივატიზაციის პროცესთან დაკავშირებით, არამედ, მათთვის
საერთოდ არ ყოფილა ცნობილი პრივატიზაციის პროცესის მიმ-
დინარეობის თაობაზე. ეს იმ პირობებში, როდესაც სახელმწი-
ფო სტრატეგიის ფარგლებში მიმდინარე პრივატიზაცია ნება-
ყოფლობით პროცესს წარმოადგენს; ხოლო სახელმწიფოს აღე-
ბული აქვს ვალდებულება გადანყვეტილებათა მიღების პრო-
ცესში დევნილთა მაქსიმალური ჩართულობის თაობაზე. მოცე-
მულ შემთხვევაში არც ადმინისტრაციული ორგანოები უარყო-
ფენ იმ გარემოებას, რომ მათი მხრიდან არ იყო გარკვეული მო-
სარჩელეთა ნება. ამასთან, აღნიშნული ასევე უდავოდ ზღუდავს
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხ-
ლის იმპერატიულ დანაწესს, რომლის თანახმად, ადმინისტრა-
ციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფ-
ლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძ-
ლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თან-
ხმობის წარდგენის შემდეგ; ხოლო ადმინისტრაციული ხელშეკ-
რულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია
აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი
შეეხება. ამდენად, გასაჩივრებული განკარგულება და მ-ა ა-ესა
და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სა-
მინისტროს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება
ზღუდავს მოსარჩელეთა უფლებას, როგორც დევნილებმა, იძუ-
ლებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა მიმართ სახელ-
მწიფო სტრატეგიიდან გამომდინარე განსახორციელებელ ლო-
ნისძიებათა პროგრამის ფარგლებში მიიღონ საცხოვრებელი
ფართი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ დევნილთათვის გრძელვა-
დიანი საცხოვრებელი ფართების პრივატიზაციასთან დაკავში-
რებით სამინისტრო ოფიციალურ ვებ-გვერდზე უთითებს, რომ
პრივატიზაციის პროცესის ერთ-ერთ ეტაპს წარმოადგენს დევ-
ნილთა მიერ დაკავებული ფართების იდენტიფიცირება, დარე-
გისტრირებულ ფართებში მცხოვრები დევნილთა ოჯახების აღ-
წერა და მათი სურვილის დადგენა, სურთ თუ არა პრივატიზი-

რება და თუ სურთ რა შემადგენლობით. განსახილველ შემთხვევაში არ გარკვეულა რეგისტრირებულ ფართში რეალურად მცხოვრებ პირთა ვინაობა, მით უფრო არ გარკვეულა მოსარჩელეთა დამოკიდებულება პრივატიზაციის პროცესის მიმართ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან იძულებით გადაადგილებული პირები საკუთარი ქვეყნის საზღვრებში ცხოვრობენ და საკუთარი მთავრობის იურისდიქციის ქვეშ იმყოფებიან, მათი დაცვისა და დახმარების უზრუნველყოფის ვალდებულება უმთავრესად მათ ეროვნულ ხელისუფლებას ეკისრება. სახელმწიფო და დევნილი პირები განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში იმყოფებიან. სახელმწიფოს სხვა, დამატებითი ვალდებულებები აქვს აღებული აღნიშნული პირების მიმართ. დევნილთა სფეროში არსებული სამართლებრივი აქტები დევნილთა მიმართ სახელმწიფოს უმთავრეს ვალდებულებად დევნილებისათვის გარკვეული სამართლებრივი, ეკონომიკური და სოციალური გარანტიების შექმნას, მათი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვასა და სახელმწიფოს მხრიდან მათი დაცვისა და დახმარების ვალდებულებების შესრულებას განსაზღვრავს. ამდენად, სახელმწიფო მაქსიმალურად უნდა უზრუნველყოფდეს დევნილთა უფლებების დაცვასა და მათ წინაშე აღებული ვალდებულებების კეთილსინდისიერად შესრულებას. გასათვალისწინებელია, რომ სახელმწიფომ მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესაბამისად უნდა იზრუნოს დევნილთა ადეკვატური საცხოვრებლით უზრუნველყოფაზე და დევნილთა ბინით უზრუნველყოფა სახელმწიფოს მხრიდან ფორმალურ ხასიათს არ უნდა ატარებდეს. ამასთან, სახელმწიფოს ქმედებამ არ უნდა გამოიწვიოს დევნილთა მიმართ არათანასწორი მიდგომა, იდენტურ სამართლებრივ პირობებში მყოფი პირები არ შეიძლება აღმოჩნდნენ განსხვავებულ მიდგომარეობაში.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის დავას მოსარჩელეთა და მათი დის მ-ა ა-ის ერთ ოჯახად ცხოვრების ფაქტი ინვესს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დევნილობის პერიოდში მ-ა, ნ., მ-ი და მ. ა-ეები რეგისტრირებულები არიან ერთ მისამართზე – ქ. თბილისი, ... №25ა, ბინა №2, ხოლო ერთ მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტი დევნილებს სადავოდ არ გაუხდიათ. ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს დევნილობის პერიოდში რეგისტრაციის მნიშვნელობასა და მის დანიშნულებაზე, რა პრინციპით ხდება ერთ ფართზე დევნილ პირთა რეგისტრაცია, ხდება თუ არა ერთ მისამართზე დევნილ პირთა რეგისტრაცია საც-

ხოვრებელი ფართის გათვალისწინებით და სხვ.. საგულისხმოა, რომ პრივატიზაციის პროცესში ყურადღება უნდა მიექცეს საპრივატიზებო ობიექტში რეალურად მცხოვრებ პირთა რაოდენობას. საცხოვრებელი სათანადო უნდა იყოს, სადაც უზრუნველყოფილია ღირსეული ცხოვრებისათვის აუცილებელი პირობები. აქვე აღსანიშნავია, რომ სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონი არ მიჯნავდა დევნილის დროებითი საცხოვრებელი ადგილისა და დევნილის რეგისტრაციის ადგილის ცნებებს, ხოლო ამჟამად მოქმედი კანონი განასხვავებს აღნიშნულ ცნებებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილზე, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 24 სექტემბრის №... განკარგულება დანართი №1 გათვალისწინებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... №25*) მ-ა ა-ისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად 1 ლარად მ-ა ა-ეზე გადაცემის ნაწილში და საქართველოს პრეზიდენტს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ნ. ა-ის, მ. ა-ისა და მ-ი ა-ის მიმართ გადამწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის კანონით დადგენილ 1-თვიან ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2013 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებულ ცვლილებებზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, კანონით დადგენილი წესით. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს განსახილველ შემთხვევაში პრეზიდენტი შეძლებს თუ არა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას და აღნიშნულის საფუძველზე მოსარჩელეთა მიმართ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს პრეზიდენტისა და სსიპ სახელ-

მნიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ საქმის ხელახლა განხილვისას სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. საქართველოს პრეზიდენტისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის
განხორციელების საფუძველი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმთრო**

№ბს-392-387(3კ-14)

3 თებერვალი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ნკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელე-
ბის დავალეზა;

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ა. ს-ი;

მოპასუხეები: ქ. ბათუმის მერია; საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური; ნ. შ-ი;

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე, ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საგანი:

1. ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დად-
გენილების ბათილად ცნობა;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარე-
გისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 1 სექტემბერს განხორ-
ციელებული ჩანაწერის, რომლითაც ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდე-
ბარე 17,94 კვ.მ. ფართი დარეგისტრირდა ქ. ბათუმის მერიის სა-
კუთრებად, ბათილად ცნობა;

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარე-
გისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილე-
ბის ბათილად ცნობა;

4. „ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვ-
რებელ სახლში არსებული 17, 94 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის
831 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო სა-
კუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე წილობრივად მიმაგრებულ
მიწის ნაკვეთთან ერთად საკუთრების განკარგვაზე პირობის
გარეშე აუქციონის გამოცხადების შესახებ“ თვითმმართველის

ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანების ბათილად ცნობა;

5. 2013 წლის 28 იანვრის თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს პირობის გარეშე გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა;

6. თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №02/74 ბრძანების ბათილად ცნობა;

7. თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ ნ. შ-ზე 2013 წლის 25 თებერვალს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №83 მოწმობის ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი: მართლზომიერი მფლობელისა და მემკვიდრის საკუთრების უფლების დარღვევა.

ფაქტობრივი გარემოებები: ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილებით ც. ტ-ს გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 18 კვ.მ. ფართი. აღნიშნულ ფართს ფლობდა და სარგებლობდა ც. ტ-ი, მისი გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნული ქონების ფლობა და სარგებლობა განაგრძო შვილმა – ალ. ს-მა.

ბათუმის ნოტარიუსის, ხ. კ-ის მიერ 2013 წლის 23 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, მოსარჩელემ მემკვიდრეობით მიიღო მამის – ალ. ს-ის დედის (ბუბიის – ც. ტ-ის) სამკვიდრო მთელი აქტივებითა და პასივებით.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი მამკვიდრებელი ც. ტ-ი ცხოვრობდა და შესაბამისად, ჩანერილი იყო ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში (ყოფილი ... ქ. №6). რაც დასტურდება ასევე აღნიშნულ ფართზე გაცემული ჩანერისა და აღრიცხვის პირადი ბარათებით.

მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ჯერ კიდევ ქ. ბათუმის მერიის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების საფუძველზე, ეს საცხოვრებელი ბინა აღირიცხა ბათუმის მერიის საკუთრებაში, რომელიც შემდგომ აუქციონის გზით გადავიდა ნ. შ-ის საკუთრებაში.

მოსარჩელის განმარტებით, ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილება და ასევე პირადი აღრიცხვის ბარათიც „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებუ-

ლი და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად წარმოადგენს სადავო ქონებაზე უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლის შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 18 კვ.მ. ფართის კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს მოსარჩელე.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 აპრილის განჩინებით ა. ს-ის განცხადება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ნ. შ-ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. ბათუმი, ... ქ. №6; ფართი: 17,94 კვ.მ. ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ... გასხვისება.

მოპასუხემ – ქ. ბათუმის მერიამ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

ფაქტობრივი: მოპასუხის მტკიცებით, სადავო ქონება ტექ.ბიუროში ქ. ბათუმის მერიის სახელზე ირიცხებოდა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2006 წლის 26 ივლისის №2641 წერილით მიმართა ქ. ბათუმის ადგილობრივ თვითმმართველობას, სადაც მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერია, ქ. ბათუმში ... ქ. №6-ში ფლობს 17.94 კვ.მ ფართს, რომელიც საჭიროებდა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვას, სწორედ აღნიშნულის საფუძველზე 2006 წლის 24 აგვისტოს ქ. ბათუმის მერიამ მიიღო დადგენილება და ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში არსებული ფართი 17.94 კვ.მ აღრიცხა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე. ამდენად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის სრული დაცვით და არ არ-

სებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძველებზე მითითებული არ აქვს.

მოპასუხემ – ნ. შ-მა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

ფაქტობრივი: ქ. ბათუმის მერიიდან გამოთხოვილი წერილებიდან დასტურდება, რომ 2006 წლის 20 ივლისს ბმა „...“ თავმჯდომარემ ქ. ბათუმის მერიას განცხადებით მიმართა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში არსებული სახლი 1998 წლის ხანძრის შედეგად განადგურდა და მხოლოდ შენობის ნანგრევები იყო დარჩენილი, ასევე მიუთითებდა, რომ მისი ინფორმაციით ამავე მისამართზე 17,94 კვ.მ. ფართი ირიცხებოდა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად და სთხოვდა, როგორც ფართის მესაკუთრეს, ამხანაგობაში განევრიანებას.

ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილებით დადგინდა ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17.94 კვ.მ. ფართის საჯარო რეესტრში ქ. ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, აღნიშნული დადგენილება გამოქვეყნდა გაზეთ „...“ 2006 წლის 1 სექტემბრის №126 ნომერში, აქვე განმარტებული იყო მისი გასაჩივრების წესი.

ქ. ბათუმის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ბათუმის მერიის საკუთრებად.

თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს, საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში 17,94 კვ.მ. ფართზე და ნილობრივ მიწის ნაკვეთზე გამოცხადდა პირობის გარეშე აუქციონი, ასევე აუქციონის ჩატარების წესი და პირობები.

2013 წლის 28 იანვარს გამართულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოვლინდა ნ. შ-ი, რის საფუძველზეც გადაეცა საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა №83.

აუქციონში გამარჯვების ოქმისა და საკუთრების დამადასტურებელი მონმობის საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი 2013 წლის 26 აპრილს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. შ-ის სახელზე.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, იგი წარმოადგენს ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში აუქციონის შედეგად ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 85-ე და 311-ე მუხლები.

მოპასუხემ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა შესაგებლით სარჩელი არ

ცნო.

ფაქტობრივი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2006 წლის 1 სექტემბერს წარმოდგენილ იქნა ქ. ბათუმის მერიის განაცხადი №6941 საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით-უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №6. განაცხადზე დართული იყო ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილება. აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №6, 17.94 კვ.მ ფართზე აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრების უფლება, 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით კი მოხდა მხოლოდ ცვლილებების რეგისტრაცია. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღება ხდება მხოლოდ კონკრეტული სარეგისტრაციო განცხადების, ასევე მასზე თანდართული დოკუმენტაციის შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 6 მარტს ნ. შ-ის კანონიერმა წარმომადგენელმა წარადგინა სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც ითხოვდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკუთრების რეგისტრაციას, განცხადებას ერთვოდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი №83 მონძობა, თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №02/74 ბრძანება, რომლის შესაბამისად ნ. შ-ს საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... №6-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული 17,94 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 831 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე ნილობრივად მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 13 მარტის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან განცხადებას არ ერთვოდა მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი/ინფორმაცია და დაევალა წარმოედგინა, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და სათანადო წესით დამოწმებული აზომვეითი ნახაზი, რაც 2013 წლის 26 მარტს წარმოდგენილ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით კვლავ შეუჩერდა ნ. შ-ს სარეგისტრაციო წარმოება, იმ მოტივით, რომ განცხადებას არ ერთვოდა საქართველოს კანონმდებ-

ლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, კერძოდ, განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით უნდა წარმოედგინა 2013 წლის 28 იანვრის ოქმი, რომელიც წარმოადგენს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. 2013 წლის 16 აპრილს დამატებით წარმოადგინა 2013 წლის 28 იანვრის თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს პირობის გარეშე გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების ოქმის დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) და ნ. შ-ის კანონიერი წარმომადგენლის ყ. ზ-ოს მიერ რ. შ-ის სახელზე გაცემული მინდობილობა, რის შემდეგაც სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ნ. შ-ის საკუთრებად.

სამართლებრივი: საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8, 21-ე და 23-ე მუხლები და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლი.

საქმის გარემოებები:

„კომუნალური საცხოვრებელი ბინების გადაფორმების შესახებ“ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილებით საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ბათუმი, ... ქუჩა №6, საცხოვრებელი ფართი: 18 კვ.მ გადაეცა ც. ა. ასულ ტ-ს. საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ბათუმის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ ც. ტ-ის რეგისტრაციის ადგილია ქ. ბათუმი, ... ქ. №6. უძრავი ქონების პირადი აღრიცხვის ბარათებით დასტურდება, რომ სადავო ფართზე ასევე რეგისტრირებული იყვნენ ტ-ი ც. (დაბადებული 1927 წელს); ს-ი ალ. (დაბადებული 1951 წელს) და ს-ი ა. ა. ძე (დაბადებული 1977 წელს).

2013 წლის 23 აპრილს გაცემულ იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმადაც, ალ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, შვილმა – ა. ს-მა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა მამკვიდრებლის დედას – ც. ტ-ს (სამკვიდროში ასევე შედიოდა სადავო ფართი).

ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს დადგენილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო ფართი, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №6-ში მდებარე 17.94 კვ.მ ფართი საკუთრე-

ბის უფლებით აღრიცხვა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამდგენი საბუთი წარმოდგენილი არ ყოფილა.

თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №02/05 ბრძანებით გამოცხადდა პირობის გარეშე აუქციონი სადავო ფართზე, სადაც გამარჯვებულად გამოვლინდა ნ. შ-ი, რომელსაც 2013 წლის 25 თებერვლის №2/74 ბრძანების თანახმად საკუთრების უფლებით გადაეცა სადავო ფართი, მდებარე ქ. ბათუმში ... ქუჩა №6-ში მრავალბინიან სახლში არსებული 17.94 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, 831.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე წილობრივად მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილება; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე სადავო ფართის – 17,94 კვ.მ. ქ. ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 1 სექტემბერს განხორციელებული ჩანაწერი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ; ა. ს-ის სარჩელი თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანების; 2013 წლის 28 იანვრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულება); თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №20/74 ბრძანებისა და საკუთრების დამადასტურებელი №83 მონმობის ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

სასამართლოს მიერ დადგენილი უდავო ფაქტები:

„კომუნალური საცხოვრებელი ბინების გადაფორმების შესახებ“ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს

აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილებით ნება დაერთო აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების საბინაო სამმართველოს საცხოვრებელი ბინის, მდებარე, ბათუმი, ... ქ. №6, საცხოვრებელი ფართი: 18 კვ.მ. ც. ა. ასულ ტ-ისთვის გადაფორმებაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ბათუმის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ ც. ტ-ის რეგისტრაციის ადგილია – ქ. ბათუმი, ... ქ. №6.

უძრავი ქონების პირადი აღრიცხვის ბარათით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში რეგისტრირებული იყვნენ – ტ-ი ც. ა. ასული (დაბადებული 1927 წელს), ა-ი ალ. მ. ძე (დაბადებული 1951 წელს) და ა-ი ა. ა. ძე (დაბადებული 1977 წელს).

ც. ტ-ი გარდაიცვალა 2000 წლის 9 აპრილს. ც. ტ-ის მემკვიდრე იყო ალ. ს-ი (პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან, შვილი), რომელმაც მიიღო დედის – ც. ტ-ის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები, მაგრამ არ გაიფორმა თავისი სამემკვიდრეო უფლებები. ალ. ს-ი გარდაიცვალა 2006 წლის 8 აგვისტოს.

ბათუმის ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 23 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ალ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, შვილმა – ა. ს-მა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა მამკვიდრებლის დედას – ც. ტ-ს და რომელიც წარმოადგენდა სამკვიდრო ქონებაში შემავალ აქტივებსა (მოთხოვნის უფლება პენსიაზე, ფულად თანხებზე, მოძრავი და უძრავი ქონება, საკუთრების უფლების შექმნა უძრავ ნივთზე და სხვა უფლებები, რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ) და პასივებს (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებების მესამე პირთა მიმართ – მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში).

ამხანაგობა „...“ წარმომადგენელმა დ. კ-მა 2006 წლის 20 ივლისის წერილით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას, სადაც მიუთითა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში ჩამოყალიბდა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“. აღნიშნულ მისამართზე არსებული სახლი 1998 წელს ხანძრის შედეგად განადგურდა და დღეისათვის იქ მხოლოდ შენობის ნანგრევებია და ტერიტორია ნაგავსაყრელად არის ქცეული, ამავდროულად მიუთითა, რომ მათ ხელთ არსებული ინფორმაციით აღნიშნულ მისამართზე 17,94 კვ.მ. ფართი ირიცხება ქ. ბათუმის მერიის სახელზე, რის გამოც ქ. ბათუმის მერიას სთხოვა შევიდეს საბინაო ამხანაგობაში და ხელი შეუწყოს საქმიანობაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 26 ივლისის №2641 წერილით ქ. ბათუმის ადგილობრივ თვითმმართველობას ეცნობა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში ფლობდა 17,94 კვ.მ. ფართს, რომელიც საჭიროებს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვას.

აღნიშნული წერილის საფუძველზე ქ. ბათუმის მთავრობის მიერ 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილებით დადგინდა, რომ ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის (ქ. ბათუმის მერია) სახელზე საკუთრების უფლებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი, დასახელებული დადგენილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში განხორციელდა შესაბამისი ჩანაწერი და ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ქონება ფართით: 17,94 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღრიცხა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №6.

თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული 17,94 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის, 831,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე წილობრივად მიმარგებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად საკუთრებაში განკარგვაზე გამოცხადდა პირობის გარეშე აუქციონი. უძრავი ქონების სანყის ფასად დასახელდა 25000 ლარი.

თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანებით გამოცხადებული პირობის გარეშე აუქციონში გამარჯვებულად გამოვლინდა არასრულწლოვანი პირი ნ. შ-ი (კანონიერი წარმომადგენლის დედის ყ. ზ-ოს სახით). აღნიშნულის გათვალისწინებით, თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის აღმასრულებელ ორგანოს და აუქციონში გამარჯვებულს შორის 2013 წლის 28 იანვარს გაფორმდა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება).

თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №20.74

ბრძანების თანახმად, ნ. შ-ს საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №6-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული 17,94 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 831.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე წილობრივად მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: ...).

აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე ნ. შ-ის სახელზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №83.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ მოპასუხე ნ. შ-ისათვის წინასწარ იყო ცნობილი, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე აუქციონზე გამოტანილ ქონებაზე ა. ს-ს გააჩნდა ინტერესი, რამეთუ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ... ქ. №6, ფართით: 17,94 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ქ. ბათუმის მერიის სახელზე, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, კი რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლებოდა სწორად, ვიდრე არ დადგინდებოდა მათი უზუსტობა.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილება; ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე სადავო ფართის – 17,94 კვ.მ. ქ. ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 1 სექტემბერს განხორციელებული ჩანაწერი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ; ა. ს-ის სარჩელი თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანების; 2013 წლის 28 იანვრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულება); თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №20/74 ბრძანებისა და საკუთრების დამადასტურებელი №83 მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №107 დადგენილების მე-4 პუნქტის საფუძველზე, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს, ასევე საწარმო-დანეშებულებებსა და ორგანიზაციებს მინიჭებული ჰქონდათ მათ ბალანსზე არსებული საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება, რაც გამორიცხავს იმავე პირობებში სარგებლობაში გადაცემის უფლების შეზღუდვას, რის გამოც საქალაქო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილება წარმოადგენს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ შესაბამის სამართლებრივ დოკუმენტს, რომლითაც შესაძლებელი იყო პრივატიზაციის უფლების მოპოვება. ამასთან, გადაწყვეტილების მიღების დროს ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე ფართი ირიცხებოდა ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის ბალანსზე.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, ვინაიდან სადავო ფართი არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, მოსარჩელეს შემხებლობა არ ჰქონია სადავო ფართთან და განმარტა, რომ ტექ.ბიუროში შესაბამისი რეგისტრაცია, წარმოადგენს შენობა-ნაგებობის მხოლოდ ტექნიკურ დახასიათებას და იგი ფართის საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ დანიშნულებას არ გამოხატავს. ამასთან, ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილება ც. ტ-ის მიმართ აღმჭურველ აქტს წარმოადგენს და მის მიმართ მას კანონიერი ნდობა გააჩნდა.

საქალაქო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 155-156-ე და 161-ე მუხლების ანალიზის შედეგად განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელი დაცულია მესაკუთრის მსგავსად და მას აქვს მფლობელობის პერიოდში მესაკუთრის იდენტური უფლება-მოვალეობები და მასზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული მესაკუთრის უფლება ისარგებლოს ან არ ისარგებლოს ნივით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ც. ტ-ი უფლებამოსილი იყო მისთვის გადაცემული ფართი გამოეყენებინა საკუთარი შეხედულებებისამებრ, რამდენადაც ნივით სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს სხვა პირმა ნივით.

საქალაქო სასამართლომ ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ გასაჩივრებული დადგენილების მიღების დროისათვის მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის და „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მიზნებიდან გამომდინარე კანონიერი მოსარგებლის სტატუსით პირის აღჭურვა დაკავშირებულია ორი წინაპირობის არსებობასთან, კერძოდ: 1. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ფიზიკურ პირზე გაცემული სათანადო დოკუმენტის არსებობა (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა), რომელიც პირს ანიჭებს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით სარგებლობის უფლებას და 2. პირი ასეთი დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს აღნიშნული ფართით.

საქალაქო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მთავრობას არ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი, დაედგინა, რომ ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის (ქ. ბათუმის მერია) სახელზე საკუთრების უფლებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირებულიყო ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი, ვინაიდან ეს ფართი თავის დროზე ც. ტ-ს ჰქონდა გადაცემული ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილების საფუძველზე, აღნიშნული აქტი კი ძალაში იყო, ხოლო ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებაში კი ამ წესით შეიძლებოდა აღრიცხულიყო ის ფართი, რომელიც იყო საბინაო ფონდში. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე კანონიერ მოსარგებლეს – თავდაპირველად ც. ტ-ს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ კი მის მემკვიდრეს – ა. ს-ს უქმნიდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში (ამჟამად ... ქ. №6) მდებარე ფართის პრივატიზაციის განხორციელების საკმარის საფუძველს, რომლის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი შეეზღუდა იმის გამო, რომ

სადავო ქონება აღრიცხულ იქნა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ კანონიერი მოსარგებლე სარგებლობდა თუ არა სადავო ფართით, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მხოლოდ ის გარემოება, რომ პირი გარკვეული გარემოებების გამო ვერ დაეუფლა ნივთს, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს იმის სამართლებრივ საფუძვლად, რომ მას უფლება არ ჰქონდა გამოეყენებინა კანონმდებლობით მინიჭებული უფლება სადავო ბინის პრივატიზაციაზე, მით უფრო მაშინ, როდესაც ფართით სარგებლობის უფლება კანონიერი საფუძვლით – ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილებით აქვს მოპოვებული.

საქალაქო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხის არგუმენტი, ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადის გაშვების თაობაზე და ასევე მოსაზრება, რომ ა. ს-ისათვის გასაჩივრების ვადის ათვლა უნდა დაწყებულიყო გაზეთ „...“ დადგენილების გამოქვეყნების დღიდან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 55-ე და 58-ე მუხლების მიხედვით და მიუთითა, რომ გასაჩივრებული დადგენილება მოსარჩელემ ბათუმის მერიისგან გამოითხოვა 2013 წლის 2 მაისს, ხოლო სასამართლოში სარჩელი აღძრა 2013 წლის 10 მაისს.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება, ვინაიდან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (2006 წელს 1 სექტემბერს მოქმედი – 252-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; ანალოგიურ დანაწესს ითვალისწინებს დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26.3 მუხლიც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების ბათილად ცნობის გამო, შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება.

დანარჩენი გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებ-

რივ აქტების, კერძოდ, თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანების, 2013 წლის 28 იანვარს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების), თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №20.74 ბრძანებისა და ამ ბრძანების საფუძველზე ნ. შ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონუმბის №83 ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნასთან დაკავშირებით, საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, პრივატიზაცია არის ერთიანი პროცესი, რომელიც შედგება სხვადასხვა სტადიისაგან (მაგ.: ინფორმაციის გამოქვეყნება, პრივატიზაციის თაობაზე პირის გამარჯვებულად გამოცხადება, ხელშეკრულების გაფორმება და სხვა), შესაბამისად, მოსარჩელის საბოლოო რეალური ინტერესების მისაღწევად მოთხოვნის ამ ნაწილში ა. ს-ის სარჩელი ერთობლიობაში უნდა იქნეს განხილული.

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, აუქციონის გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) და საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მონუმბის გაცემა განხორციელდა კანონმდებლობის შესაბამისად, ამასთან, მოპასუხე ნ. შ-ის, როგორც მყიდველის საკუთრების უფლებას ამ შემთხვევაში იცავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები, კეთილსინდისიერი მყიდველის ინტერესების დაცვასთან დაკავშირებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვიებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვიებელი არ იყო მესაკუთრე, ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უტყუარობა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის მონაცემები მხოლოდ მაშინ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს უსწოროდ თუ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ აუქციონზე გატანილი ქონება, მდებარე, ქ. ბათუმში, ... ქ. №6 ფართით: 17,94 კვ.მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ქ. ბათუმის მერიის სახელზე, შესაბამისად, მოპასუხე ნ. შ-მა არ იცოდა და ობიექტურად არც

შეიძლება და სცოდნოდა, რომ უძრავი ქონება, რომელიც მან შეიძინა აუქციონზე, სადავო იყო და მის მიმართ ინტერესი გააჩნდა მოსარჩელეს, აღნიშნულის გათვალისწინებით ნ. შ-ი მინის ნაკვეთის კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენს და მისი საკუთრების უფლება კანონით არის დაცული.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №107 დადგენილებით; „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლებით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 18 სექტემბრის დამატებითი გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელის – ა. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისრათ 50 ლარის გადახდა.

აპელანტი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

მონინალმდევე მხარე: ა. ს-ი;

სარჩელზე მოპასუხეები: ქ. ბათუმის მერია;

კანონიერი წარმომადგენელი – ჟ. ზ-ო;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებისა და 18 სექტემბრის დამატებითი გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

სამართლებრივი: საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი განიმარტებოდა, როგორც ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (სა-

არბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

აპელანტმა სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8, 21-ე და 23-ე მუხლები, ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტი.

ამდენად, განცხადების წარმოდგენის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, სათანადო საფუძვლების არსებობისას, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ კონკრეტული სარეგისტრაციო განცხადების, ასევე მასზე თანდართული დოკუმენტაციის შეფასებისას და ურთიერთშეჯერებისას.

საჯარო რეესტრის მტკიცებით, არასწორია საქალაქო სასამართლოს განმარტება: ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების ბათილად ცნობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერი ქ. ბათუმში, ... ქ. №6 მდებარე 17, 94 კვ,მ ფართზე, ქ. ბათუმის მერიის საკუთრების შესახებ სწორედ იმ უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე განხორციელდა, შესაბამისად, აღნიშნული გარემოება, თავის მხრივ, წარმოადგენს როგორც თავდაპირველი ჩანაწერის, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი და არასწორია საქალაქო სასამართლოს განმარტება აღნიშნულთან დაკავშირებით.

აპელანტი: ქ. ბათუმის მერია;
მონინალმდევე მხარე: ა. ს-ი;
სარჩელზე მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-
აგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილება და მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

სამართლებრივი: არასწორია საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან, ქ. ბათუმის მერიის 2006 წლის გადაწყვეტილებით სადავო ფართის მერიის სახელზე აღრიცხვით არ მომხდარა მოსარჩელის კანონით დაცული უფლების ხელყოფა, რადგან საქმეში არსებული არა ერთი დოკუმენტით დადასტურებულია, რომ სადავო ქონება, რომელიც აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიაზე, ტექ.აღრიცხვის სამსახურში რეგისტრირდებოდა მერიის საკუთრებად. შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება 2006 წელს ფართის რეგისტრაციაზე და 2009 წელს ამავე ფართის დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაციაზე არ ეწინააღმდეგებოდა იმ დროს მოქმედ კანონმდებლობას.

აპელანტი: ა. ს-ი;

მონინალმდევე მხარეები: ქ. ბათუმის მერია;
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი სარჩელი და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები ეფუძნება სარჩელში აღწერილ გარემოებებს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 29 იანვრის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა და ქ. ბათუმის საკრებულო საქმეში ჩაება, როგორც მოპასუხე.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუ-

ციო/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. ბათუმის მერიისა და ა. ს-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2013 წლის 18 სექტემბრის დამატებითი გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტა, რომ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებით მოწესრიგებული იყო საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) განხორციელების პირობები. აღნიშნული დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება ყოფილიყო სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა). ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების, საწარმო-დანესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი (ბინა), ხოლო მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლების ოჯახის წევრები იყვნენ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ საკანონმდებლო სივრცის პირობებში, როდესაც საწარმო-დანესებულებებსა და ორგანიზაციებს მინიჭებული ჰქონდათ მათ ბალანსზე არსებული საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლება, ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილება, წარმოადგენდა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ შესაბამის სამართლებრივ დოკუმენტს, რომლითაც შესაძლებელი იყო საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის უფლების მოპოვება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამარ-

თლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ ქ. ბათუმის მთავრობას არ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი, დაედგინა, რომ ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის (ქ. ბათუმის მერიის) სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულიყო ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი, ვინაიდან, ეს ფართი ც. ტ-ს ჰქონდა გადაცემული ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები ფართის კანონიერ მოსარგებლეს – ც. ტ-ს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ კი მოსარჩელე ა. ს-ს, რომელმაც, როგორც ალ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებლის დედის – ც. ტ-ის სამკვიდრო ქონება, უქმნიდა ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №6-ში (ამჟამინდელი ... ქუჩა №6-ში) მდებარე საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის განხორციელების საკმარის საფუძველს, რისი შესაძლებლობაც შეეზღუდა იმის გამო, რომ სადავო ფართი რეგისტრირებულ იქნა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე. აქედან გამომდინარე, საპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილება ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში არსებული ფართის ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის (ქ. ბათუმის მერიის) სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირების თაობაზე ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი. აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა №6-ში მდებარე 17.94 კვ.მ. ფართზე ქ. ბათუმის მერიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ ნ. შ-ის პირობის გარეშე აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) შედგენილია და მის სახელზე საკუთრების დამადასტურებელი №83 მონმობა გაცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო

სასამართლოს მსჯელობა შემძენის – ნ. შ-ის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ უძრავ ნივთებზე შემძენის ინტერესებს იცავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, რომლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, რეესტრში აღირიცხება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები, ამასთანავე საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისათვის. საჯარო რეესტრი ასრულებს მონესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. 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 შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ აუქციონზე გატანილი ქონება, მდებარე ქ.ბათუმში, ... ქუჩა №6-ში, ფართით 17.94 კვ.მ., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ქ. ბათუმის მერიის სახელზე. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე აუქციონის გამოცხადების დროისათვის ა. ს-ს ქ. ბათუმის მერიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების მოთხოვნით სარჩელი არ ჰქონია აღძრული და რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო საჩივარი არ ჰქონია შეტანილი, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იქნებოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ვარაუდის შექმნის საფუძველი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აუქციონის გამოცხადებისას, ნ. შ-ის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების) შედგენისას და მის სახელზე საკუთრების დამადასტურებელი მონუმობის გაცემისას უძრავი ქონების გამსხვისებელი რეგისტრირებული იყო

ქონების მესაკუთრედ, ქონების რეალიზაციის მომენტში დავა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით არ არსებობდა, აუქციონზე გატანილი უძრავი ნივთი უფლებრივად უნაკლო იყო და მესამე პირებს არ შეეძლოთ ჰქონოდათ რაიმე პრეტენზია მის მიმართ. ამდენად, სახეზე იყო ყველა საფუძველი საიმისოდ, რომ შემძენს გამსხვისებელი ქონების მესაკუთრედ მიეჩნია, ვინაიდან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ შემძენს ჰქონდა საკმარისი საფუძველი ევარაუდა უძრავი ნივთის არამესაკუთრისაგან შეძენა, ქონების გადაცემამდე შემძენის არაკეთილსინდისიერების დამადასტურებელი რაიმე ფაქტი საქმეზე დადგენილი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ. შ-ი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენდა, რის გამოც არ არსებობს ა. ს-ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული 17,94 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის, 831.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე წილობრივად მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად საკუთრებაში განკარგვაზე პირობის გარეშე აუქციონის გამოცხადების შესახებ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 9 იანვრის №02/05 ბრძანების, 2013 წლის 28 იანვრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების), ნ. შ-ისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული 17.94 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის, 831.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან მასზე წილობრივად მიმაგრებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 თებერვლის №02/74 ბრძანებისა და ნ. შ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №83 მონმობის ბათილად ცნობის საფუძველი.

კასატორი: ქ. ბათუმის მერია;

მონინალმდევე მხარე: ა. ს-ი;

სარჩელზე მოპასუხეები – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინების გაუქმება ქ. ბათუმის მერიის საპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალურ-სამართლებრივი: სასამართლომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სრული სამართლებრივი შეფასება და მიიღო დაუსაბუთებელი და უკანონო გადაწყვეტილება.

მატერიალურ-სამართლებრივი: საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის, ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე, გამოთავისუფლებული ბინა. აღნიშნული ნორმის საფუძველზე ცალსახად დგინდება, რომ ბინის პრივატიზაცია შესაძლებელია განხორციელდეს იმ შემთხვევაშიც, თუ ფართი არის ავარიული ან სარეკონსტრუქციო, ხოლო ლიკვიდირებული (დანგრეული) ობიექტის პრივატიზებას დადგენილება არ ითვალისწინებს. შესაბამისად, ობიექტის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ბინის მოსარგებლე კარგავს ასეთ ობიექტზე (ლიკვიდირებულ, არარასებულ ობიექტზე) პრივატიზაციის უფლებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რადგან სადავო 17,94 კვ.მ. ფართი, 1998 წლის ხანძრის გამო განადგურდა, შესაბამისად, ამავე ბინის მოსარგებლემ განადგურებისთანავე დაკარგა პრივატიზაციის უფლება ბინაზე.

კასატორი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

მონინალმდევ მხარე: ა. ს-ი;

სარჩელზე მოპასუხეები – ქ. ბათუმის მერია;

ქ. ბათუმის საკრებულო;

ნ. შ-ი;

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და მიიღო იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმა გამოიყენეს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, რომლის 26-ე მუხლის მიხედვით რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის აქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი. სარეგისტრაციო სამსახური მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ გამოიყენა კანონის ის ნორმა, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

ამ შემთხვევაში, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 8 სექტემბრის განჩინებით ა. ს-ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

კასატორმა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა ნ. ვ-ემ წერილობითი მოსაზრებით მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა შემდეგი მოტივაციით: გასაჩივრებული განჩინება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისგან, კერძოდ: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 ივნისის განჩინება საქმეზე №ბს-1188-152(კ-10) და 2011 წლის 20 ივლისის განჩინება №ბს-925-918(კ-11), სადაც საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. თავის დროზე განხორციელდა კანონიერად, ხოლო შემდეგ რეგისტრაციის საფუძველი ანუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაუქმდა, აღნიშნული წარმოადგენს არა რეგისტრაციის ბათილად ცნობის, არამედ რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს, ხოლო თუ რეგისტრაცია თავიდანვე კანონის დარღვევით განხორციელდა, მითითებული წარმოშობდა მის ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასამ-

ვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სა-რეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები დასაშვებია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვე-პუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებო-ბის საფუძვლის თაობაზე და ისინი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკა-საციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებუ-ლობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ქ. ბა-თუმის მერიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები უნ-და დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასა-მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწ-ყვეტილება, ა. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გა-რემოვებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასა-მართლომ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხ-ლის მე-2 ნაწილისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვ-ნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გა-მოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოე-ყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასა-მართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მო-სარჩელის სათანადოობის საკითხს, რის შედეგად არასწორი მსჯელობა განავითარეს დავის საგნის – ინდივიდუალური ად-მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერ ძალაში შეს-ვლის ინსტიტუტთან დაკავშირებით, რამაც განაპირობა უკანო-ნო და იურიდიულად დაუსაბუთებელი სასამართლო დასკვნის ჩამოყალიბება.

საკასაციო სამართალწარმოების სტადიაზე ა. ს-ის სარჩელის საგანს წარმოადგენს ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგ-

ვისტოს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების №237 დადგენილების, ბათუმის მერიის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის – ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე სადავო ფართის – 17,94 კვ.მ. შესახებ, ასევე, ამ დადგენილების საფუძველზე, სადავო ფართის – 17,94 კვ.მ. აღრიცხვის თაობაზე 2006 წლის 1 სექტემბერს განხორციელებული ჩანაწერი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის განწყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ, ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი – მოსარჩელის სარგებლობისა და პოტენციური მესაკუთრის უფლების შელახვა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მთელ რიგ მტკიცებულებებს, კერძოდ, საქმის მასალების მიხედვით:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ბათუმის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით უდავოდ დასტურდება, რომ ც. ტ-ის რეგისტრაციის ადგილი იყო – ქ. ბათუმი, ... ქ. №6;

უძრავი ქონების პირადი აღრიცხვის ბარათით უდავოდ დასტურდება, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში რეგისტრირებული იყვნენ – ტ-ი ც. ა. ასული (დაბადებული 1927 წელს), ა-ი ალ. მ. ძე (დაბადებული 1951 წელს) და ა-ი ა. ა. ძე (დაბადებული 1977 წელს);

„კომუნალური საცხოვრებელი ბინების გადაფორმების შესახებ“ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილებით ნება დაერთო აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების საბინაო სამმართველოს გადაუფორმოს საცხოვრებელი ბინა მდებარე, ბათუმი, ... ქ. №6, საცხოვრებელი ფართი: 18 კვ.მ. ც. ა. ასულ ტ-ს, თუმცა ც. ტ-ის ან მისი ოჯახის წევრების მიერ ეს უფლება რეალიზებული არ ყოფილა, ასეთი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის;

ც. ტ-ი გარდაიცვალა 2000 წლის 9 აპრილს. ც. ტ-ის მემკვიდრე იყო ალ. ს-ი (პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან, შვილი), რომელმაც მიიღო დედის – ც. ტ-ის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები, მაგრამ არ გაიფორმა თავისი სამემკვიდრეო უფლებები. ალ. ს-ი გარდაიცვალა 2006 წლის 8 აგვისტოს.

ბათუმის ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 23 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის, თანახმად, ალ. ს-ის პირველი რიგის

მემკვიდრემ შვილმა – ა. ს-მა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა მამკვიდრებლის დედას – ც. ტ-ს და რომელიც წარმოადგენდა სამკვიდრო ქონებაში შემავალ აქტივებსა (მოთხოვნის უფლება პენსიაზე, ფულად თანხებზე, მოძრავი და უძრავი ქონება, საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ნივთზე და სხვა უფლებები, რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ) და პასივებს (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებების მესამე პირთა მიმართ – მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მცდარი და დაუსაბუთებელია ქვემდგომი სასამართლოების დასკვნა, რომ „საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები ფართის კანონიერ მოსარგებლეს – ც. ტ-ს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ კი მოსარჩელე ა. ს-ს, რომელმაც, როგორც ალ. ს-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებლის დედის – ც. ტ-ის სამკვიდრო ქონება, უქმნიდა ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში (ამჟამინდელი ... ქ. №6-ში) მდებარე საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის განხორციელების საკმარის საფუძველს, რისი შესაძლებლობაც შეუზღუდა იმის გამო, რომ სადავო ფართი რეგისტრირებული იქნა ქ.ბათუმის მერიის სახელზე“, ვინაიდან: ც. ტ-ს 2000 წლამდე (გარდაცვალებამდე) არ გამოუყენებია კანონით მინიჭებული უფლება ბინის პრივატიზაციის უფლების მინიჭების მოთხოვნის თაობაზე, რის გამოც სადავო ფართი მის სამკვიდრო მასაში ვერ შევიდოდა, შესაბამისად, ალ. ს-ი არ წარმოადგენდა ამ ფართის მემკვიდრეს, ისევე, როგორც მისი გარდაცვალების შემდეგ სადავო ფართი ვერც მისი სამკვიდრო მასის ობიექტი ვერ გახდებოდა.

საგულისხმოა, რომ აღნიშნული დასკვნების სამართლებრივი საფუძველი, არცერთ სასამართლოს არ მიუთითებია, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ ემყარება მოქმედ კანონმდებლობას, რის გამოც იურიდიული თვალსაზრისით სრულიად დაუსაბუთებელია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად სამოქალაქო კოდექსის VI წიგნი ადგენს და ანესრიგებს მემკვიდრეობის სამართლის ინსტიტუტებს, განსაზღვრავს ამ სამართლის ცნებებს, მემკვიდრეობის წარმოშობის საფუძვლებს და ა.შ., მითითებული წიგნის მე-13 თავით განსაზღვრულია სამკვიდროს დაცვის ცნება, წინაპირობები, უფლებამოსილი ორგანო და დაცვის ღონისძიებები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამემკვიდრეო სამართლის ინსტიტუტის – სამკვიდრო მასის ცნების მიხედ-

ვით, სადავო ვერ იქნება ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ა. ს-ი ვერ იქნება მემკვიდრე მამკვიდრებლის იმ ქონებაზე, რომელიც გარდაცვალების მომენტში მამკვიდრებლის საკუთრებას არ წარმოადგენდა, ამდენად, ბათუმის ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 23 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება სადავო ქონებაზე კანონით დაცული არ არის, რის გამოც მისი რეალიზაციის იურიდიული შესაძლებლობა არ არსებობს.

ასევე, დაუსაბუთებელი და მეტიც, გაუგებარია სასამართლოთა მიერ განსახილველ დავაში საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების გამოყენება და სააპელაციო სასამართლოს ჩამოყალიბებული დასკვნა, საქალაქო სასამართლოს მსჯელობის – „ქ. ბათუმის მთავრობას არ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი, დაედგინა, რომ ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის (ქ. ბათუმის მერიის) სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულიყო ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი,“ გაზიარების თაობაზე, იმაზე დაყრდნობით, რომ ეს ფართი ც. ტ-ს ჰქონდა გადაცემული ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილების საფუძველზე,

რასაც საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ მიუხედავად, ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1964 წლის 31 ივლისის №573 გადაწყვეტილებისა, ც. ტ-ის და მისი ოჯახის წევრების მიერ ეს უფლება რეალიზებული არ ყოფილა, ბინა, ც. ტ-ის და მისი შვილის – ალ. ს-ის არც სიცოცხლის განმავლობაში და არც გარდაცვალების შემდგომ, გადაფორმებული არ ყოფილა, არც ბინის პრივატიზაციის შესახებ მოთხოვნის უფლების რეალიზაცია არ მომხდარა, ამგვარი ნების გამოვლენის ამსახველი მტკიცებულება საქმეში არ არსებობს, საკასაციო სასამართლო დასძენს, რომ არარეალიზებული უფლების მემკვიდრეობით გადასვლის იურიდიულ შესაძლებლობას მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს.

მითითებული შეფასებებიდან გამომდინარე, გაურკვეველია განსახილველი სარჩელით კანონით დაცული რომელი უფლების მოთხოვნის რეალიზაციას ახდენს მოსარჩელე, შესაბამისად, მის რომელ უფლებას ან კანონიერ ინტერესს მიადგა პირდაპირი და უშუალო ზიანი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, როგორც ამას იმპერატიულად ითხოვს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცე-

სო კოდექსის 22-ე მუხლი ადმინისტრაციული სარჩელის ამ სახის დასაშვებად მიჩნევის წინაპირობებში.

საქმის მასალების მიხედვით, ამხანაგობა „...“ წარმომადგენლის დ. კ-ის 2006 წლის 20 ივლისის წერილით ირკვევა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში ჩამოყალიბდა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „...“. აღნიშნულ მისამართზე არსებული სახლი 1998 წელს ხანძრის შედეგად განადგურდა და დღეისათვის იქ მხოლოდ შენობის ნანგრევებია და ტერიტორია ნაგავსაყრელად არის ქცეული, რომ მათ ხელთ არსებული ინფორმაციით აღნიშნულ მისამართზე 17,94 კვ.მ. ფართი ირიცხება ქ. ბათუმის მერიის სახელზე, რის გამოც ქ. ბათუმის მერიას სთხოვა შეედიეს საბინაო ამხანაგობაში და ხელი შეუწყოს საქმიანობაში.

აღნიშნული მტკიცებულებით დასტურდება, რომ სადავო ფართით ნლების განმავლობაში არავის უსარგებლია, ა. ს-ს რაიმე მტკიცებულება, რომ 1998 წლიდან ც. ტ-ი ან ოჯახის რომელიმე წევრი ამ ფართით სარგებლობდა, არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, გასაჩივრებული დადგენილებით არ შელახულა მისი, როგორც მოსარგებლის უფლება, ასეთის დაუდასტურებლობის გამო.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ქვემდგომმა სასამართლოებმა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს არასწორად მიუსადაგეს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების „კანონიერი მოსარგებლებებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის თაობაზე“ ნორმები, როცა მიუთითეს, რომ ამ ნორმატიული აქტის „მიზნებიდან გამომდინარე კანონიერი მოსარგებლის სტატუსით პირის აღჭურვა დაკავშირებულია ორი წინაპირობის არსებობასთან, კერძოდ: 1. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ფიზიკურ პირზე გაცემული სათანადო დოკუმენტის არსებობა (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა), რომელიც პირს ანიჭებს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით სარგებლობის უფლებას და 2. პირი ასეთი დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს აღნიშნული ფართით“, შემდეგ გარემოებათა გამო: ციტირებული ნორმით ტერმინის – კანონიერი მოსარგებლის დეფინიციის ერთერთ სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს: „პირი ასეთი დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად

სარგებლობს აღნიშნული ფართით,“ რაც განსახილველ შემთხვევაში ა. ს-ს არ დაუდასტურებია, შესაბამისად, იგი ვერ ისარგებლებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით მინიჭებული უფლებებით, რის გამოც გასაჩივრებული დადგენილებით არც ამგვარი სამომავლო უფლების პერსპექტივა არ შელახულა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 26 ივლისის №2641 წერილით ქ. ბათუმის ადგილობრივ თვითმმართველობას ეცნობა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში ფლობდა 17,94 კვ.მ. ფართს, რომელიც საჭიროებს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვას, ამ თარიღის მდგომარეობით, სადავო ფართის ქ. ბათუმის მერიის სახელზე აღრიცხვის ფაქტი და საფუძველი გასაჩივრებული არ არის;

აღნიშნული წერილის საფუძველზე ქ. ბათუმის მთავრობის მიერ 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილებით დადგინდა, რომ ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის (ქ. ბათუმის მერია) სახელზე საკუთრების უფლებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდეს ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე 17,94 კვ.მ. ფართი;

აღნიშნული დადგენილება გამოქვეყნდა გაზეთ „...“ 2006 წლის 1 სექტემბრის №126 ნომერში;

მითითებული დადგენილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში განხორციელდა შესაბამისი ჩანაწერი და ქ. ბათუმში, ... ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ქონება ფართით: 17, 94 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღრიცხა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე;

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა. ს-ის სარჩელი არ არის მიმართული მისი რომელიმე კანონით დაცული უფლების ან კანონიერი ინტერესის შელახვის ან დაცვის მიზნით, ამგვარი უფლების არარსებობის გამო.

დადგენილია, რომ აღნიშნული დადგენილება მოსარჩელემ ბათუმის მერიისგან მოითხოვა 2013 წლის 2 მაისს, ხოლო სასამართლოში სარჩელი აღძრა 2013 წლის 10 მაისს;

სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა და არ მისცა სამართლებრივი შეფასება საქალაქო სასამართლოს დასკვნას – მოპასუხის არგუმენტის – ქ. ბათუმის მთავრობის 2006 წლის 24 აგვისტოს №237 დადგენილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადის გაშვების თაობაზე, რომ ა. ს-ისათვის გასაჩივრების ვადის ათვლა უნდა დაწყებულიყო გაზეთ „...“ დადგენილების გამოქვეყნების დღიდან, საქართველოს ზოგა-

დი ადმინისტრაციული კოდექსის 55-ე და 58-ე მუხლების მიხედვით, არგაზიარების თაობაზე იმ მოტივით, რომ გასაჩივრებული დადგენილება მოსარჩელემ ბათუმის მერიისგან გამოითხოვა 2013 წლის 2 მაისს, ხოლო სასამართლოში სარჩელი აღძრა 2013 წლის 10 მაისს, რომ სზაკ-ის 58-ე მუხლის მიხედვით აქტის გამოქვეყნების წინაპირობები სახეზე არ იყო და იგი ინდივიდუალურად უნდა გადასცემოდა მოსარჩელეს.

საკასაციო სასამართლო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერ ძალაში შესვლის ინსტიტუტთან დაკავშირებით სზაკ-ის 54-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერ ძალაში შესვლა უკავშირდება:

1. აქტის გასაჩივრების ვადის გასვლას;
2. აქტის გასაჩივრების შემთხვევაში მის უცვლელად დატოვებას.

განსახილველ საქმეში სადავო დადგენილება გამოქვეყნდა ადგილობრივ პრესაში სზაკ-ის 55-ე მუხლის საფუძველზე, დადგენილია, რომ აქტი არავის არ გაგზავნია.

საკასაციო სასამართლო სზაკ-ის 55-58-ე მუხლების დანაწესების საფუძველზე განმარტავს, რომ კანონმდებელი განსაზღვრავს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის ხელმისაწვდომობის და მისი გაცნობის სტანდარტს, წესსა და პირობებს. ასე, მაგ., 55-ე მუხლით ორგანოს აქტის გამოქვეყნების წინაპირობას წარმოადგენს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევა, ანუ აქტის გაცნობის წესი კანონის მიხედვით უნდა იყოს გამოქვეყნება, აქვეა დადგენილი საგამონაკლისო პირობა, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას ანიჭებს, ოფიციალური გაცნობის წესი შეცვალოს გამოქვეყნებით, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ეხება 50-ზე მეტ პირს, რაც საბიუჯეტო სახსრების ეფექტიანი ხარჯვის პრინციპითაა ნაკარნახევი და სავეტით მიზანშეწონილია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 16 მარტის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-1580-1509(კ-09) საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სარჩელისა გამო, მოპასუხის, ა. -ის მიმართ, ჩამოყალიბებულ განმარტებაში, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა: „ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლას არაორაზროვნად და მკაფიოდ უკავშირებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფი-

ციალურ გაცნობას /ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლი/, რაც ნიშნავს, რომ აქტივით განსაზღვრული მოწესრიგება, სამართლებრივი შედეგი შესასრულებლად სავალდებულო ძალას იძენს მხოლოდ ადრესატისათვის აქტის გადაცემის შემთხვევაში. ამდენად, სამართლებრივი აქტივით უნდა განისაზღვროს ადრესატის აქტის გამოცემის თარიღის შემდგომი სამართლებრივი მდგომარეობა (უფლება-მოვალეობების დადასტურება, დაწესება, შეცვლა, შეწყვეტა)“.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აქტის ოფიციალური გაცნობის კანონით დადგენილი წესი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, როცა ცნობილია აქტის ადრესატი/ადრესატთა წრე, აგრეთვე დაინტერესებული პირები.

გასაჩივრებული დადგენილების შინაარსი ცხადყოფს, რომ აქტის სამართლებრივი შედეგი არ ზემოქმედებს უშუალო ადრესატის ან მესამე პირთა კანონიერ ინტერესებზე, რამდენადაც ტექნიკური ბიუროს მონაცემებით ქ. ბათუმის მერიის სახელზე აღრიცხული ფართის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირების მოთხოვნით საჯარო რეესტრისადმი მიმართვის უფლებას ეხება, ამდენად, აქტის ოფიციალური გაცნობის წესის გამოყენების ვალდებულება ადრესატის გარეშე ალოგიკური, შესაბამისად, არაკანონიერია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ამგვარ ვითარებაში, ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებათა გამოქვეყნება ერთადერთი ლეგიტიმური საშუალებაა მისი საზოგადოების წევრებისათვის გაცნობის უზრუნველსაყოფად, რაც სავსებით ლოგიკურად და კანონიერად გამოიყენა მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიამ, რაც გულისხმობს ამ აქტის სზაკ-ის 54-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე გამოქვეყნების დღეს ძალაში შესვლას.

აღნიშნულ გარემოებათა გამო, გასაჩივრებული დადგენილება გამოქვეყნდა რა გაზეთ „...“ 2006 წლის 1 სექტემბრის ნომერში, აქტი ძალაში შევიდა გამოქვეყნების დღესვე, საიდანაც უნდა აითვალოს მისი გასაჩივრების ერთთვიანი ხანდაზმულობის ვადა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ქვემდგომი სასამართლოების დასკვნები სარჩელის ხანდაზმულობის ვადის დაცვით შეტანის თაობაზე არ გამომდინარეობს სზაკ-ის 55-58-ე მუხლების სწორი, კანონშესაბამისი გაგება-განმარტებიდან.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებებიდან გამომდინარე, ასევე, დაუსაბუთებელია ქვემდგომი სასამართლოების გადაწყვეტილებები სადავო ფართის – 17,94 კვ.მ. აღრიცხვის თაობა-

ზე 2006 წლის 1 სექტემბერს განხორციელებული ჩანაწერის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილების №... რეგისტრაციის ბათილად ცნობის ნაწილში, როგორც ძირითადი მოთხოვნის თანმდევი შედეგის, სარჩელის უსაფუძვლოების გამო.

კასატორების საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ა. ს-ის სარჩელის, როგორც უსაფუძვლოსა და დაუსაბუთებლის, დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, აღარ არსებობს საჯარო რეესტრის საკასაციო საჩივრის მოტივებზე მსჯელობის საჭიროება.

ამასთან, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2013 წლის 30 აპრილის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ნ. შ-ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისება, მასზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, რომელთა გაუქმების შესახებ ნ. შ-ს უფლება აქვს მიმართოს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლოს 53-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა. ს-ს დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარის, ჯამში 540 ლარის გადახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2. მუხლით, საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 399-ე, 408.3-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. ბათუმის მერიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში საკასაციო სასა-

მართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2013 წლის 30 აპრილის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ნ. შ-ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისება, მასზედ გაცემული სააღსრულებო

ფურცელი, რომელთა გაუქმების შესახებ ნ. შ-ს უფლება აქვს მიმართოს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს;

5. მოსარჩელე ა. ს-ს დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარის, ჯამში 450 ლარის გადახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

სახელმწიფო ქონების პრივატიზება კონკურსის წესით

განჩინება

№ბს-248-245(2კ-14)

10 მარტი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 18 სექტემბერს მ. ჯ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის ეროვნულ საა-

გენტოს მიმართ და მოითხოვა სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 ივლისის №6/20339 წერილისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2013 წლის 10 სექტემბრის №1-1/257 ბრძანების ბათილად ცნობა. აგრეთვე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის მოსარჩელის მიერ 2013 წლის 13 იანვრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2003 წლის 13 იანვარს მ. ჯ-ასა და ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს შორის ნოტარიულად გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, პრივატიზაციის საფუძველზე მოსარჩელემ შეიძინა სავაჭრო საიჯარო ფირმა „...“ ბალანსზე რიცხული მიწის ნაკვეთები და ძირითადი საშუალებები, მდებარე ქ. ზუგდიდის, ..., ... და ... ქუჩებზე. მყიდველს ქონების საპრივატიზებო ღირებულების გადასახდელად დარჩენილი ნაწილი ყოველკვარტალური შენატანებით უნდა გადაეხადა 3536 აშშ დოლარის ოდენობით. მითითებულ ვადაში მყიდველის მიერ ქონების საპრივატიზებო საფასური სრულად არ იქნა გადახდილი. 2004 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დავალიანება შეადგენდა 693 აშშ დოლარს. საპრივატიზებო საფასური სრულად იქნა დაფარული 2005 წლის 28 აპრილს. მ. ჯ-ას არ ჩაბარებია წერილობითი გაფრთხილება საკონკურსო პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის, დარღვევის გამოსასწორებლად ვადის მიცემისა და ჯარიმის დაკისრების შესახებ. გამყიდველს არ გამოუვლენია საკონკურსო პირობათა განმეორებით დარღვევის შემთხვევა. გამყიდველს ასევე არ მიუმართავს სასამართლოსათვის სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობისათვის კონკურსის შედეგების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავდროულად გამყიდველს მყიდველისათვის არ გაუცია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. გამყიდველის მიერ გაცემული ცნობებისა და ხელშეკრულებების საფუძველზე ერთ მისამართზე (ქ. ზუგდიდი, ... ქ. 10) არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საჯარო რეესტრში მყიდველზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება, რაც შეეხება ორ დანარჩენ მისამართზე არსებულ უძრავ ქონებებს (ქ. ზუგდიდი, ... ქუჩა და ... ქუჩა) მყიდველზე დარეგისტრირდა შენობა-ნაგებობების საკუთრების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთები დარჩა სახელმწიფო საკუთრებაში. 2013 წლის 10 აპრილს

მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელშეკრულებო ვალდებულებების მყიდველის მხრიდან შესრულების თაობაზე დოკუმენტის გაცემა. სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 ივლისის №6/20339 წერილით, განმცხადებლის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, რაზეც წარდგენილი საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2013 წლის 10 სექტემბრის ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. ჯ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 15.07.2013წ. №6/20339 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 10.09.2013წ №1-1/257 ბრძანება. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა სადავო საკითხთან დაკავშირებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2003 წლის 13 იანვარს მ. ჯ-ასა და ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს შორის გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №1-57-ი, რომლის თანახმად კონკურსის ფორმით პრივატიზაციის საფუძველზე მ. ჯ-ამ შეიძინა ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №124ა-ში, ... ქ. 8-ში და ... ქ. 10-ში მდებარე უძრავი ქონება და მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები მყიდველის მიერ 12673 აშშ დოლარის სანაცვლოდ.

მ. ჯ-ას ხელშეკრულების გაფორმების დღეს გადახდილი ჰქონდა თანხის ნაწილი - 9137 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა - 3536 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად, ყოველკვარტალური შენატანებით - 884 აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მყიდველის მიერ ქონების საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა. 2004 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დავალიანება შეადგენდა 693 აშშ დოლარს. აღნიშნული თანხა დაფარულ იქნა 2005 წლის 28 აპრილს.

ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამმართველოს მიერ 10.02.2003წ. გაცემულია ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ მოსარჩელემ სრულად შეას-

რულა ნაკისრი ვალდებულებები ... ქ. №10-ში მდებარე შენობისა და მის ქვეშ არსებული 4550 მ² მიწის ნაკვეთის ღირებულების გადახდასთან დაკავშირებით.

ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მყიდველისათვის არ გადაუცია წერილობითი გაფრთხილება საკონკურსო პირობების შეუსრულებლობის გამოვლენის, დარღვევის გამოსასწორებლად ვადის მიცემისა და ჯარიმის დაკისრების შესახებ.

ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს ან მის უფლებამონაცვლეს სასამართლოსთვის არ მიუშართავთ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობისათვის კონკურსის შედეგებისა და სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს უარი – ვალდებულების შესრულებულად აღიარების შესახებ აქტის გამოცემაზე, მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსზე, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 1999 წლის 31 მარტის №1-3/150 ბრძანებაზე, „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2004 წლის 19 ოქტომბრის №1-1/150 ბრძანებაზე და განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებს არ წარმოადგენს კონკურსში გამარჯვებულისთვის გადახდილი ზეს უაპელაციო ჩამორთმევა. პირიქით, კანონის მიზანია სახელმწიფო ქონების დადგენილი წესით საკუთრებაში გადაცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ გრაფიკის დარღვევა იწვევს დამატებით ვალდებულებებს – ფინანსურ სანქციებს (მუხლი მე-6 პუნქტი მე-3), რომელიც ასევე შესასრულებელია საკუთრების მონმობის მისაღებად (ანუ შედის საბოლოო ფასში) და შესაბამისი გაფრთხილებისა და დამატებითი ვადის მიცემის შემდეგ საბოლოო ფასის გადახდაზე გამარჯვებულის მიერ უარის თქმის შემთხვევაში შესაძლებელია

სასამართლოში მიმართვის გზით შეწყდეს ხელშეკრულება და გაუქმდეს აუქციონის შედეგები. ასეთ შემთხვევაში ვერ ექნება მყიდველს ბეს დაბრუნების მოთხოვნა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მყიდველს ხელშეკრულების დარღვევასთან დაკავშირებით არანაირი გაფრთხილება არ მიუღია, მართალია დაგვიანებით, მაგრამ სრულად გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, ფინანსური სანქციების გადახდის მოთხოვნა არ წარუდგენიათ, თუმცა ვალდებულების სრულად შესრულებასაც არ უდასტურებენ და სურთ დაუმტკიცონ, რომ კონკურსის შედეგები ბათილია, ხოლო ბე არ ექვემდებარება დაბრუნებას, რაც არ შეესაბამება არც ხელშეკრულების და არც ამ სფეროში მოქმედ სამართლებრივ აქტებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულება ადმინისტრაციული ხელშეკრულებაა, შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 403-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალე, რომელიც ფულადი თანხის გადახდის ვადას გადააცილებს, ვალდებულია გადაცილებული დროისათვის გადაიხადოს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პროცენტი, თუ კრედიტორს სხვა საფუძველიდან გამომდინარე უფრო მეტის მოთხოვნა არ შეუძლია, ხოლო 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მე-2 მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის აზრი დაკარგა.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების გასაჩივრებული აქტები პირდაპირ ეწინააღმდეგებიან სა-

ქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოთ მოყვანილი ნორმების დანაწესებს, რადგან მათი გამოცემისას სრულყოფილად არ არის შესწავლილი და გამოკვლეული ვალდებულების შესრულების საკითხი ამ ნორმების გამოყენებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია, როდის არის საპრივატიზაციო ქონების ფასის გადახდის ბოლო დღე, რა ვადით გადააცილა მოსარჩელემ გადახდას, ერიცხებოდა თუ არა ჯარიმა თითოეულ ვადაგადიცვლებულ დღეზე 0,1 %-ის ოდენობით, წარადგინეს თუ არა მხარეებმა ურთიერთმოთხოვნები და ა.შ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ჩათვალა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი-სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 ივლისის №6/20339 ნერილი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით მ. ჯ-ამ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ გაასაჩივრეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 თებერვლის განჩინებით მ. ჯ-ას, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებები საქმის სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და მიუთითა სადავო პერიოდში მოქმედ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილსა და ამავე კანონის მე-10 მუხლზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2003 წლის 13 იანვარს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და მ. ჯ-ას შორის გაფორმდა ნასყი-

დობის ხელშეკრულება №01-57-ი, რომლის თანახმად, მყიდველს საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა საიჯარო ფირმა „მ-ს“ ბალანსზე რიცხული ქალაქ ზუგდიდში, ... ქ. №124^ა-ში, ... ქ. №8-ში და ... ქ. №10-ში მდებარე უძრავი ქონება და მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები მყიდველის მიერ 12 673 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების გაფორმების თარიღისათვის მყიდველს გადახდილი ჰქონდა საპრივატიზებო ღირებულების ნაწილი – 9 137 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა – 3 536 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად, ყოველკვარტალური შენატანებით – 884 ლარის ოდენობით.

ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის კომპლექსური რევიზიის აქტის თანახმად, სავაჭრო საიჯარო ფირმა „მ-ს“ საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენდა 12 673 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში. 2002 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, გადახდილი იყო 8 542 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. დარჩენილი გამოსასყიდი თანხა 4 131 აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხა გადახდილი უნდა ყოფილიყო 2003 წლის 9 დეკემბრისათვის. 2004 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით გადახდილი იყო, მხოლოდ 3 438 აშშ დოლარი და შესაბამისად, მყიდველის დავალიანება შეადგენდა 693 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, რომელიც მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა 2005 წლის 28 აპრილს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დარღვევით.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტი №1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტსა და ამავე დებულების მე-6 და მე-7 მუხლებზე დაყრდნობით დამატებით განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს (მოპასუხეს) ზემოაღნიშნული ნორმებით გათვალისწინებული ღონისძიებებისათვის არ მიუმართავს, შესაბამისად, მათი მოსაზრება, რომ, რადგანაც პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მყიდველის მიერ ქონების საფასურის სრულად გადახდის ვალდებულება არ შესრულდა, რაც იწვევს ხელშეკრულების შეწყვეტას, არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მყიდველს ხელშეკრულების დარღვევასთან დაკავშირებით არანაირი გაფრთხილება არ მიუღია. მან, მართალია,

დაგვიანებით, მაგრამ სრულად გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, მისთვის არც ფინანსური სანქციების გადახდის მოთხოვნა წარუდგენიათ. შესაბამისად, ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველიც არ არსებობდა ზემოთ დასახელებული სამართლებრივი აქტების დანაწესიდან გამომდინარე.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2004 წლის 19 ოქტომბრის №1-1/150 ბრძანების „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მყიდველს სამინისტროსთან შეთანხმების გარეშე არა აქვს უფლება კონკურსის ფორმით გაცემული ქონება განკარგოს, გასცეს სარგებლობის უფლებით ან სხვაგვარად დატვირთოს. (იგივე მოთხოვნას შეიცავს 1999 წლის 31 მარტი №1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ მე-6 მუხლის მეორე პუნქტი). შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქ. ზუგდიდი, ... ქუჩა №124^ა-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები და ... ქუჩა №8-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები (რაც ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით კონკურსის წესით შეიძინა მ. ჯ-ამ) საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, აღრიცხულია შპს „ჯ“-ის სახელზე საკუთრების უფლებით, უნდა გამოიკვლიოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ხომ არ მოხდა სამინისტროსთან შეთანხმების გარეშე კონკურსის ფორმით შეძენილი ქონების განკარგვა.

2013 წლის 13 იანვრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №01-57-ი ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა სანოტარო წესით დადასტურებისთანავე და გამყიდველი კისრულობდა შემდეგ ვალდებულებებს: სანარმოს ფუქციონირების უზრუნველყოფა, ობიექტისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმონყოფა და გარემოს დაცვის უზრუნველყოფა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს, ხომ არ დაურღვევია მყიდველს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი იძლევა შესაძლებლობას, რომ სასამართლომ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, ბათილად ცნოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხის გადაწყვეტლად და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, აღნიშნულ გარემოებათა შეფასებისა და გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო იღებს ამ გადაწყვეტილებას, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. მსგავსი გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა დისკრეციული უფლებამოსილება (სზაკ-ის მე-6 მუხლი), შეფასების და მოქმედების თავისუფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, რაც მან ჯეროვნად ვერ გამოიყენა და რის შესახებ გადაწყვეტილებასაც ვერ მიიღებს სასამართლო, სანამ ადმინისტრაციული ორგანო თავისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში ჯეროვნად არ გამოიკვლევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ავალღებს კონკრეტული აქტის გამოცემას. ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს შესაძლებლობა, გამოსცეს ისეთივე ან სხვა შინაარსის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არგუმენტაცია მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან მიმართებაში, ვინაიდან მისი მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთრების უფლების დადასტურების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ხოლო თავად უფლება მოსარჩელეს მოპოვებული აქვს 2003 წელს გამართული კონკურსისა და შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმების შედეგად თანხის მთლიანად დაფარვის შემდეგ (2005 წელი). სასამართლოს მიაჩნია, რომ არამართებულია ხანდაზმულობის ვადის დინების ათვლა დაიწყოს კონკურსის ჩატარების თარიღის გათვალისწინებით. ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უნდა განხორციელდეს იმ პერიოდიდან, როდესაც პირმა მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოითხოვა საკუთრების უფლების დადასტურება და პრივატიზებულ ქონებაზე მას უარი განუცხადეს.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკი-

სა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ გაასაჩივრეს.

კასატორი-სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 31.03.1999 № 1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების“ მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის მოთხოვნები, რომლის თანახმად, „გამარჯვებული“ მონაწილე ვალდებული იყო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, დადგენილი გრაფიკის მიხედვით დაეფარა საბოლოო ფასი, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, წინააღმდეგ შემთხვევაში კონკურსის შედეგები უქმდება და შეტანილი „ბე“ არ ბრუნდება, რაც მათი მოსაზრებით, ნიშნავს თანხის (საბოლოო ფასის) ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში კონკურსის შედეგების ავტომატურ გაუქმებას. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველმა საბოლოო თანხა უნდა დაფაროს არა უმეტეს 2 წლის ვადისა. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და მ. ჯ.-ას შორის ხელშეკრულება დადებულია 2003 წლის 13 იანვარს, ხოლო მყიდველის მიერ საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდა განხორციელდა 2005 წლის 28 აპრილს, რაც კასატორის აზრით, იმას ნიშნავს, რომ მყიდველმა ვერ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში.

კასატორს ასევე მიაჩნია, რომ მოთხოვნა ხანდაზმულია, ვინაიდან ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების ხანდაზმულობის ვადას წარმოადგენდა 3 წელი. მისი მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებები ხანდაზმულობის ნაწილში ეწინააღმდეგება თავად პრივატიზაციის განმარტებას, რამდენადაც პრივატიზაცია წარმოადგენდა ერთიან პროცესს, როდესაც გამოიცემოდა ერთმანეთთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული აქტები, მხარეთა შორის იდებოდა ხელშეკრულება და საბოლოოდ გაიცემოდა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, ანუ პრივატიზაციის ერთიანი პროცესიდან გამომდინარე, არ შეიძლება სხვადასხვა ხანდაზმულობის ვადა არსებობდეს ან საერთოდ არ არსებობდეს კონკურსის შედეგების მიმართ და საკუთრების უფლების დადასტურების

მიმართ. სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება თითოეულ ქონებასთან დაკავშირებით ხანდაზმულია და მისი საფუძვლიანობის არსებობის შემთხვევაშიც კი აღარ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

კასატორი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მ. ჯ-ას გადახდილი ჰქონდა თანხის ნაწილი – 9137 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო ხელშეკრულების თანახმად, დარჩენილი თანხა-3536 აშშ დოლარი მყიდველს უნდა გადაეხადა ეტაობრივად, ყოველკვარტალური შენატანებით – 884 აშშ დოლარის ოდენობით, ესე იგი მყიდველს დარჩენილი თანხა უნდა გადაეხადა ერთი წლის განმავლობაში. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მყიდველის მიერ ქონების საპრივატიზებო საფასური სრულად გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა. მხარემ ვერ უზრუნველყო ვალდებულების შესრულება ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და ხელშეკრულებით განსაზღვრული გრაფიკით. კასატორი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლითაც ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. კასატორის მოსაზრებით, ხელშეკრულების ვადის ამონურვის გამო მყიდველთან სახელშეკრულებო ურთიერთობა დასრულდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება და მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ მოცემულ დავაში მხარეთა შორის ძირითად სადავო საკითხს წარმოადგენს, დაიცვა თუ არა მ. ჯ-ამ სახელმწიფო ქონების ღირებულების სრულად დაფარვის ვადა, ვადის დაუცველობამ განაპირობა თუ არა კონკურსის შედეგების ავტომატური გაუქმება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სახელმწიფო ქონე-

ბის მართვის სამმართველოს 2001 წლის 9 დეკემბრის ოქმით მ. ჯ-ა არის სავაჭრო საიჯარო ფირმა „მ-ს“ გასაყიდ კონკურსში გამარჯვებული.

2003 წლის 13 იანვარს მ. ჯ-ასა და ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს შორის გაფორმდა სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №1-57, რომლის თანახმად, კონკურსის ფორმით პრივატიზაციის საფუძველზე მ. ჯ-ამ შეიძინა ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №124^ა-ში, ... ქ. №8-ში და ... ქ. №10-ში მდებარე უძრავი ქონება და მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები მყიდველის მიერ 12673 აშშ დოლარის სანაცვლოდ.

როგორც ხელშეკრულების შინაარსიდან ირკვევა, მ. ჯ-ას ხელშეკრულების გაფორმების დღეს გადახდილი ჰქონდა თანხის ნაწილი – 9137 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა – 3536 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად, ყოველკვარტალური შენატანებით – 884 აშშ დოლარის ოდენობით. წარმოდგენილი ხელშეკრულებით მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას შეასრულოს შემდეგი პირობები: სანარმოს ფუნქციონირების უზრუნველყოფა; ობიექტისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა, გარემოს დაცვის უზრუნველყოფა, საგულისხმოა, რომ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობათა შეუსრულებლობისათვის შესაბამისი რეგულაციები.

საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ზუგდიდის რაიონის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის კომპლექსური რევიზიის 2005 წლის 10 მარტის აქტის თანახმად, სავაჭრო საიჯარო ფირმა „მ-ე“ პრივატიზებულია 2001 წლის 9 დეკემბერს. გაყიდვის ფასია 12673 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. 2002 წლის 1 იანვრისათვის გადახდილია 8542 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. დარჩენილი გამოსასყიდი თანხა 4131 აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხა გადახდილი უნდა ყოფილიყო 2003 წლის 9 დეკემბრისათვის. ფაქტობრივად 2004 წლის 1 იანვრისათვის გადახდილი აქვს 3438 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ვადაგადაცილებული დავალიანება შეადგენს 693 აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას. ამდენად, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მყიდველის მიერ ქონების საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა, თუმცა საბოლოო ვალდებულება-საპრივა-

ტიზაციო თანხის სრულად დაფარვის თაობაზე მყიდველის მიერ შესრულებულია 2005 წლის აპრილის თვეში. საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს ზემოაღნიშნულ რევიზიის აქტში მითითებულ გარემოებაზე, რომ მყიდველის მიმართ გაგზავნილია შეტყობინება გამოსასყიდი თანხის გადახდის შესახებ, თუმცა სამმართველოს ბუღალტერი ნ. შ-ა განმარტავს, რომ ობიექტის მყიდველზე გამოსასყიდი თანხის გადახდის შესახებ შეტყობინების ჩასაბარებლად მისვლისას მათ სახლში არავინ დახვდათ და მეზობლებისგან შეიტყვეს, რომ ობიექტის მყიდველი მოსკოვში იმყოფება სამკურნალოდ. ამდენად, საქმის გარემოებებით ირკვევა, რომ გამყიდველმა მყიდველს გაუგზავნა შეტყობინება ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების თაობაზე, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება დამრღვევი მხარისათვის შეტყობინების ჩაბარება, შესაბამისად, არ არის დადგენილი მოსარჩელის მიერ ნების გამოვლენა დარღვევის გამოსასწორებლად განხორციელდა თუ არა გაფრთხილებით დადგენილ ვადაში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის №1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულებაზე“, როგორც ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების კონკურსის წესით პრივატიზების დროს მოქმედ სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელ ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე; მოცემული დებულების მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, საკონკურსო პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში „მყიდველი“ იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების აუცილებელი ვადა და ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის ჯარიმდება დარჩენილი გადაუხდელი თანხის და / ან დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1%-ით, ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით საკონკურსო პირობათა დაუცველობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და დაწესებულ ვადაში ჯარიმის გადაუხდელობა განიხილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ინიციატივად „გამყიდველის“ მიერ, „მყიდველს“ არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ უნაზღაურდება მის მიერ გაწეული დანახარჯები.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის №1-3/150 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების ზემოაღნიშნული მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკონ-

კურსო პირობათა (ასევე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობისას) მყიდველის მხრიდან დარღვევას ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლად მიიჩნევს მხოლოდ წერილობითი გაფრთხილების მიღების შემდგომ, საკონკურსო პირობათა დაუცველობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევაში. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებულად ცნობაზე უარის თქმის შესახებ, რომ არ გამოიკვლია ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზაციო თანხის გადახდა განხორციელდა თუ არა მოპასუხის მიერ გაფრთხილებით განსაზღვრულ ვადაში. ადგილი ხომ არ ჰქონდა საკონკურსო პირობათა დაუცველობის განმეორებით გამოვლენას, რაც ზემოაღნიშნული დებულების მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტით განიხილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ინიციატივად.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, განსაზღვრული დამატებითი ვადის დაწესება არის აუცილებელი მოქმედება, რაც ხელშეკრულების მეორე მხარემ უნდა განახორციელოს დამრღვევი მხარის ნების სარწმუნოდ გამოსავლენად და მისაღებად. ვიდრე არ გაირკვევა მეორე მხარის ნება, დაუშვებელია ხელშეკრულების უპირობოდ მოშლა. ნება გამოვლენილად რომ ჩაითვალოს, საჭიროებს მისი მეორე მხარისათვის მიღებას ანუ ხელშეკრულების მოშლის ნების არსებობა დაკავშირებულია მისი მეორე მხარისათვის გაცნობის აუცილებლობობასთან, მით უფრო, როდესაც სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით ხელშეკრულების მოშლის კანონიერების საკითხზე მხარეთა შორის დავას სასამართლო განიხილავს (სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლი).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებაზე, რომ მის მარწმუნებელს 2004 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რევიზიის აქტში დაფიქსირებული დავალიანების – 693 აშშ დოლარის არსებობის პირობებში 2004 წლის განმავლობაში თანხების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები ადასტურებს როგორც საპრივატიზაციო თანხის სრულად დაფარვას, ასევე საჯარიმო სანქციების მოსარჩელისათვის დაკისრებას, სწორედ საპრივატიზაციო თანხისა და ჯარიმების გადახდის ვადებისა და ოდენობის დადგენა განაპირობებს კანონშესაბამისი ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებას, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის გადაცილება დაადგინა ხსენებულ პირობებზე მსჯელობის გარეშე.

თუკი მართლა ჰქონდა ადგილი მოსარჩელის მიერ ჯარიმის გადახდას, აუცილებელია გარკვეულ იქნეს რით იყო განპირობებული მოსარჩელის მიერ ჯარიმის გადახდა – საკუთარი ინიციატივით თუ მოპასუხის მიერ წარდგენილი შესაბამისი წერილობითი გაფრთხილებით, აქტით დაჯარიმების შესახებ. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს თუ რა სამართლებრივი შედეგი შეეძლო გამოენვია ან გამოიწვია აღნიშნულმა. მით უფრო, როდესაც სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა ცალსახად აწესებდა იმ პროცესებს, რაც მოჰყვებოდა მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობას, რაც წარმოადგენს სანქციების დაწესებას, რომელიც მიმართულია იმისთვის, რომ მყიდველზე სამართლებრივი ზემოქმედების შედეგად გამოსწორებულიყო ხელშეკრულების დარღვევით შექმნილი მდგომარეობა და ხელი შეწყობოდა საჯარო მიზნის განხორციელებას-სახელმწიფო ქონების განსახელმწიფოებრიობას პრივატიზების გზით.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის სადავო საკითხებთან დაკავშირებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, რამდენადაც მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სათანადოდ არ შეუფასებია ისინი, რის შედეგადაც გამოსცა დაუსაბუთებელი აქტი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არ გამოუკვლევია ის ძირითადი გარემოებები, რომელთა შეფასებაც მის დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება, რის გამოც გარდა ზემოაღნიშნულისა, ასევე უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს იმავე უფლებამოსილებაში შემავალი, მოსარჩელისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების დადასტურების თაობაზე.

რაც შეეხება კასატორის ერთ-ერთ საკასაციო მოტივს მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე, რომ მყიდველს (მოვალეს) სააგენტოს მიმართ შესრულების დადასტურების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე მოთხოვნა უნდა დაეყენებინა მის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდიდან 3 წლის ვადაში, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს და განმარტავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლი (დღეს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22.2 მუხ.) განსაზღვრავდა პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ სადავო საკითხებზე სასარჩელო ხანდაზმულობის 3-წლიან ვადას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეეძლო მოეთხოვა უფლების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა ანუ ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა. იმ პირობებში, თუკი დადგინდება პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება, აღნიშნული გარემოება განაპირობებს კონკურსის წესით შექმნილ ქონებაზე საკუთრების უფლების არსებობას და ზემოაღნიშნული ნორმა არ მოიცავს შემზღვეველ დანაწესს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ამის დადასტურების მოთხოვნით მიმართვისათვის, მოცემული ინსტიტუტის მიზნებიდან გამომდინარე ხანდაზმულობის 3-წლიანი ვადა არ გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადაწყვეტილების მიღებისათვის დროის შეზღუდვას. საკასაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ხანდაზმულობის ვადის ათვლა უნდა განხორციელდეს იმ პერიოდიდან, როდესაც პირმა მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოითხოვა საკუთრების უფლების დადასტურება და პრივატიზებულ ქონებაზე მას უკანონოდ ეთქვა უარი, სადაც უკვე სახეზეა დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის საჭიროება. საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მ. ჯ-ამ ადრეც მოითხოვა ადმინისტრაციული სასამართლებრივი აქტის გამოცემა და ადმინისტრაციულმა ორგანომ მას უარი განუცხადა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მ. ჯ-ას ჩატარებული კონკურსის შედეგების მიმართ პრეტენზია არ გააჩნია და ის გარემოება, რომ მან საკუთრების უფლების დადასტურება არ მოითხოვა კონკურსის ჩატარებიდან 3

წლის გასვლის შემდეგ, მოთხოვნას ხანდაზმულს არ ხდის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მოთხოვნის შესასრულებლად და იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამასთან, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესების შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს ამ პირს და უზრუნველყოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილე-

ობა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სწორად გამოიყენეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ამდენად, კასატორების მიერ ვერ იქნა გაბათილებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ სასამართლოს განჩინებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სა-

მინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 თებერვლის განჩინება;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მოთხოვნის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-357-353(2კ-14)

19 მაისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე, (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ნ. სხირტლაძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა; ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. გ-ემ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს მთავრობის მიმართ, რითაც მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარისა და საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, მოსარჩელე ასევე ითხოვდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მთავრობასთან შეთანხმების შემდგომ დაევალოს, უზრუნველყოს მის მიერ შერჩეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების განსახორ-

ციელებლად, საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე საკითხის ინიცირება ან/და წარდგინება.

მოსარჩელე სარჩელში მიუთითებდა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრულ სარეკრეაციო ტერიტორიებზე არსებული ქონების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ საქართველოს მთავრობის გადანაცვებით. ამავე კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადანაცვლებით, ქონების მმართველის ინიცირების ან/და წარდგინების, ხოლო განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობის წარდგინების საფუძველზე.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, თუნდაც იგი სარეკრეაციო ტერიტორიის ფარგლებში იყოს მოქცეული, მთავრობის თანხმობის შემთხვევაში შესაძლებელია ინიცირებულ იქნეს საპრივატიზებოდ ქონების მმართველის მიერ და წარედგინოს პრეზიდენტს პირდაპირი მიყიდვის წესით განსაკარგავად, რომლის ექსკლუზიური უფლებამოსილებაცაა პირდაპირი მიყიდვის საკითხის გადანაცვება.

ქონების მმართველის უფლებამოსილებებისა და მათი განხორციელების წესისა და ფორმის დადგენის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №390 დადგენილების მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დადგენილი წესით საქართველოს მთავრობას/ საქართველოს პრეზიდენტს წარუდგენს სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ იმ საკითხებს, რომლებიც საჭიროებს საქართველოს მთავრობის/საქართველოს პრეზიდენტის თანხმობას, შეთანხმებას ან/და გადანაცვლებას.

მოსარჩელის მითითებით, 2013 წლის 23 მაისს განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიცირების თხოვნით, საიდანაც აღნიშნული განცხადება იმავე დღეს გადაიგზავნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში. მოსარჩელის განცხადებით, საქარ-

თველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ერთთვიან ვადაში არ მოახდინა რეაგირება, რაც მიიჩნევა განმცხადებლისათვის უარის თქმად, რაზედაც მან წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უმოქმედობაზე. მთავრობის კანცელარიის 2013 წლის 30 ივლისის №25326 წერილით ეცნობა, საჩივრის მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, უარის თქმის საფუძვლად მითითებული იყო, ის გარემოება, რომ თითქოსდა იგი ასაჩივრებდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი უნდა გაესაჩივრებინა ზემდგომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რაც მოსარჩელის განმარტებით, არამართებულია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 31 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ლ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე 409 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი №...) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. ლ. გ-ემ 2013 წლის 23 მაისს განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიცირების თხოვნით. აღნიშნული განცხადება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, რომლის 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს მთავრობაში ლ. გ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილის ბათილად ცნობა და საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსთვის ახალი აქტის გამოცემის ან შესაბამისი ქმედების დაავალებ

ბა ლ. გ-ის 2013 წლის 23 მაისის განცხადებაზე. საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ლ. გ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ვინაიდან სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ შემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და ამავე კოდექსის მე-80 მუხლზე და განმარტა, რომ ლ. გ-ემ 2013 წლის 23 მაისის განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიცირების თხოვნით, განცხადება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციის არ ექვემდებარება. საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ ლ. გ-ის განცხადება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, ამდენად, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, სახეზე არ არის ადმინისტრაციული ორგანოს უარი და მოსარჩელის მოთხოვნა ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს უარი ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს არის მოკლებული, ამასთან, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ დავის საგანს არ წარმოადგენს განცხადების გადაგზავნის კანონიერება და სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას შეაფასოს მისი კანონშესაბამისობა.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, აღნიშნულთან მიმართებაში, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახ-

მად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო). „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის თანახმად, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სახელმწიფოს კონტროლით, დამოუკიდებლად ახორციელებს საჯარო საქმიანობას.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ლ. გ-ის მიერ საქართველოს მთავრობაში წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილის ბათილად ცნობა, საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომ სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარმოადგენს საქართველოს მთავრობა და შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილის ბათილად ცნობის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვება შესაბამისად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნას.

ასევე ლ. გ-ე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში ასევე ითხოვდა საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსთვის ახალი აქტის გამოცემას ან შესაბამისი ქმედების დავალებას ლ. გ-ის 2013 წლის 23 მაისის განცხადებაზე, აღნიშნულთან მიმართებაში, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ განცხადება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, რომელმაც მოთხოვნილ საკითხზე მიიღო გადაწყვეტილება, ასევე დავის საგანს არ წარმოადგენს განცხადების გადაგზავნის კანონიერება, სასამართლო აღნიშნულის გათვალისწინებით მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს იყო მოკლებული, ამდენად, სახეზე არ არის კანონის ისეთი დარღვევა რომლის არარსებობის პირობებში სხვაგვარი, მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების მიღება მოხდებოდა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. გ-ემ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფი-

ლება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 13 მარტის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა აპელანტის შუამდგომლობა და საქმეში სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“ ნაცვლად მესამე პირისა ჩაება თანამოპასუხედ, ასევე მოხდა მოთხოვნის ტრასფორმირება და გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობასთან ერთად მოსარჩელემ მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მინის ნაკვეთის) პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირება და წარდგენა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ლ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი (ვირტუალური უარი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მინის ნაკვეთის) პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირებაზე); სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაევაღათ კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, განახორციელონ ლ. გ-ის განხცადების არსებითი განხილვა და მასზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რომელი განცხადებაც ეხება ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ..., სარეკრეაციო ზონაში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 409 კვ.მ მინის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირებასა და წარდგენას. მოპასუხეებს ასევე დაევაღათ თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში და ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილ ვადაში, ლ. გ-ის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შემდეგ, გამოსცენ დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ლ. გ-ეს უარი ეთქვა საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-

ლად ცნობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება ამ თავით დადგენილი წესით. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიცირების თხოვნით. ასევე, სადავო მიწის ნაკვეთის საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით განმცხადებლისათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების განსახორციელებლად, განმცხადებელმა მოითხოვა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე ამ საკითხის ინიცირება ან/და წარდგენა. ლ. გ-ის განცხადება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ1“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება. ამდენად, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ლ. გ-ე თავისი განცხადებით ითხოვდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის არა პირდაპირ პრივატიზებას, არამედ ითხოვდა ამ საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებასა და წარდგენას „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის მისაღებად. ლ. გ-ის განცხადება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, სასამართლოს პოზიციით არც სამინისტროს და არც სააგენტოს არ უმსჯელიათ განცხადებაში მითითებულ მოთხოვნაზე – პრივატიზებისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებასა და წარდგენაზე „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის მისაღებად. სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს მიერ განმცხადებლის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში და საქართველოს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება, თუმცა ასეთი მოთხოვნა – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთი პირდაპირ, მთავრობის ნებართვის გარეშე პრივატიზების თაობაზე, განმცხადებელს დაყენებული არ ჰქონდა. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, ისევე როგორც სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ლ. გ-ეს კანონით დადგენილ ვადაში პასუხი არ გასცეს მის განცხადებაში დაყენებულ მოთხოვნაზე – სარეკრეაციო ზონაში მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზნით მოეხდინათ ამ საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირება და წარდგენა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის მისაღებად. შესაბამისად, ვინაიდან ამ მოთხოვნაზე პასუხი საერთოდ არ ყოფილა გაცემული სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ეს გარემოება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევას, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმას და ე.წ ვირტუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი განცხადებაში დაყენებულ მოთხოვნაზე აქტის გამოცემაზე ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს და არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, ხოლო საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულ იქნა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72.2-ე, 73-ე, 76-ე, 77-ე და 95-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული ნორმები ავალდებულებდნენ

მოპასუხეებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, მოეხდინათ ლ. გ-ის განცხადების არსებითი განხილვა, მასზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რომელი განცხადებაც ეხება ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ..., სარეკრეაციო ზონაში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 409 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებასა და წარდგენას და საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ გამოეცათ დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი პრივატიზაციის შესახებ საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირების (წარდგენის) ან მასზე უარის თქმის შესახებ, რაც მათ არ გაუკეთებიათ. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ლ. გ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი (ვირტუალური უარი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებაზე); სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უნდა დაევალოთ კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, განახორციელონ ლ. გ-ის განცხადების არსებითი განხილვა და მასზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რომელი განცხადებაც ეხება ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ..., სარეკრეაციო ზონაში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 409 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებასა და წარდგენას. მოპასუხეებს ასევე უნდა დაევალოთ, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში და კანონით დადგენილ ვადაში, ლ. გ-ის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შემდეგ, გამოსცენ დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა მასზე, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის

პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ერთ-ერთი ფორმაა პირდაპირი მიყიდვა. იმავე კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვა და კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადანყვეტილებით, ქონების მმართველის ინიცირების ან/და წარდგინების საფუძველზე.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება შემდეგი სახელმწიფო ქონება: კ¹) საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონები. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიებზე ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში არსებული ქონების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ საქართველოს მთავრობის გადანყვეტილებით. საქართველოს მთავრობას უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოზე ან თვითმმართველ ერთეულზე. ამდენად, ცალსახად არის დადგენილი, რომ, როგორც წესი, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები. თუმცა, გამონაკლისის სახით, საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრულ სარეკრეაციო ტერიტორიებზე არსებული ქონების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ საქართველოს მთავრობის გადანყვეტილებით. მნიშვნელოვანია საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა საქართველოს მთავრობის წინაშე სარეკრეაციო ტერიტორიებზე არსებული ქონების პრივატიზებაზე ნებართვის მისაღებად საკითხის ინიცირება და წარდგენა. სააპელაციო პალატის განმარტებით, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო მე-7 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ სახელმწიფო პოლიტიკას განსაზღვრავს და წარმართავს სამინისტრო. სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა საქართვე-

ლოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №390 დადგენილებით დამტკიცებული „ქონების მართველის უფლებამოსილებებისა და მათი განხორციელების წესისა და ფორმის დადგენის შესახებ“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით ახორციელებს შემდეგ უფლებამოსილებებს: დ) კანონით დადგენილი წესით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების ინიცირებასა და შესაბამის ღონისძიებებს. ხოლო, ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით ახორციელებს შემდეგ უფლებამოსილებებს: ა) კანონით დადგენილი წესით საქართველოს მთავრობას წარუდგენს სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ იმ საკითხებს, რომლებიც საჭიროებს საქართველოს მთავრობის თანხმობას, შეთანხმებას ან/და გადაწყვეტილებას. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო კანონით დადგენილი წესით ახორციელებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების ინიცირებასა და შესაბამის ღონისძიებებს, ახდენს სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. რაც შეეხება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, იგი განსაზღვრავს და წარმართავს სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ სახელმწიფო პოლიტიკას, ასევე კანონით დადგენილი წესით საქართველოს მთავრობას წარუდგენს სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ იმ საკითხებს, რომლებიც საჭიროებს საქართველოს მთავრობის თანხმობას, შეთანხმებას ან/და გადაწყვეტილებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში მოპასუხებმა უნდა შეისწავლონ ლ. გ-ის განცხადება და კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით გამოსცენ დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოდ გამო არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო აპელანტის მოთხოვნა საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქართველოს მთავრობის ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული აქტით სწორად ეთქვა უარი ლ. გ-ის წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ვინაიდან საქართველოს მთავრობა არ წარმოადგენს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ“ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

კასატორი – სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა იმასთან მიმართებაში, რომ ლ. გ-ის 2013 წლის 23 მაისის განცხადების განხილვაზე უფლებამოსილი პირის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მხრიდან ადგილი უმოქმედობას, ანუ ადმინისტრაციული აქტის გამოუცემლობის ფაქტს, რაც სასამართლოს მიერ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე შეფასებული იქნა „ვირტუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად“. კასატორი მიუთითებს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-12 მუხლზე და განმარტავს, რომ აღნიშნულ ნორმათა სტრუქტურული შინაარსი გულისხმობს, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, განახორციელოს დაინტერესებული პირის რეალიზებული საპროცესო უფლების ადეკვატური პროცედურული ხასიათის მოქმედება – შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს მხოლოდ და მხოლოდ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. შესაბამისად, იმ დროს, როცა სამინისტროს მხრიდან ადგილი ჰქონდა აქტიურ მოქმედებას, სზაკ-ის მე-80 მუხლის შესაბამისად, კანონით განსაღვრულ 5-დღიან ვადაში სამინისტრომ მოსარჩელის განცხადება გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომლის კომპეტენციის სფეროსაც წარმოადგენდა განცხადებაში მითითებული საკითხის – ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიცირება – არ შეიძლება საუბარი ე.წ. „ვირტუალურ ადმინის-

ტრაციულ-სამართლებრივ აქტებზე, რომლის არსებობა გულის-ხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან იმ საჯარო ვალ-დებულების შეუსრულებლობას, რომლის შესრულების კანონი-ერი, პატივსადემი მოლოდინი გააჩნდა ადმინისტრაციულ-სა-მართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე ნებისმიერ დაინტერე-სებულ პირს.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ სადავო აქტის კა-ნონიერება შეამოწმა მხოლოდ მოსარჩელის უფლებრივი თვალ-საზრისით, ხოლო რამდენად შეესაბამებოდა იგი მოქმედ ადმი-ნისტრაციულ კანონმდებლობას, სასამართლოს არ შეუფასებია. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „კ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრევა-ტიზებას არ ექვემდებარება საქართველოს მთავრობის (პრე-ზიდენტის) მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორია, თუმცა ამ ზოგადი წესიდან არსებობს გამონაკლისი: სარეკრე-აციო ტერიტორიების პრევატიზება დასაშვებია საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით. 2012 წლის 17 სექტემბრის №390 დადგენილებით დამტკიცებული „ქონების მმართველის უფლებამოსილებებისა და მათი განხორციელების წესისა და ფორმის დადგენის შესახებ“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად: საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სახელმწიფო ქო-ნებასთან დაკავშირებით ახორციელებს სახელმწიფო საკუთ-რებაში არსებული უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრევატიზების ინიცირებასა და შესაბამის ღონისძიე-ბებს, ხოლო ამავე აქტის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბა-მისად: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით კანონით დადგენილი წესით საქართველოს მთავრობას წარუდგენს სა-ხელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ იმ საკითხებს, რომლე-ბიც საჭიროებს საქართველოს მთავრობის თანხმობას, შეთან-ხმებას ან/და გადაწყვეტილებას. „სახელმწიფო ქონების შესა-ხებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის თა-ნახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცე-მელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირ-დაპირი მიყიდვა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით ქონების მმართველის ინიცირების ან/და წარდგინების საფუძველზე. ამდენად, ზემოაღნიშნული საკა-ნონმდებლო აქტების ნორმათა შინაარსიდან ცალსახად გამომ-

დინარეობს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება ქონების მმართველის – ანუ სააგენტოს ინიციირების საფუძველზე. შესაბამისად, სააგენტო მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე იღებს დადებით ან უარყოფით გადაწყვეტილებას და მხოლოდ საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში ახორციელებს საკითხის ინიციირებას მთავრობის წინაშე. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება უძრავი ქონების პრივატიზების მიზანშეწონილობის თაობაზე, იმ მოტივით, რომ ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა საქართველოს პრეზიდენტის 29.11.05 წლის №968 ბრძანებულების თანახმად, განსაზღვრულ სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში, ცხადია ავტომატურ რეჟიმში გამოირიცხა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის მისაღებად, მთავრობის წინაშე საკითხის ინიციირების აუცილებლობაც. ამდენად, კასატორის განმარტებით, პრივატიზების მიზანშეწონილობის თაობაზე სააგენტოს დასკვნა, ლოგიკურად გამოირიცხავდა მთავრობის წინაშე საკითხის ინიციირების მოტივაციას სარეკრეაციო ტერიტორიასთან დაკავშირებით თანხმობის მიღების თაობაზე.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნას პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარის ბათილად ცნობა. სააპელაციო სასამართლოში ითხოვდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას და მისი სარჩელის დაკმაყოფილებას, აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2013 წლის 22 ივლისის ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა და სააგენტოსათვის რაიმე სახის ქმედების განხორციელების დავალდებულება მოსარჩელე მხარეს არც პირველ ინსტანციაში და არც სააპელაციო საჩივარში სადავოდ არ გაუხდია, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ე.წ. „სასარჩელო მოთხოვნის ტრასფორმირების“ ფარგლებში, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების უხეში დარღვევით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეში მესამე პი-

რად ჩაბმული სააგენტოსათვის პროცესუალური სტატუსის შეცვლის და საქმეში სააგენტოს მოპასუხედ ჩართვის შესახებ, ისე, რომ აღნიშულ საკითხზე სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირების საშუალება არ მისცემია, უფრო მეტიც, სასამართლოს არ შეუფასებია წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული მოთხოვნის გაზრდას. დავის საგნის შეცვლას თუ სახეზე იყო ახალი სასარჩელო მოთხოვნის წარდგენა, რომლის დასაშვებობა არ დასაშვებობის საკითხის გარკვევა ასევე სასამართლოს ვალდებულებას წარმოადგენდა.

ამასთან, კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ ისე დააკმაყოფილა მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე და სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს დაავალა ახალი აქტის გამოცემა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან ერთად, რომ არსად არ არის დასკვნა სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2013 წლის 30 ივლისს გამოცემულ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

მეორე კასატორი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და შემდეგ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. კერძოდ, სასამართლო გადაწყვეტილებაში უთითებდა, რომ სამინისტრომ ლ. გ-ის განცხადება 2013 წლის 23 მაისს გადააგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში“ და შემდეგ კი აკმაყოფილებს სარჩელს იმ მოტივით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გაუშვა განცხადების განხილვის ერთთვიანი ვადა, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით ითვლება აქტის გამოცემაზე უარად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-12 მუხლის თანახმად, „ნებისმიერ პირს აქვს უფლება მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანო ახორციელებს შემდეგ საქმიანობას: 1) თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება, რასთან დაკავშირებითაც ტარდება ადმინისტრაციული წარმოება; 2) თუ განცხადებაში დასმული საკითხი წარმოადგენს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას 5 დღის ვადაში განცხადებას უგზავნის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს (ზაკ-ის მე-80 მუხლი). 3) თუ განცხადებაში დასმული საკითხი არის სასამართლოს განსჯადი ან ვერ დგინდება უფლებამოსილი ორგანო, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას უბრუნებს დაინტერესებულ პირს (ზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილი).

კონკრეტულ შემთხვევაში, სამინისტრომ ლ. გ-ის განცხადებაზე გაავრცელა ზაკ-ის მე-80 მუხლის საკანონმდებლო დანაწესი და გადააგზავნა უფლებამოსილ ორგანოში – სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში“, ასეთ შემთხვევაში, კასატორის განმარტებით, მაშინ, როდესაც ლ. გ-ის განცხადება სამინისტროში არ იყო რეგისტრირებული, როგორ უნდა გავრცელდეს მასზე ზაკ-ის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა. რა სამართლებრივი საფუძველით გააჩნია სამინისტროს ვალდებულება განიხილოს ერთი თვის განცხადება, რომელიც სამინისტროში რეალურად არ არსებობს და წინააღმდეგ შემთხვევაში ვადის დარღვევა ჩაეთვალოს აქტის გამოცემაზე უარის თქმად.

კასატორის განმარტებით, ასევე უკანონოა სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სამინისტროს დაევალა კომპეტენციის ფარგლებში გ-ის განცხადების არსებითი განიხილა, მასზე წარმოების ჩატარების შემდეგ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საქმეზე დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 30 ივლისს გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალაშია და მისი ბათილად ცნობა არ მომხდარა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა 3ა-

ლატის 2014 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი (ვირტუალური უარი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირებაზე); სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაევალით კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, განახორციელონ ლ. გ-ის განცხადების არსებითი განხილვა და მასზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რომელი განცხადებაც ეხება ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ..., სარეკრეაციო ზონაში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 409 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირებასა და წარდგენას. მოპასუხეებს ასევე დაევალით, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში და კანონით დადგენილ ვადაში, ლ. გ-ის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შემდეგ, გამოსცენ დასაბუთებული ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ლ. გ-ეს უარი ეთქვას საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობაზე.

აღნიშნულის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მხარეთა დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილია იმსჯელოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მხოლოდ წარმოდგენილი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ საკასაციო საჩივრების ფარგლებში. ლ. გ-ის მიერ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობაზე უარის თქმის თაობაზე არ გასაჩივრებულა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე 409 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მიწის ნაკვეთი საკასატრო კოდი №...) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომელიც მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში. აღნიშნული გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

ლ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიცირების თხოვნით. კერძოდ, ვინაიდან ლ. გ-ის მიერ შერჩეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიის ფარგლებში, მის პრივატიზებაზე საქართველოს მთავრობისაგან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის მისაღებად, განმცხადებელმა მოითხოვა საქართველოს მთავრობისათვის საკითხის წარდგენის უზრუნველყოფა. ასევე, სადავო მიწის ნაკვეთის საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით განმცხადებლისათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების განსახორციელებლად, განმცხადებელმა მოითხოვა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე ამ საკითხის ინიცირება ან/და წარდგენა.

ლ. გ-ის განცხადება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ

გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება.

ლ. გ-ის წარმომადგენელმა 2013 წლის 22 ივლისის ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს მთავრობას და მოითხოვა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილის ბათილად ცნობა და საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსთვის ახალი აქტის გამოცემის ან შესაბამისი ქმედების დავალება ლ. გ-ის 2013 წლის 23 მაისის განცხადებაზე.

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 30 ივლისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ლ. გ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ვინაიდან სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარმოადგენს საქართველოს მთავრობა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და შესაბამისად, არასწორი მსჯელობა განავითარა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების კანონიერების შემოწმებასთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონება ეს არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; ამავე კანონით რეგლამენტირებულია სახელმწიფო ქონების განკარგვა მისი პრივატიზებისა და სხვა სამართლებრივი მოწესრიგების გზით, ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

სად, პრივატიზება ეს არის ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლო გადაცემის ფორმებით, სავაჭრო ობიექტის, მესამე პირის მეშვეობით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური ან იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნა ამ კანონით დადგენილი წესით. ამავე კანონის მე-4 მუხლში ჩამოთვლილია ის სახელმწიფო ქონება, რომელიც არ ექვემდებარება პრივატიზებას, ერთ-ერთი მათგანია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონები (4.1 მუხლი „კ“ ქვეპუნქტი; 25.06.2013წ მოქმედი რედაქცია). თუმცა ამავე მუხლის მე-4 პუნქტი უშვებს შემთხვევას, რომლის დროსაც შესაძლებელია სარეკრეაციო ტერიტორიებზე ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში არსებული ქონების პრივატიზება, მაგრამ აღნიშნული შესაძლებელია მხოლოდ საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლში რეგლამენტირებულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმები, რომელთა შორისაა პირდაპირი მიყიდვა, ხოლო ამავე კანონის მე-10 მუხლში მოცემულია ის საფუძველები თუ როგორც უნდა განხორციელდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება პირდაპირი მიყიდვისა და კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, კერძოდ, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით, ქონების მმართველის ინიცირების ან/და წარდგინების, ხოლო განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობის წარდგინების საფუძველზე (25.06.2013წ მოქმედი რედაქცია), ზემოაღნიშნული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების პრივატიზა-

ციის განსახორციელებლად, რომლის ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს პირდაპირი მიყიდვა, ქონების მმართველი ინიციირებით უნდა წარდგეს საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე (25.06.2013წ მოქმედი რედაქციის შესაბამისად), ხოლო დღეს მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის წინაშე (ცვლილება 06.09.2013წ. №1037) აღნიშნულიდან გამომდინარე, დღეს მოქმედი და 2013 წლის 25 ივნისს, როდესაც განმცხადებელმა მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიციირების თხოვნით, კანონმდებელი ითვალისწინებდა ქონების მმართველის ინიციირებას ან/და წარდგინებას, შესაბამისად, ქონების მმართველი განცხადების განხილვის დროს თავისი კომპეტენციის ფარგლებში იღებდა გადაწყვეტილებას მიემართა თუ არა ინიციირებით ან/და წარდგინებით საქართველოს მთავრობისათვის (იმ დროს მოქმედი რედაქციით საქართველოს პრეზიდენტისათვის), აღნიშნული წარმოადგენდა მის უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას, ქონების მმართველს თავისი კომპეტენციის ფარგლებში გააჩნია უფლებამოსილება წარდგენილი განცხადების განხილვის შედეგად მიმართოს ინიციირებითა თუ წარდგინებით საქართველოს მთავრობას შემდგომ საკითხის განსახილველად ან თავად მიიღოს გადაწყვეტილება პრივატიზაციაზე უარის თქმის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დადგენილია ლ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბორჯომის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების ინიციირების თხოვნით. კერძოდ, ვინაიდან ლ. გ-ის მიერ შერჩეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიის ფარგლებში, მის პრივატიზებაზე სა-

ქართველოს მთავრობისაგან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის მისაღებად, განმცხადებელმა მოითხოვა საქართველოს მთავრობისათვის საკითხის წარდგენის უზრუნველყოფა. ასევე, სადავო მიწის ნაკვეთის საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით განმცხადებლისათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების განსახორციელებლად, განმცხადებელმა მოითხოვა საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე ამ საკითხის ინიცირება ან/და წარდგენა. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში.

ლ. გ-ის განცხადება საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, რომლის 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ლ. გ-ე თავისი განცხადებით ითხოვდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის არა პირდაპირ პრივატიზებას, არამედ ითხოვდა ამ საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებას და წარდგენას, ამ საკითხზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ საერთოდ არ იქნა გაცემული პასუხი და აღნიშნული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ჩაითვალა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცემაზე უარის თქმად, ე.წ. ვირტუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, ასევე არ იმსჯელა განცხადებაში დასმულ საკითხზე სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომაც“ და თავისი 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ეს ეცნობა, რომ, ვინაიდან მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, პრივატიზაციას არ ექვემდებარებოდა, ნაცვლად იმისა მიუძღვნა გადაწყვეტილება განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან არ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩი-

ვარს განმარტავს, რომ პირის უფლება – მიმართოს სახელმწიფოს ნებისმიერ საჯარო დაწესებულებას მისი ინტერესების დასაცავად, განეკუთვნება კონსტიტუციურ უფლებათა სისტემას. ადამიანის უფლებები იყოფა ორ ჯგუფად: მატერიალური და პროცედურული უფლებები. პირის პროცედურულ უფლებათა რიგს მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის უფლება, შუამდგომლობათა აღძვრის უფლება, მტკიცებულებათა წარდგენის უფლება, სხდომაზე დასწრების და მონაწილეობის უფლება, მოსაზრებათა წარდგენის უფლება, გასაჩივრების უფლება და ა.შ. სწორედ, პროცედურული უფლებების კანონით დადგენილი ფორმებით რეალიზაცია აძლევს პირს შესაძლებლობას დაიცვას ან აღიდგინოს თავისი მატერიალური უფლებები. სამართლებრივი სახელმწიფოს ფუნქციონირების პრინციპი გულისხმობს პროცედურული უფლებების შეუფერხებლად და დაუბრკოლებლად განხორციელებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საფრთხე ექმნება მატერიალური უფლებების ჯეროვან რეალიზაციასა და დაცვას.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, რომელიც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეთა პროცედურული უფლება-მოვალეობების საზოგადო წესებს დეტალურად განსაზღვრავს, მიზნად ისახავს ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვის უზრუნველყოფას.

ზემოთხსენებულ კონსტიტუციურ პრინციპს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის სპეციალური მუხლი ეძღვნება, კერძოდ, მე-12 მუხლი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის უფლება, რომლის მიხედვით გარანტირებულია: 1. ნებისმიერი პირის უფლება – მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, და 2. ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება – განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. აღნიშნული ნორმის სტრუქტურული შინაარსი გულისხმობს, რომ პირის უფლების დადგენა მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას – განახორციელოს რეალიზებული საპროცესო უფლების კანონით რეგლამენტირებული, ადეკვატური პროცედურული ხასიათის მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80

მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია არა უგვიანეს 5 დღისა გადაუგზავნოს განცხადება და მასზე დართული საბუთები უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ სახელმწიფო პოლიტიკას განსაზღვრავს და წარმართავს სამინისტრო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ ლ. გ-ის განცხადება კანონით დადგენილ ვადაში გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“.

საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნები ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების როლსა და ამოცანებს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ სადავო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი (ვირტუალური უარი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირებაზე) ცნო უკანონოდ, როგორც საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე გამოცემული და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაავალა კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, განახორციელონ ლ. გ-ის განცხადების არსებითი განხილვა და მასზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, რომელი განცხადებაც ეხება ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ..., სარეკრეაციო ზონაში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 409 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის თაობაზე საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიციირებასა და წარდგენას. მოპასუხეებს ასევე დაავალა, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში და კანონით დადგენილ ვადაში, ლ. გ-ის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შემდეგ, გამოსცენ დასა-

ბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, მაშინ როდესაც, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება და ზემოთ არაერთხელ აღვნიშნეთ ლ. გ-ის განცხადება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრომ გადაუგზავნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილით ლ. გ-ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონაში, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „კ1“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს პრეზიდენტის მიერ განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიები პრივატიზაციას არ ექვემდებარება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, სასამართლო ამომეხსნა არაა შერჩეული გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობას, არამედ მის კანონიერება-დასაბუთებულობას, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე ვრცელდება იმ მასშტაბით, რომ სასამართლომ უნდა შეაფასოს სადავო გადაწყვეტილებაში გამოყენებულია თუ არა საკითხის გადაწყვეტის ყველაზე მისაღები საშუალება და დასაბუთებულია თუ არა გამოყენებული ღონისძიების ყველაზე მისაღები ხასიათი შესაძლო ალტერნატიულ ღონისძიებებთან შედარებით, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე არამართებულია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ განმცხადებელი ითხოვდა არა პრივატიზაციას არამედ, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების განსახორციელებლად, საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე საკითხის ინიცირებასა ან/და წარდგინებას და შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსჯელათ ამ საკითხზე და არა იამზე, მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ექვემდებარებოდა თუ არა პრივატიზებას და განმარტავს, აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა მიმართავს თუ არა ქონების მმართველი ინიცირებით ან წარდგინებით საქართველოს მთავრობას (დღეს მოქმედი კანონმდებლობით) წარმომადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს განსახილველ საკითხს, მით უფრო იმ შემთხვევაში, როდესაც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 ივლისის წერილი მხარის მიერ სადავო არ გამხდარა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონე-

ბის ეროვნული სააგენტოს კასაციის მოტივს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება ქონების მმართველის – ანუ სააგენტოს ინიციირების საფუძველზე. შესაბამისად, სააგენტო მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს დადებით ან უარყოფით გადაწყვეტილებას და მხოლოდ საკითხის მის მიერ დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში ახორციელებს ინიციირებას. რაც შეეხება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარს, საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს, საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებულ არგუმენტებს მიაჩნია, მის მიერ ადგილი არ ჰქონია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად, სახეზეა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები, რითაც ლ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება. აქვე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ვინაიდან, ახალი გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ლ. გ-ის სარჩელი, აღარ არსებობს სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის საკასაციო საჩივრის იმ მოტივებზე მსჯელობის საჭიროება, რომელიც ეხება სააპელაციო სასამართლოს მიერ პროცესუალურ დარღვევას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2. მუხლით, საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

3. ლ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**საცხოვრებელი საღობით მოსარგებლის
მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი
დოკუმენტი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-180-177(კ-15)

29 ოქტომბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ვ. როინიშვილი

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 6 ნოემბერს ს. ი-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობისა და ქ. თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი 17 წლის ასაკიდან მუშაობდა ქ. თბილისში, ... ქარხანაში (ამჟამად... ქარხანა). იმ დროს მას ქ. თბილისში საცხოვრებელი ბინა არ გააჩნდა, რის გამოც ქარხნის ადმინისტრაციამ ... დასახლება, კორპუსი ...-ში მდებარე ბინა №3 გამოუყო, სადაც რეგისტრირებულია 1955 წლის 19 მაისიდან. აღნიშნულ ქარხანაში მოსარჩელის შრომითი სტაჟი შეადგენდა 52 წელს. ამჟამად პენსიონერია. მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ იგი 1955 წლიდან დღემდე საკუთარი სახელით იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.

მოსარჩელემ 2013 წლის 27 აგვისტოს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობას და საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია მოითხოვა. ქ. თბილისის სამგორის რაი-

ონის გამგეობამ ამავე წლის 30 აგვისტოს მიიღო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი №12/90154-43, რომლითაც ს. ი-ს ბინის პრივატიზაციაზე უარი ეთქვა იმ მიზეზით, რომ მან გამგეობაში არ წარადგინა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი ბინის ორდერი, აღმასკომის გადაწყვეტილება ან სხვა დოკუმენტი. მითითებული აქტი მოსარჩელემ გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიაში, რომელმაც 2013 წლის 17 ოქტომბერს მიიღო №2333 განკარგულება და ძალაში დატოვა ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მოსარჩელის მითითებით, მართალია, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მაგრამ ამავე ქვეპუნქტის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს სხვა დოკუმენტით. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ზემოაღნიშნული დოკუმენტების არარსებობის შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო სხვა დოკუმენტით. შესაბამისად, ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობასა და ქ. თბილისის მერიას ევალებოდათ სათანადოდ შეეფასებინათ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები. ასევე მათ უნდა გაეთვალისწინებინათ ის გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელ ბინაზე არ იკვეთებოდა არც საჯარო და არც კერძო პირთა ინტერესები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 17 ოქტომბრის №2333 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობისათვის ბინის (მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-... დასახლება, №..., ბინა №3) პრივატიზების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ს. ი-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ს. ი-ი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2013 წლის 17 ივნისის №... საინფორმაციო ბარათის თანახმად, 1955 წლის 19 მაისიდან რეესტრირებული იყო ქ. თბილისში, ... დასახლება, №..., ბინა №3-ში. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 ივლისის №119887 მიმართვის თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე საკუთრების უფლება რეესტრირებული არ ყოფილა.

მოსარჩელე ს. ი-ის წარმომადგენელმა 2013 წლის 27 აგვისტოს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... დასახლება, №..., ბინა №3-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მის განცხადებას დადგენილი ჰქონდა ხარვეზი და საჭირო იყო მხარეს წარედგინა კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ბინის ორდერი, აღმასკომის გადანყვეტილება და სხვა), რაც არ იქნა წარდგენილი, რის გამოც გამგეობამ მიიღო გადანყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ს. ი-მა გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში – ქ. თბილისის მერიაში, რომელმაც 2013 წლის 17 ოქტომბრის №2333 განკარგულებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე¹.ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებით გადაცემული არაპრივატიზებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ (იზოლირებულ და არაიზოლირებულ) ფართობს წარმოადგენს შრომითი ურთიერთობების არსებობის, განსაზღვრულ ორგანოში წევრობის ან სხვა გარემოებიდან გამომდინარე, კანონიერი მოსარგებლისათვის დროებითი სარგებლობის უფლებით გამოყოფილი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობი. მითითებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს ფიზი-

კური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი მემკვიდრე.

სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილია იმ დოკუმენტთა ნუსხა, რომელიც უნდა დაერთოს წარდგენილ განცხადებას. მოცემულ შემთხვევაში, ს. ი-ს დაევალა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) წარდგენა. განმცხადებელმა ვერ წარადგინა კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი გახდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა ს. ი-ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან სასამართლომ დამატებითი მტკიცებულების სახით გამოითხოვა სადავო ადმინისტრაციული აქტების წარმოების მასალები სრულად, რომლებშიც არ იყო დაცული და არც სასამართლოში საქმის განხილვისას იქნა წარმოდგენილი რაიმე დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ უფლებამოსილი დაწესებულება სარგებლობის უფლებით გადასცემდა ს. ი-ს ... დასახლება, №...-ში მდებარე ბინა №3-ს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ს. ი-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით ს. ი-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 13 დეკემბრის

გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 107-ე დადგენილების მე-3 პუნქტის მიხედვით, პრივატიზაციას არ ექვემდებარება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, აგრეთვე ბინა საერთო საცხოვრებელში. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დანესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა), ხოლო მე-6 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაო-საექსპლოატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დანესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ის გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართი ... ქარხნის ბალანსზე იყო და მისი სარგებლობაში ან უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ს. ი-ზე განხორციელდა ... ქარხნის ან მისი უფლებამონაცვლის მიერ, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა „კანონიერი მოსარგებლებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების გამოყენების მართებულობის თაობაზე და კანონშესაბამისად მიიჩნია ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე მითითება, რომლის შესაბამისად, კანონიერ მოსარგებ-

ლეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის საჭირო იყო ორი პირობის არსებობა – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის არსებობა და ფიზიკური პირის მხრიდან არაპრივატიზებული საცხოვრებელი (არასაცხოვრებელი) ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ამასთან, კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს მიეკუთვნებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა დოკუმენტი, რომელიც გულისხმობდა როგორც სასამართლოს გადაწყვეტილებას, ისე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით განსაზღვრული წესით გაცემულ ნებისმიერ დოკუმენტს, რომელსაც ცალსახად უნდა დაედგინა უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის მართლობიერი მფლობელობა. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები ადასტურებდნენ ს. ი-ის მიერ საცხოვრებელი ბინის ფლობის ფაქტს, თუმცა უძრავი ნივთის ფლობის და სარგებლობის რაიმე სამართლებრივი საფუძველი მოძიებული და სასამართლოში წარმოდგენილი ვერ იქნა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება იმის თაობაზე, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107-ე დადგენილებით ბინის ფართზე უფლებამინიჭებულ პირად ითვლებოდა ყველა, ვინც ბინის პრივატიზაციის დროისთვის რეგისტრირებული იყო ბინაში. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული დადგენილებით მხოლოდ რეგისტრაცია (ჩანერა) არ წარმოშობდა პრივატიზაციის საფუძველს. ამავე დადგენილების მიხედვით, პრივატიზაციას არ ექვემდებარებოდა სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, აგრეთვე ბინა საერთო საცხოვრებელში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 5 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს. ი-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გა-

დანყვეტილების მიღებისას იხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით, რომელიც ამ დროისთვის ძალადაკარგულად იყო ცნობილი და არ იხელმძღვანელა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით, რომლის მიხედვითაც პრივატიზაციის ჩატარებისათვის განცხადებას უნდა დაერთოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო ნიგნი და სხვა. ამავე დებულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, რომ ჩამოთვლილ დოკუმენტთაგან ასევე წარდგენილი უნდა იქნეს 2007 წლის 2 თებერვლამდე აღნიშნულ ფართზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი. სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა სადავო ბინაში ს. ი-ის რეგისტრაციისა და თავისი სახელით კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი, რასაც სწორედ ზემოაღნიშნული დადგენილება მიანიშნებდა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული განჩინებით განმარტა, რომ სადავო ბინა არ ექვემდებარებოდა პრივატიზაციას, რადგან იგი განეკუთვნებოდა სამსახურებრივი დანიშნულების ბინას და წარმოადგენდა საერთო საცხოვრებელს, რითაც იგნორირება გაუკეთა სს „...“ 2014 წლის 10 იანვარს გაცემულ დოკუმენტს, რომელშიც აღნიშნულია, რომ სს „...“ საბინაო ფონდი პრეზიდენტის ბრძანებულების თანახმად, 1996 წლიდან გადაეცა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს, რაც იმის დამადასტურებელია, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართი არ მიეკუთვნება არც სამსახურებრივი დანიშნულების ბინას და არც საერთო საცხოვრებელს. აქედან გამომდინარე, იგი წარმოადგენს პრივატიზაციის ობიექტს.

კასატორის მითითებით, ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლომ ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობისა და ქ. თბილისის მერიის წარმომადგენლებს სადავო ფართზე სხვის სახელზე გაცემული ორდერის წარმოდგენა დაავალა, რაც მათ ვერ წარმოადგინეს ასეთი დოკუმენტის არარსებობის გამო. ამდენად, მოცემულ ბინაზე კერძო ან საჯარო პირთა ინტერესი არ იკვეთება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ს. ი-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 ივლისის განჩინებით ს. ი-ის სა-

კასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2015 წლის 24 სექტემბერს, 13:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ს. ი-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ს. ი-ი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2013 წლის 17 ივნისის №... საინფორმაციო ბარათის თანახმად, 1955 წლის 19 მაისიდან რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... დასახლება, №..., ბინა №3-ში. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 ივლისის №119887 წერილის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება, ასევე იჯარის, ქირაფნობის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზუფრუქტის ან იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ არის.

2013 წლის 27 აგვისტოს ს. ი-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობას, რომლითაც ქ. თბილისში, ... დასახლება, №..., ბინა №3-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა. სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მის განცხადებას დადგენილი ჰქონდა ხარვეზი და საჭირო იყო მხარეს წარედგინა კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ბინის ორდერი, აღმასკომის გადაწყვეტილება და სხვა), რაც არ იქნა წარდგენილი, რის გამოც გამგეობამ მიიღო გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ს. ი-მა გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში – ქ. თბილისის მერიაში, რომელმაც 2013 წლის 17 ოქტომბრის №2333 განკარგულებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

განსახილველი დავის საგანს სწორედ ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა

და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 17 ოქტომბრის №2333 განკარგულების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს, რომლითაც ს. ი-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... დასახლება, №...-ში მდებარე ბინა №3-ის პრივატიზაციაზე.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალური თეორიის შეფასებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას, არის თუ არა ს. ი-ი დაკავებული ფართის კანონიერი მოსარგებლე და სადავო ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის უფლების მქონე სუბიექტი, შესაბამისად, შეფასება უნდა მიეცეს იმ უმნიშვნელოვანეს საკითხს, წარმოადგენს თუ არა სადავო ბინაში მისი რეგისტრაციის ფაქტი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოების, ასევე სასამართლოთა პოზიცია ემყარება ნორმის არასწორ განმარტებას, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის განხილვისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, სრულყოფილად არ გამოუკვლევიან საქმის გარემოებები და განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით და არა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით, რომელიც იმ დროისათვის ძალადაკარგულად იყო ცნობილი, რამაც საქმეზე უკანონო გადანყვეტილების მიღება გამოიწვია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების გამოყენებით მხარის უფლებები არ დარღვეულა, ვინაიდან როგორც მითითებული ბრძანებულებით, ასევე საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით იგივენაირად რეგულირდება სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გა-

დაცემის წესი და პირობები, ამ პროცესში წარმოშობილი ურთიერთობები და ორივე აქტი ერთნაირად განსაზღვრავს ბრძანებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობების მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებას. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების გამოყენებით არ მომხდარა ს. ი-ის კანონისმიერი უფლებების შეზღუდვა და კონკრეტულად ამ ბრძანებულების გამოყენებით არ დამდგარა მოცემულ საქმეზე არასწორი შედეგი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. აღნიშნულ ნორმაში მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც უნდა იქნეს დადასტურებული კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებსაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, მთავრობის დადგენილება მოითხოვს კუმულაციურად ორი პირობის არსებობას – პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს სადავო ფართით.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ ს. ი-ის წარდგენილი დოკუმენტები არ ქმნიდა საკმარის საფუძველს

მისი სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევისათვის, ვინაიდან კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს მიეკუთვნება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა დოკუმენტი, რაშიც იგულისხმება როგორც სასამართლოს გადანყვეტილება, ისე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით განსაზღვრული წესით გაცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომლითაც ცალსახად დგინდება უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის მართლზომიერი მფლობელობა.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ს. ი-ი 1955 წლის 19 მაისიდან, იმ დროს არსებული „ჩაწერის ინსტიტუტის“ საფუძველზე, რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... დასახლება, №..., ბინა №3-ში, რასაც ადასტურებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2013 წლის 17 ივნისის №... საინფორმაციო ბარათი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 ივლისის №119887 წერილის თანახმად კი, სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება, ასევე იჯარის, ქირავნობის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზუფრუქტის ან იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ არის. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ს. ი-ი დღემდე სარგებლობს სადავო უძრავი ქონებით, სადაც ასევე რეგისტრირებულია აბონენტად და საკუთარი სახელით დღემდე იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მითითებული აქტები დღეისათვის ძალაშია და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს სადავოდ არ გაუხდიათ ს. ი-ის მიერ აღნიშნული სადავო ბინის კანონიერი ფლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს უნდა გამოეკვლიათ და შეეფასებინათ ს. ი-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, რადგან ისინი განეკუთვნებოდნენ სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც ს. ი-ს შეეძლო სადავო ბინის პრივატიზება. არც ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გაითვალისწინეს სადავო ბინაში მოსარჩელის 60-წლიანი რეგისტრაციის („ჩაწერის“) ფაქტი, ასევე საკუთარი სახელით კომუნალური გადასახადების გადახდა, ვინაიდან იგი თავად არის აბონენტად რეგისტრირებული. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობამ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ვერ წარმოადგინა ს. ი-ის ბინაზე სხვის სახელზე გაცემული ორდერი, რადგან ასეთი დოკუმენტი არ არსებობს. ამდენად, არავითარი კერძო ან საჯარო

ინტერესი სადავო ბინაზე არ იკვეთება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, სათანადოდ არ შეაფასა მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ასევე ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ს. ი-ის საჩივრის განხილვისას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა საჩივრის ავტორს მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტებად. ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას, რატომ არ დასტურდებოდა ს. ი-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით უძრავი ქონების კანონიერი ფლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლი განსაზღვრავს საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წესს, რომლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებულია განცხადებზე თანდართული დოკუმენტის ჩამონათვალიც, რომელშიც ასევე გათვალისწინებულია დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ აღნიშნულ ფართობზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი საბუთი. აქედან გამომდინარე, მითითებული წესი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნულ ნორმათა განმარტებიდან და საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, რომლებიც გამყარებულია

კანონით დადგენილი წესით დადასტურებული შესაბამისი დოკუმენტებით, სადავო ბინაში ს. ი-ის იმ დროს არსებული „ჩანწერის ინსტიტუტის“ საფუძველზე 60-წლიანი რეგისტრაციის ფაქტი, მიჩნეულ უნდა იქნეს იმ „სხვა დოკუმენტად“, რომელიც მითითებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში, რომლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით მაშინ, როცა სადავო ფართზე არ არსებობს სხვის სახელზე გაცემული ბინის ორდერი და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ს. ი-ის მიერ ამ ფართის კანონიერი სარგებლობის ფაქტი. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავ ქონებაზე არ არსებობს სხვა საჯარო თუ კერძო პირთა ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინება არ შეესაბამება სადავო საკითხთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ სასამართლო პრაქტიკას (საქმე №ბს-257-254(კ-12); 18.07.12 განჩინება). კერძოდ, საკასაციო პალატამ მითითებული განჩინებით განმარტა, რომ:

„საბჭოური „ჩანწერის ინსტიტუტი“ განსხვავებით დღეს მოქმედი კანონმდებლობით რეგულირებულ საცხოვრებელ ბინაში რეგისტრაციისა, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას. იმდროინდელი კანონმდებლობის საფუძველზე ბინაში ჩანწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უტყუარ დამადასტურებელ საბუთს. ამდენად, ის გარემოება, რომ პირი ჩანწერილი იყო მითითებულ საცხოვრებელ სადგომში, ქმნიდა საცხოვრებელ ფართზე მის კანონისმიერ უფლებებს“.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების გამოყენების მართებულიობას, რომლის მიხედვით პრივატიზაციას არ ექვემდება-

რება სამსახურებრივი დანიშნულების ბინა, აგრეთვე ბინა საერთო საცხოვრებელში. ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დანესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა), ხოლო მე-6 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ფორმდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელით საბინაოსაექსპლოატაციო ორგანიზაციასა და მოქალაქეს შორის, რომელსაც ბინა უნდა გადაეცეს საკუთრებაში, ხოლო საწარმოს, დანესებულებისა და ორგანიზაციის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემისას ადმინისტრაციასა და მოქალაქეს შორის.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა 2014 წლის 10 იანვრის სს „...“ წერილი, რომლის მიხედვით სს „...“ საბინაო ფონდი 1996 წლიდან, პრეზიდენტის ბრძანებულების თანახმად, გადაეცა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს, რაც იმის დამადასტურებელია, რომ 2013-2014 წლებისთვის ს. ი-ის საცხოვრებელი ფართი აღარ განეკუთვნება არც სამსახურებრივი დანიშნულების ბინას და არც საერთო საცხოვრებელს. სადავო ბინა ირიცხება თვითმმართველობის ორგანოს ბალანსზე, რის გამოც იგი წარმოადგენს პრივატიზაციის ობიექტს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით

დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი აღნიშნულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მერიას, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით. მოცემულ შემთხვე-

ვაში არსებობს ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 17 ოქტომბრის №2333 განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძვლები. შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობას უნდა დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, ... დასახლება, №...-ში მდებარე ბინა №3-ის ს. ი-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად სახეზეა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები, რომლითაც ს. ი-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ს. ი-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 5 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს. ი-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 30 აგვისტოს №12/90154-43 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 17 ოქტომბრის №2333 განკარგულება;
5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობას დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, ... დასახლება, №...-ში მდებარე ბინა №3-ის ს. ი-ისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქივბელი

1. ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები

არასაცხოვრებელ სადგომზე ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი	3
ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლები	26
სახელმწიფოს სასარგებლოდ ვალდებულების დარეგისტრირების საფუძველი	44
მინის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერება	62

2. სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის კანონიერება

საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული პრივატიზაციის კანონიერება	74
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზაციის წესი	90
საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის განხორციელების საფუძველი	112
სახელმწიფო ქონების პრივატიზება კონკურსის წესით	144
სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მოთხოვნის კანონიერება	162
საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი	188