

საქმე №330310115001073621 (3ზ/2383-16)



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:

თავმჯდომარე - მერაბ ლომიძე
მოსამართლეები - თეა ძიმისტარაშვილი
თამარ ონიანი

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ბ----- ვ-----ე
წარმომადგენელი - ლ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს მთავრობა
წარმომადგენელი - გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - მ-----ზ ლ-----ი
წარმომადგენელი - გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - ნ-----ზ ლ-----ი, ნ--ო ლ-----
--ი, ნ---- მ-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ბ----- ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კ.მ. ა-----ს

დირექტორსა და ამავე ინსტიტუტის თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფის ხელმძღვანელს ბ----- ვ-----ეს შორის 1992 წლის 1 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ინსტიტუტის თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფს დროებით სარგებლობაში გადაეცა ინსტიტუტის ყოფილი საცდელი საბაღე ნაკვეთი, ფართობით 3000 კვ.მ. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 (ხუთი) წლით. კ.მ. ა-----ს

-----სა და ბ----- ვ-----ეს შორის 1999 წლის 5 აპრილს გაფორმდა 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 20 (ოცი) წელი. კ.მ. ა-----ს

2004 წლის 30 დეკემბრის N-- ბრძანებით გაუქმდა 1992-1999 წლებში მიწის ნაკვეთებზე დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებები, როგორც კანონდარღვევით დადებული. აღნიშნული ხელშეკრულებები ჩაითვალა ძალადაკარგულად 2005 წლის 1 იანვრიდან. მათ შორის გაუქმდა ბ----- ვ-----ესთან დადებული იჯარის ხელშეკრულება.

2.2. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2009 წლის 10 ივნისს მიმართა ბ----- ვ-----ემ 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. კომისიამ 2009 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ბ----- ვ-----ს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ხსენებული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სასამართლოში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილებით ბ----- ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ განმარტა, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულება

წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის სამართლებრივ საფუძველს, ხოლო ხელშეკრულების ძალადაკარგულად ცნობის და ყოფილი მოიჯარის მხრიდან მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის გაგრძელება ვერ იქნებოდა მიჩნეული აღნიშნული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტად. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ბ----- ვ-----ე მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას, არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს და მასზე ვერ გავრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2010 წლის 10 ივნისის განჩინებით გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება და უცვლელად დატოვა 2010 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო პალატის ზემოაღნიშნული განჩინება უცვლელად დარჩა.

2.3. ბ----- ვ-----ემ 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების თაობაზე განცხადება ასევე წარადგინა საქართველოს მთავრობაში. წარდგენილი განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს. სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის N----- წერილით ბ----- ვ-----ეს განემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტი განსაზღვრავს საკუთრების აღიარების ცნებას, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებული კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება და იმავე კანონით განისაზღვრება

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების განმახორციელებელი უფლებამოსილი ორგანო. შესაბამისად, მის დაინტერესებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენდა მისი საკუთრების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას. თუმცა მოთხოვნის დაკმაყოფილება სცილდებოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კანონმდებლობით დადგენილ კომპეტენციის ფარგლებს.

2.4. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2014 წლის 20 ნოემბერს N----- განცხადებით კვლავ მიმართა ბ----- ვ-----ქ. თბილისში, სოფელ დილომში, დ-----ში მდებარე 3798 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის საოქმო გადაწყვეტილებით ბ----- ვ-----ეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე ელიარა მხოლოდ 1461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. 1461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (სოფელი დ-----) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი.

2.5. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ 2010 წლის 25 ნოემბერს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, ასევე 2015 წლის 24 მარტის N----- ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 სექტემბრის N---- და 24.03.2015წ. N----- წერილების საფუძველზე. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის 25 თებერვლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 90 ლარს.

2.6. საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 07 აპრილს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით ქ. თბილისში, სოფელი დ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტროკოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მ-----ზ ლ-----ის, ნ-----ზ ლ-----ის, ნ-ო ლ-----ისა და ნ---- მ-----ის სახელზე, 0-----წ. N- მიღება-ჩაბარების აქტისა და 27.12.2006წ. N---- სოფელი დ-----ის საკრებულოს ცნობის საფუძველზე. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, სოფელი დ-----ის ტერიტორიაზე, დ-----ის მიმდებარედ მდებარე 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენდა 59 609 აშშ

დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენდა 118 991 ლარს.

2.7. „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოსათვის ქონების გაცვლაზე თანხმობის მიცემის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიეცა თანხმობა, რომ ფიზიკურ პირებს მ-----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ-ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს საკუთრებაში გადასცემოდან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----), აღნიშნული პირების საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ. ფიზიკურ პირებს მ-----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ-ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შესაბამისი დასკვნებით დადგენილი, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ქონებების საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა - 970 (ცხრაას სამოცდაათი) ლარი უნდა გადაეხადათ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვეში. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ამ განკარგულების შესრულების მიზნით უნდა უზრუნველყო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიების განხორციელება.

2.8. 2015 წლის 27 მაისს ერთი მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და მეორეს მხრივ ფიზიკურ პირებს მ-----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ-ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის გაფორმდა ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1. პუნქტის თანახმად, სააგენტომ გადასცა, ხოლო ფიზიკურმა პირებმა საკუთრებაში მიიღეს სახელმწიფო ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვეთი 2----), ფართობით - 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----). ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.2. პუნქტის თანახმად, ზემოთმითითებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ფიზიკურმა პირებმა სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასცეს მათ საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----); ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, სახელმწიფო ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 90 000 ლარს (1 კვ.მ. ღირებულება შეადგენდა 90 ლარს), ხოლო 27.01.2015წ. N----- დასკვნის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა ქონების ღირებულება შეადგენდა 44 600 აშშ დოლარს - 89 030 ლარს. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ვალდებული იყვნენ ერთმანეთისათვის გადაეცათ უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება. ხელშეკრულების 8.4. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა მონაწილე მხარეთა ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან.

2.9. საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 02 ივნისს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ზ ლ-----ის, ნ-----ზ ლ-----ის, ნ--ო ლ-----ისა და ნ--- მ-----ის სახელზე, 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2.10. საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 29 მაისს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ყველასათვის გარანტირებულია თავისი უფლებებისა და თავისუფლებების სასამართლოს მეშვეობით დაცვის უფლება. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძველიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

2.12. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის

უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. ამავე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოსათვის ქონების გაცვლაზე თანხმობის მიცემის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ხოლო 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.13. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია და მოსარჩელესაც სადავოდ არ გაუხდია ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება, არამედ სასამართლოს მიერ განსახილველი დავის შეფასების საგანს წარმოადგენს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ქონების განკარგვის კანონიერება, რომელიც გულისხმობს ამ პროცესში გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის და მის საფუძველზე დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების ერთობლიობაში შეფასებას.

2.14. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-4¹ თავში მოცემულია აღმასრულებელი ხელისუფლების - მთავრობის სამართლებრივი სტატუსი. საქართველოს კონსტიტუციის 78-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს მთავრობა არის აღმასრულებელი ხელისუფლების უმაღლესი ორგანო, რომელიც ახორციელებს ქვეყნის საშინაო და საგარეო პოლიტიკას. მთავრობა ანგარიშვალდებულია პარლამენტის წინაშე. იმავე

მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მთავრობა შედგება პრემიერ-მინისტრისა და მინისტრებისაგან. მთავრობის შემადგენლობაში შეიძლება იყოს ერთი ან რამდენიმე სახელმწიფო მინისტრი. მე-7 პუნქტის მიხედვით კი, მთავრობის სტრუქტურა, უფლებამოსილება და საქმიანობის წესი განისაზღვრება კანონით.

2.15. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლში მოცემულია მთავრობის კომპეტენცია. მითითებული მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, მთავრობის ერთ-ერთ კომპეტენციას წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციითა და კანონით დადგენილ ფარგლებში სახელმწიფო ქონების მართვა. იმავე საკანონმდებლო აქტის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მთავრობა აღმასრულებელ ხელისუფლებას ახორციელებს სამინისტროების, მათი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებების, მთავრობის უშუალო დაქვემდებარებაში არსებული აღმასრულებელი ხელისუფლების სპეციალური დანიშნულების გასამხედროებული დაწესებულების, აგრეთვე სპეციალური დანიშნულების სხვა სახელმწიფო დაწესებულებების მეშვეობით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია მთავრობის შემადგენლობაში ამ კანონით გათვალისწინებული გარდა სხვა რაიმე სტრუქტურის/ორგანოს შექმნა ან არსებობა. იმავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მთავრობა საქართველოს კონსტიტუციისა და სხვა საკანონმდებლო აქტების საფუძველზე და მათ შესასრულებლად იღებს დადგენილებებსა და განკარგულებებს. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მთავრობის სამართლებრივ აქტებს ხელს აწერს პრემიერ- მინისტრი. სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბერის №77 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების“ პირველი მუხლის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (შემდგომში - სამინისტრო) არის საქართველოს კონსტიტუციის 81² მუხლისა და „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილი სამთავრობო დაწესებულება, რომელიც არსებული კანონმდებლობის საფუძველზე შეიმუშავებს და ახორციელებს ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ამოცანებს. სამინისტრო თავის საქმიანობას წარმართავს საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და ამ დებულების შესაბამისად. დებულების მე-2 მუხლში მოცემულია სამინისტროს საქმიანობის სფერო და ამოცანები. ხსენებული მუხლის პირველ პუნქტში მოცემულია სამინისტროს საქმიანობის ძირითადი სფეროები, რომელთა შორის სამინისტროს საქმიანობის ერთ-ერთ ასეთ ძირითად სფეროს მიეკუთვნება სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა. ხოლო მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებების ფარგლებში სამინისტროს ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანაა სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებული სახელმწიფო პოლიტიკის განსაზღვრა და

წარმართვა. დებულების მე-6 მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, სამინისტროს სახელმწიფო კონტროლს ექვემდებარება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

2.16. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. მითითებული კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, 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). იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; იმავე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა გულისხმობს სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემას, პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, ლიზინგის ფორმით გაცემას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით; იმავე მუხლის 3¹ პუნქტის შესაბამისად კი, ქონების სააგენტო წარმოადგენს ქონების მმართველს, რომელიც ახორციელებს ამ კანონით გათვალისწინებულ უფლებამოსილებებს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული წესითა და ფორმით. იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ქონების მმართველი საქართველოს მთავრობის თანხმობით ფიზიკურ პირებს ან/და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს, საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალურ მართლმადიდებელ ეკლესიას საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო ქონებას მისი ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ. ამ ქონების გადაცემის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით.

2.17. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბერის N1-1/1486 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებზე“, რომელიც შემუშავებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და განსაზღვრავს სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის (შემდგომში - ქონების ურთიერთგადაცემის) პირობებს, რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და

მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ (შემდგომში - ქონების სააგენტო), საქართველოს მთავრობის თანხმობით, ფიზიკურ ან/და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო ქონებას ამ ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქონების ურთიერთგადაცემის მხარე სახელმწიფოს გარდა შეიძლება იყოს: ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების (გარდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა) ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის ან ამ პირთა გაერთიანებისათვის გადაცემის შემთხვევაში - საქართველოს ან უცხო ქვეყნის ფიზიკური ან იურიდიული პირი ან ამ პირთა გაერთიანება. ბ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის გადაცემის შემთხვევაში - საქართველოს მოქალაქე ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი. ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღება, რომელიც ასევე გულისხმობს სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების გადაცემას. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მნიშვნელოვან როლზე, რომელიც საქართველოს მთავრობის თანხმობის არსებობის პირობებში ახორციელებს სახელმწიფო ქონების მართვა/განკარგვასთან დაკავშირებულ პროცესებს. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის საკითხის გადაწყვეტა მთლიანად სახელმწიფოს - საქართველოს მთავრობის ფართო დისკრეციაა, ხოლო ამ საკითხთან დაკავშირებით განხილვის სხვადასხვა ეტაპზე სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანოთა (რომლებიც ასევე სახელმწიფოს სახელით მოქმედებენ მათთვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში) მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებიც იმავე ფართო დისკრეციული უფლებამოსილებიდან გამომდინარეობს. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამდენად, მითითებული სამართლებრივი ნორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით

დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიეცა თანხმობა, რომ ფიზიკურ პირებს: მ----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს საკუთრებაში გადასცემოდათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----), აღნიშნული პირების საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, სოფელი დ---ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ. ფიზიკურ პირებს მ----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შესაბამისი დასკვნებით დადგენილი, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ქონებების საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა - 970 (ცხრაას სამოცდაათი) ლარი უნდა გადაეხადათ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვეში. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ამ განკარგულების შესრულების მიზნით, უნდა უზრუნველყო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიების განხორციელება. აქედან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოპასუხეთა მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება კანონით დადგენილ ფარგლებს გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულებელყოფით, რა მიზნითაც მათ მინიჭებული აქვთ აღნიშნული უფლებამოსილება. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულება სრულად შეესაბამება კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

2.18. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბერის N1-1/1486 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესისა და პირობების“ მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქონების სააგენტო, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ ქონების ურთიერთგადაცემის შესახებ ინტერესის წერილობით გამოხატვის ან ქონების სააგენტოს მიერ საკითხის ინიცირების შემდეგ, საქართველოს მთავრობის თანხმობის შემთხვევაში აფორმებს ხელშეკრულებას ქონების ურთიერთგადაცემის შესახებ. იმავე წესის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ურთიერთგადაცემის

ხელშეკრულება იდება საქართველოს მთავრობის მიერ თანხმობის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების ურთიერთგადაცემისას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უმეტეს 10 კალენდარული დღის ვადაში საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. იმავე წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულება ქონების ურთიერთგადაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: ა) ცნობები მხარეების შესახებ; ბ) ურთიერთგადასაცემი ქონების დასახელება ან/და მისამართი (საკადასტრო ან სხვა საიდენტიფიკაციო მონაცემები); გ) ურთიერთგადასაცემი ქონების ღირებულება; დ) არატოლფასოვანი ქონების შემთხვევაში, ფულადი თანხის ოდენობა ან მონაცემები იმ ქონების შესახებ, რომლითაც ხდება ქონების ნაწლის ანაზღაურება; ე) ურთიერთგადაცემის პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში): ვ) სხვა მონაცემები ქონების ურთიერთგადაცემის საკითხის სპეციფიკის გათვალისწინებით. იმავე წესის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ურთიერთგადასაცემი ქონების ღირებულება დგინდება აუდიტორული (საექსპერტო) დასკვნის საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ ურთიერთგადასაცემი ქონება არატოლფასოვანია, ქონების ნაწილი შეიძლება ანაზღაურდეს ფულადი თანხით ან სხვა ქონებით.

2.19. მოსარჩელე ასევე სადავოდ ხდის საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულების საფუძველზე გაფორმებულ 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულებას. დადგენილია, რომ სწორედ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულების საფუძველზე, 2015 წლის 27 მაისს, ერთი მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და მეორეს მხრივ ფიზიკურ პირებს მ-----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს და ნ---ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის გაფორმდა ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, სააგენტომ გადასცა, ხოლო ფიზიკურმა პირებმა საკუთრებაში მიიღეს სახელმწიფო ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვეთი 2---), ფართით - 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----), ხოლო ზემოთმითითებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ფიზიკურმა პირებმა სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასცეს მათ საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----). ასევე, ხელშეკრულების შესაბამისად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, სახელმწიფო ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 90 000 ლარს (1 კვ.მ. ღირებულება შეადგენდა 90 ლარს), ხოლო 27.01.2015წ. N----- დასკვნის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა ქონების ღირებულება შეადგენდა 44 600 აშშ დოლარს - 89 030 ლარს. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნული გარიგების შინაარსის განმარტება უნდა განხორციელდეს სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული სამართლებრივ ინსტიტუტებთან შესაბამისობაში, ვინაიდან განსახილველ

შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა თავისი შინაარსით ორმხრივ ხელშეკრულებას წარმოადგენს. ხელშეკრულების ორივე მხარეს გააჩნდა ერთმანეთის მიმართ როგორც მოთხოვნები, ისე ვალდებულებები. კონკრეტულად, გასაჩივრებული ხელშეკრულებით სახეზეა გაცვლის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით - სამართლებრივი ურთიერთობა. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. იმავე კოდექსის 521-ე მუხლის შესაბამისად, გაცვლის ხელშეკრულებით მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, გაცვლის ხელშეკრულების ყოველი მხარე ითვლება იმ ქონების გამყიდველად, რასაც ცვლის და იმის მყიდველად, რასაც სანაცვლოდ იღებს. იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, გარიგება შეიძლება ბათილად ჩაითვალოს, თუ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა და გარიგება დაიდო მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა ხელშეკრულების მეორე მხარის მძიმე მდგომარეობით ან გამოუცდელობით (გულუბრყვილობით). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს, ხოლო ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა 2015 წლის 28 მაისის ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ურთიერთმფარვი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია მათ საკუთრებაში არსებული ქონების გაცვლის მიზნით ხელშეკრულების დასადავად. მხარეთა მიერ გამოხატული ნება სადავოდ არ არის გამხდარი. საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულია ტოლფასი ღირებულების მქონე ქონებათა გაცვლის ფაქტი, დაცულია ასევე არსებული გარიგების ნამდვილობისათვის კანონით დადგენილი სავალდებულო ფორმა. აქედან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულება შესაბამისობაშია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან.

2.19. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე, საბოლოოდ, საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული N----- რეგისტრაციით ქ. თბილისში, დ-----

-----ში (ნაკვეთი 2---) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ----ზ ლ-----ის, ნ-----ზ ლ-----ის, ნ--ო ლ-----ისა და ნ--- მ-----ის სახელზე, ხოლო N----- რეგისტრაციით - ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ სადავო უძრავ ქონების - ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2---) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშულების მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) მიმართ ცალსახად არ დასტურდება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი და მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდება სადავო აქტისა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, მოსარჩელისათვის სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლის/აღდგენის ფაქტი.

2.20. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ არც სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილა მტკიცებულება იმ გარემოებების დასადგენად, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში და

ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებაში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, აგრეთვე დაცულია მათი მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორი შეფასება მისცა გამოყენებულ კანონს, კერძოდ, იმას, რომ სადაო უძრავი ქონება აპელანტის მფლობელობაშია 1992 წლიდან და მის საკუთრებაში გადაცემისათვის შეტანილი აქვს სასარჩელო განცხადება სასამართლოში, ხოლო მანამდე მიმართული ჰქონდა მთავრობისათვის, ეკონიმოიკის სამინისტროსთვის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის. აღნიშნული ცნობილი იყო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსთვისაც, საიდანაც 2014 წლის 24 აპრილს მიღებული აქვს N----- პასუხი, რომ სადაო მიწა, რომელზედაც იყო სახელმწიფო საკუთრება, არ წარმოადგენდა დამაბრკოლებელ გარემოებას მის სახელზე აღიარებისათვის, ხოლო განმეორებითი საჩივარზე 2014 წლის 18 ივლისს კვლავ ეცნობა აპელანტს N----- პასუხი, რომ უკვე მიღებული ჰქონდა პასუხი 2014 წლის 24 აპრილს.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორი შეფასება მისცა გამოყენებულ კანონს, კერძოდ, საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 27 მაისის ხელშეკრულებით მოხდა ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების დადება მ-----ზ ლ-----თან, ნ-----ზ ლ-----თან, ნ--ო ლ-----თან და ნ---- მ-----თან, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ზემოთ აღნიშნულ პირებს საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, დ-----ში მდებარე 1000 კვადრატული მეტრი არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (თუმცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ არის სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების და მისთვის სტატუსის შეცვლა არ შეიძლებოდა საქართველოს პარლამენტის 2007-01-13 14; 09 დადგენილების საფუძველზე) საკადასტრო კოდით 0------. ხოლო მისგან აღნიშნული ქონების სანაცვლოდ საკუთრებაში მიიღო სოფელ დ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვადრატული მეტრი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 0----- აღნიშნული ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება არის უკანონო, იგი ლახავს მის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-

განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ კ.მ. ა-----
-----ს დირექტორსა და ამავე
ინსტიტუტის თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფის ხელმძღვანელს ბ----- ვ-----
---ეს შორის 1992 წლის 1 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე,
ინსტიტუტის თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფს დროებით სარგებლობაში
გადაეცა ინსტიტუტის ყოფილი საცდელი საბაღე ნაკვეთი, ფართით 3000 კვ.მ.
ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 (ხუთი) წლით. კ.მ. ა-----

სა და ბ----- ვ-----ეს შორის 1999 წლის 5 აპრილს გაფორმდა 3000 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების მოქმედების ვადად
განისაზღვრა 20 (ოცი) წელი. კ.მ. ა-----
-----ს 2004 წლის 30 დეკემბრის N--

ბრძანებით გაუქმდა 1992-1999 წლებში მიწის ნაკვეთებზე დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებები, როგორც კანონდარღვევით დადებული. აღნიშნული ხელშეკრულებები ჩაითვალა ძალადაკარგულად 2005 წლის 1 იანვრიდან. მათ შორის გაუქმდა ბ----- ვ-----ესთან დადებული იჯარის ხელშეკრულება.

4.3. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2009 წლის 10 ივნისს მიმართა ბ----- ვ-----ემ 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. კომისიამ 2009 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ბ----- ვ-----ს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ხსენებული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სასამართლოში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილებით ბ----- ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ განმარტა, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულება წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის სამართლებრივ საფუძველს, ხოლო ხელშეკრულების ძალადაკარგულად ცნობის და ყოფილი მოიჯარის მხრიდან მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის გაგრძელება ვერ იქნებოდა მიჩნეული აღნიშნული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტად. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ბ----- ვ-----ე მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას, არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს და მასზე ვერ გავრცელდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2010 წლის 10 ივნისის განჩინებით გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება და უცვლელად დატოვა 2010 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო პალატის ზემოაღნიშნული განჩინება უცვლელად დარჩა.

4.4. ბ----- ვ-----ემ 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების თაობაზე განცხადება ასევე წარადგინა საქართველოს მთავრობაში. წარდგენილი განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს. სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის N----- წერილით ბ----- ვ-----ეს განემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტი განსაზღვრავს საკუთრების აღიარების ცნებას, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული

წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებული კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება და იმავე კანონით განისაზღვრება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების განმახორციელებელი უფლებამოსილი ორგანო. შესაბამისად, მის დაინტერესებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენდა მისი საკუთრების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას. თუმცა მოთხოვნის დაკმაყოფილება სცილდებოდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კანონმდებლობით დადგენილ კომპეტენციის ფარგლებს.

4.5. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2014 წლის 20 ნოემბერს N----- განცხადებით კვლავ მიმართა ბ----- ვ-----ქ. თბილისში, სოფელ დილომში, დ-----ში მდებარე 3798 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის საოქმო გადაწყვეტილებით ბ----- ვ-----ეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე ელიარა მხოლოდ 1461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. 1461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (სოფელი დ-----) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი.

4.6. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ 2010 წლის 25 ნოემბერს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, ასევე 2015 წლის 24 მარტის N----- ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 სექტემბრის N---- და 24.03.2015წ. N----- წერილების საფუძველზე. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, ქ.

თბილისში, დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის 25 თებერვლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 90 ლარს.

4.7. საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 07 აპრილს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტროკოდი: 0----- ---) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მ----ზ ლ-----ის, ნ-----ზ ლ-----ის, ნ--ო ლ-----ისა და ნ---- მ-----ის სახელზე, 0-----წ. N- მიღება-ჩაბარების აქტისა და 27.12.2006წ. N--- სოფელი დ----ის საკრებულოს ცნობის საფუძველზე. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე, დ-----ის მიმდებარედ მდებარე 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენდა 59 609 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენდა 118 991 ლარს.

4.8. „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოსათვის ქონების გაცვლაზე თანხმობის მიცემის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიეცა თანხმობა, რომ ფიზიკურ პირებს მ----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ---- მ-----ს საკუთრებაში გადასცემოდან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2-----) მდებარე 1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----), აღნიშნული პირების საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ. ფიზიკურ პირებს მ----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ---- მ-----ს ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შესაბამისი დასკვნებით დადგენილი, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ქონებების საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა - 970 (ცხრაას სამოცდაათი) ლარი უნდა გადაეხადათ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვეში. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ამ განკარგულების შესრულების მიზნით უნდა უზრუნველყო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიების

განხორციელება.

4.9. 2015 წლის 27 მაისს ერთი მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და მეორეს მხრივ ფიზიკურ პირებს მ-----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის გაფორმდა ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1. პუნქტის თანახმად, სააგენტომ გადასცა, ხოლო ფიზიკურმა პირებმა საკუთრებაში მიიღეს სახელმწიფო ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვეთი 2----), ფართით - 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----). ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.2. პუნქტის თანახმად, ზემოთმიითებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ფიზიკურმა პირებმა სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასცეს მათ საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----); ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, სახელმწიფო ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 90 000 ლარს (1 კვ.მ. ღირებულება შეადგენდა 90 ლარს), ხოლო 27.01.2015წ. N----- დასკვნის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა ქონების ღირებულება შეადგენდა 44 600 აშშ დოლარს - 89 030 ლარს. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ვალდებული იყვნენ ერთმანეთისათვის გადაეცათ უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება. ხელშეკრულების 8.4. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა მონაწილე მხარეთა ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან.

4.10. საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 02 ივნისს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ზ ლ-----ის, ნ-----ზ ლ-----ის, ნ--ო ლ-----ისა და ნ--- მ-----ის სახელზე, 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე.

4.11. საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 29 მაისს განხორციელებული N----- რეგისტრაციით, ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.12. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი

სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.13. სააპელაციო პალატა 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. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.14. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს არ ეწინააღმდეგება, ასევე, ის არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს აპელანტის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.15. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია და მოსარჩელესაც სადავოდ არ გაუხდია ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----) (საკადასტრო კოდი: 0-----) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება, არამედ სასამართლოს მიერ განსახილველი დავის შეფასების საგანს წარმოადგენს მოპასუხე

ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ქონების განკარგვის კანონიერება, რომელიც გულისხმობს ამ პროცესში გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის და მის საფუძველზე დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების ერთობლიობაში შეფასებას. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-4¹ თავში მოცემულია აღმასრულებელი ხელისუფლების - მთავრობის სამართლებრივი სტატუსი. საქართველოს კონსტიტუციის 78-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს მთავრობა არის აღმასრულებელი ხელისუფლების უმაღლესი ორგანო, რომელიც ახორციელებს ქვეყნის საშინაო და საგარეო პოლიტიკას. მთავრობა ანგარიშვალდებულია პარლამენტის წინაშე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მთავრობა შედგება პრემიერ-მინისტრისა და მინისტრებისაგან. მთავრობის შემადგენლობაში შეიძლება იყოს ერთი ან რამდენიმე სახელმწიფო მინისტრი. მე-7 პუნქტის მიხედვით კი, მთავრობის სტრუქტურა, უფლებამოსილება და საქმიანობის წესი განისაზღვრება კანონით. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლში მოცემულია მთავრობის კომპეტენცია. მითითებული მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, მთავრობის ერთ-ერთ კომპეტენციას წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციითა და კანონით დადგენილ ფარგლებში სახელმწიფო ქონების მართვა. იმავე საკანონმდებლო აქტის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მთავრობა აღმასრულებელ ხელისუფლებას ახორციელებს სამინისტროების, მათი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებების, მთავრობის უშუალო დაქვემდებარებაში არსებული აღმასრულებელი ხელისუფლების სპეციალური დანიშნულების გასამხედროებული დაწესებულების, აგრეთვე სპეციალური დანიშნულების სხვა სახელმწიფო დაწესებულებების მეშვეობით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია მთავრობის შემადგენლობაში ამ კანონით გათვალისწინებული გარდა სხვა რაიმე სტრუქტურის/ორგანოს შექმნა ან არსებობა. იმავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მთავრობა საქართველოს კონსტიტუციისა და სხვა საკანონმდებლო აქტების საფუძველზე და მათ შესასრულებლად იღებს დადგენილებებსა და განკარგულებებს. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მთავრობის სამართლებრივ აქტებს ხელს აწერს პრემიერ-მინისტრი. სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბერის №77 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების“ პირველი მუხლის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (შემდგომში - სამინისტრო) არის საქართველოს კონსტიტუციის 81² მუხლისა და „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილი სამთავრობო დაწესებულება, რომელიც არსებული კანონმდებლობის საფუძველზე შეიმუშავებს და ახორციელებს ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ამოცანებს. სამინისტრო თავის საქმიანობას წარმართავს საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს საკანონმდებლო და

კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და ამ დებულების შესაბამისად. დებულების მე-2 მუხლში მოცემულია სამინისტროს საქმიანობის სფერო და ამოცანები. ხსენებული მუხლის პირველ პუნქტში მოცემულია სამინისტროს საქმიანობის ძირითადი სფეროები, რომელთა შორის სამინისტროს საქმიანობის ერთ-ერთ ასეთ ძირითად სფეროს მიეკუთვნება სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა. ხოლო მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებების ფარგლებში სამინისტროს ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანაა სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებული სახელმწიფო პოლიტიკის განსაზღვრა და წარმართვა. დებულების მე-6 მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, სამინისტროს სახელმწიფო კონტროლს ექვემდებარება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

4.16. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. მითითებული კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, 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). იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. იმავე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა გულისხმობს სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემას, პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, ლიზინგის ფორმით გაცემას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. იმავე მუხლის 3¹ პუნქტის შესაბამისად კი, ქონების სააგენტო წარმოადგენს ქონების მმართველს, რომელიც ახორციელებს ამ კანონით გათვალისწინებულ უფლებამოსილებებს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული წესითა და ფორმით. იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ქონების მმართველი საქართველოს მთავრობის თანხმობით ფიზიკურ პირებს ან/და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს, საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალურ მართლმადიდებელ ეკლესიას საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო ქონებას მისი ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ. ამ ქონების გადაცემის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით.

4.17. საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბერის N1-1/1486 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო

საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებზე“, რომელიც შემუშავებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და განსაზღვრავს სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის (შემდგომში - ქონების ურთიერთგადაცემის) პირობებს, რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ (შემდგომში - ქონების სააგენტო), საქართველოს მთავრობის თანხმობით, ფიზიკურ ან/და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო ქონებას ამ ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქონების ურთიერთგადაცემის მხარე სახელმწიფოს გარდა შეიძლება იყოს: ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების (გარდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა) ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის ან ამ პირთა გაერთიანებისათვის გადაცემის შემთხვევაში - საქართველოს ან უცხო ქვეყნის ფიზიკური ან იურიდიული პირი ან ამ პირთა გაერთიანება. ბ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის გადაცემის შემთხვევაში - საქართველოს მოქალაქე ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი. ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ საქართველოს მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღება, რომელიც ასევე გულისხმობს სახელმწიფო ქონების ტოლფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების გადაცემას. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მნიშვნელოვან როლზე, რომელიც საქართველოს მთავრობის თანხმობის არსებობის პირობებში ახორციელებს სახელმწიფო ქონების მართვა/განკარგვასთან დაკავშირებულ პროცესებს. საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის საკითხის გადაწყვეტა მთლიანად სახელმწიფოს - საქართველოს მთავრობის ფართო დისკრეციას, ხოლო ამ საკითხთან დაკავშირებით განხილვის სხვადასხვა ეტაპზე სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანოთა (რომლებიც ასევე სახელმწიფოს სახელით მოქმედებენ მათთვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში) მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებიც ამავე ფართო დისკრეციული უფლებამოსილებიდან გამომდინარეობს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის

თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამდენად, მითითებული სამართლებრივი ნორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიეცა თანხმობა, რომ ფიზიკურ პირებს მ----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ---- მ-----ს საკუთრებაში გადასცემოდათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ-----ში (ნაკვეთი 2----) მდებარე 1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----), აღნიშნული პირების საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, სოფელი დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ. ფიზიკურ პირებს მ----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს, ნ--ო ლ-----სა და ნ---- მ-----ს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შესაბამისი დასკვნებით დადგენილი, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ქონებების საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა - 970 (ცხრაას სამოცდაათი) ლარი უნდა გადაეხადათ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვეში. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ამ განკარგულების შესრულების მიზნით, უნდა უზრუნველყო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიების განხორციელება. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოპასუხეთა მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება კანონით დადგენილ ფარგლებს გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულებელყოფით, რა მიზნითაც მათ მინიჭებული აქვთ აღნიშნული უფლებამოსილება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულება სრულად შეესაბამება კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

4.18. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბერის N1–

1/1486 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების ტოლოფასი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესისა და პირობების“ მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქონების სააგენტო, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ ქონების ურთიერთგადაცემის შესახებ ინტერესის წერილობით გამოხატვის ან ქონების სააგენტოს მიერ საკითხის ინიცირების შემდეგ, საქართველოს მთავრობის თანხმობის შემთხვევაში აფორმებს ხელშეკრულებას ქონების ურთიერთგადაცემის შესახებ. იმავე წესის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება იდება საქართველოს მთავრობის მიერ თანხმობის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების ურთიერთგადაცემისას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უმეტეს 10 კალენდარული დღის ვადაში საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. იმავე წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულება ქონების ურთიერთგადაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: ა) ცნობები მხარეების შესახებ; ბ) ურთიერთგადასაცემი ქონების დასახელება ან/და მისამართი (საკადასტრო ან სხვა საიდენტიფიკაციო მონაცემები); გ) ურთიერთგადასაცემი ქონების ღირებულება; დ) არატოლოფასოვანი ქონების შემთხვევაში, ფულადი თანხის ოდენობა ან მონაცემები იმ ქონების შესახებ, რომლითაც ხდება ქონების ნაწლის ანაზღაურება; ე) ურთიერთგადაცემის პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში): ვ) სხვა მონაცემები ქონების ურთიერთგადაცემის საკითხის სპეციფიკის გათვალისწინებით. იმავე წესის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ურთიერთგადასაცემი ქონების ღირებულება დგინდება აუდიტორული (საექსპერტო) დასკვნის საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ ურთიერთგადასაცემი ქონება არატოლოფასოვანია, ქონების ნაწილი შეიძლება ანაზღაურდეს ფულადი თანხით ან სხვა ქონებით.

4.19. მოსარჩელე ასევე სადავოდ ხდის საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულების საფუძველზე გაფორმებულ 2015 წლის 27 მაისის ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულებას. დადგენილია, რომ სწორედ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N--- განკარგულების საფუძველზე, 2015 წლის 27 მაისს, ერთი მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და მეორეს მხრივ ფიზიკურ პირებს მ-----ზ ლ-----ს, ნ-----ზ ლ-----ს და ნ---ო ლ-----სა და ნ--- მ-----ს შორის გაფორმდა ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, სააგენტომ გადასცა, ხოლო ფიზიკურმა პირებმა საკუთრებაში მიიღეს სახელმწიფო ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვეთი 2---), ფართით - 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----), ხოლო ზემოთმითითებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ფიზიკურმა პირებმა სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასცეს მათ საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, დ----ის ტერიტორიაზე მდებარე 2230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----). ასევე, ხელშეკრულების შესაბამისად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2015წ. N----- დასკვნის თანახმად, სახელმწიფო ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 90 000 ლარს (1 კვ.მ. ღირებულება შეადგენდა 90 ლარს), ხოლო 27.01.2015წ. N----- დასკვნის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა ქონების ღირებულება შეადგენდა 44 600 აშშ დოლარს - 89 030 ლარს. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, ზემოაღნიშნული გარიგების შინაარსის განმარტება უნდა განხორციელდეს სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებული სამართლებრივ ინსტიტუტებთან შესაბამისობაში, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა თავისი შინაარსით ორმხრივ ხელშეკრულებას წარმოადგენს. ხელშეკრულების ორივე მხარეს გააჩნდა ერთმანეთის მიმართ როგორც მოთხოვნები, ისე ვალდებულებები. კონკრეტულად, გასაჩივრებული ხელშეკრულებით სახეზეა გაცვლის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით - სამართლებრივი ურთიერთობა. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. იმავე კოდექსის 521-ე მუხლის შესაბამისად, გაცვლის ხელშეკრულებით მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, გაცვლის ხელშეკრულების ყოველი მხარე ითვლება იმ ქონების გამყიდველად, რასაც ცვლის და იმის მყიდველად, რასაც სანაცვლოდ იღებს. იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, გარიგება შეიძლება ბათილად ჩაითვალოს, თუ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა და გარიგება დაიდო მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა ხელშეკრულების მეორე მხარის მძიმე მდგომარეობით ან გამოუცდელობით (გულუბრყვილობით). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს, ხოლო ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა 2015 წლის 28 მაისის ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ურთიერთმფარვი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია მათ საკუთრებაში არსებული ქონების გაცვლის მიზნით ხელშეკრულების დასადებად. მხარეთა მიერ გამოხატული ნება

სადავოდ არ არის გამხდარი. საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულია ტოლოფასი ღირებულების მქონე ქონებათა გაცვლის ფაქტი, დაცულია ასევე არსებული გარიგების ნამდვილობისათვის კანონით დადგენილი სავალდებულო ფორმა. აქედან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულება შესაბამისობაშია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან.

4.20. სააპელაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების 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 უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, დაუშვებელია თუნდაც 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 უფლებებს ან ინტერესებს. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით (და თუნდაც გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით) არანაირი პირდაპირი და უშუალო ზიანი არ ადგება მოსარჩელე ბ----- ვ-----ის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, საიდანაც დადასტურდებოდა, რომ მას სადავო უძრავ ქონებაზე გააჩნია საკუთრების ან თუნდაც მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე სახის სამართლებრივი დოკუმენტი და ამ უძრავი ქონების სხვა პირებზე გადაცემით მას მიაღება რაიმე სახის ზიანი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და

გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ბ----- ვ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

თავმჯდომარე

მერაბ ლომიძე

მოსამართლეები

თეა ძიმისტარაშვილი

თამარ ონიანი