



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

28 ივნისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეჭაძე

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) - ი---- მ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – საქართველოს პრეზიდენტი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16.2 მუხლი) - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო;

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16.2 მუხლი) - ნ-----ა მ-----ე;

დავის საგანი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ნ-----ა მ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ, კერძოდ, ი---- და ქ-----ო მ-----ეების საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად ჩათვლის ნაწილში;

1.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის განკარგულება ქ-----ო და ი---- მ-----ეებისათვის სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე საქართველოს პრეზიდენტის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

2.2. მოპასუხე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსა და ნ-----ა მ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების საფუძველზე, რა დროსაც დაცული იყო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების როგორც ფორმალური ისე მატერიალური კანონიერება და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის რაიმე სამართლებრივი საფუძვლები.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს წარმომადგენელმა მოითხოვა უარი ეთქვა მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე.

3.2. მესამე პირი - ნ-----ა მ-----ე დაეთანხმა სასარჩელო განცხადებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქ-----ო მ-----ის და ი---- მ-----ის სარჩელი მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს პრეზიდენტის, მესამე პირების - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსა და ნ-----ა მ-----ის მიმართ, არ დაკმაყოფილდა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

5.1. დადგენი---, რომ ი--- მ-----ე არის საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან - აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირი და მინიჭებული აქვთ დევნილის სტატუსი, შესაბამისად მის სახელზე გაცემულია დევნილის მოწმობა N A-----, რომლის მიხედვით მის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილად იძულებით გადაადგილებამდე მითითებულია აფხაზეთი, გ-----, ს. ფ-----, ხოლო დროებით საცხოვრებელ ადგილად - ქ. თბილისი, გ-----ის მ-----, კ-----, ბ-----.

დადგენი---, რომ ქ-----ო მ-----ე არის საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან - აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირი და მინიჭებული აქვთ დევნილის სტატუსი, შესაბამისად მის სახელზე გაცემულია დევნილის მოწმობა N A-----, რომლის მიხედვით მის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილად იძულებით გადაადგილებამდე მითითებულია აფხაზეთი, გ-----, ს. ფ-----, ხოლო დროებით საცხოვრებელ ადგილად - ქ. თბილისი, გ-----ი, მ-----ის ხ-----ი N-----.

5.2. 2012 წლის 01 ნოემბერს ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს (შემდეგში გამყიდველი) და მეორეს მხრივ ნ-----ა მ-----ეს (შემდეგში მყიდველი) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ნ-----ა მ-----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ს შ-----ა, გ-----ის გ-----ი N---, საკადასტრო კოდი 0-----. ხელშეკრულების თანახმად, მან აიღო ვალდებულება, რომ ი--- მ-----ე და ქ-----ო მ-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში.

ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, მყიდველმა დაადასტურა, რომ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მყიდველი და ხელშეკრულების 2.2. პუნქტში ჩამოთვლილი პირები, მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე არ სარგებლობენ ან არ ფლობენ სხვა რაიმე სახის საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართს, გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა. ხოლო 2.5. პუნქტით დადგინდა ნ-----ა მ-----ის ვალდებულება - საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ იგი ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გამოიყენოს ისე, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები უზრუნველყოფილი იქნენ საცხოვრებელი პირობებით. ხელშეკრულების 3.1. მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა.

5.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივნისის

ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, გ-----ის გ-----ი N---, მესამე სართულზე მდებარე 17 კვ.მ. უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 0----- -) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ა მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 01.11.2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო).

5.4. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2012 წლის 05 დეკემბრის N----- მიმართვით ი---- მ-----ეს, მის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხებოდა საცხოვრებელი ფართის დამატების საკითხს, ეცნობა, რომ დევნილები, რომლებიც სარგებლობენ დროებითი საცხოვრებელით და ფლობენ მცირე ფართს „იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა მიმართ 2012-2014 წლებში სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელების სამოქმედო გეგმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 13 ივნისის N---- განკარგულების შესაბამისად გრძელვადიანი საცხოვრებელით დაკმაყოფილებიან საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების გათვალისწინებით. მიმართვის ადრესატს ეცნობა, რომ სამინისტრო დღეის მდგომარეობით მოკლებული იყო შესაძლებლობას მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. ანალოგიური შინაარსის მიმართვა იქნა გაგზავნილი ი---- მ-----ის სახელზე 2012 წლის 05 დეკემბრის N----- წერილით.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 01 აპრილს განცხადებით (----- მიმართა ქ. თბილისში, გ-----ის გ-----ი N 7----- (ს-----ს შ-----ა) ბ-----ი მცხოვრებმა ი---- მ-----ემ და განმარტა, რომ მითითებულ ფართში ცხოვრობს 2000 წლიდან დედასთან და დასთან ერთად 17 კვადრატულ მეტრ სახლში, რაც ხუთი სულისთვის ძალიან მცირე ფართს წარმოადგენს, რის გამოც ითხოვა პირობების შემოწმება და დახმარება.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 11 მაისის N0----- მიმართვით ი---- მ-----ეს 01.04.2013 წ. N 47785/01 განცხადების პასუხად ეცნობა, შესწავლილი მასალებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დადგინდა, რომ მის ოჯახს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N----- ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების საფუძველზე დაუკანონდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტში დაკავებული ფართი, რის გამოც საცხოვრებელი პირობების ხელმეორედ განხილვა საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებული არ არის.

5.5. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 01 აპრილს განცხადებით (N47784/01) მიმართა ქ. თბილისში, გ-----ის გ-----ი N 7----- (ს-----ს შ-----ა) ბინა N----ში მცხოვრებმა ქ----ო მ-----ემ და განმარტა, რომ მითითებულ მისამართზე ცხოვრობს 2000 წლიდან ორ მცირეწლოვან შვილთან ერთად 17 კვადრატულ მეტრში, სადაც ხუთ სულიან ოჯახს ცხოვრება ძალიან უჭირს, რის გამოც ითხოვა დახმარება და კომისიის გამოყოფა.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 11 მაისის N0----- მიმართვით ქ----ო მ-----ეს 01.04.2013 წ. N 47784/01 განცხადების პასუხად ეცნობა, შესწავლილი მასალებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დადგინდა, რომ მის ოჯახს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის N----- ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების საფუძველზე დაუკანონდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტში დაკავებული ფართი, რის გამოც საცხოვრებელი პირობების ხელმეორედ განხილვა საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებული არ არის.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2016 წლის 22 ივლისის N----- მიმართვით ქ----ო მ-----ეს 21.07.2016 წ. N----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სამინისტროს დევნილთა ერთიანი ელექტრონული ბაზის მიხედვით იძულებით გადაადგილებული პირის-დევნილის ქ----ო მ-----ის (პირადი N 6-----) ოჯახს დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის ფარგლებში, დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაეცა და დაუკანონდა ქ. თბილისში, გ-----ის გ-----ი N-- მისამართზე მდებარე შ-----აში არსებული საცხოვრებელი ფართი. მიმართვის ადრესატს ეცნობა, რომ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 23 მაისის N--- განკარგულების მიხედვით, დევნილთა ოჯახები, რომლებსაც სახელმწიფოს ან კერძო ინვესტორის მიერ დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე მიღებული აქვთ საცხოვრებელი ფართი ან/და საცხოვრებელი ფართის სანაცვლო ფულადი კომპენსაცია, ჩაითვლებიან როგროც სახელმწიფოს მიერ დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის ფარგლებში დაკმაყოფილებულნი და მათი ხელახლა დაკმაყოფილების საკითხი სახელმწიფოს მიერ აღარ განიხილება, შესაბამისად მისი მოთხოვნა საცხოვრებელი პირობების ხელმეორედ განხილვასთან დაკავშირებით საკანონმდებლო ნორმებით

გათვალისწინებული არ იყო.

5.6. 2012 წლის 17 სექტემბერს საქართველოს პრეზიდენტის მიერ მიღებულ იქნა განკარგულება N----- „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, რომლითაც დადგინდა მისი დანართში მითითებულ პირებზე (53 ნომრად მითითებულნი არიან ი---- მ-----, ნ-----ა მ-----ე და ქ-----ო მ-----ე) უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად 01 (ერთი) ლარად გადაცემა. საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა: „ა) მყიდველი ვალდებულია საპროვატიზებო თანხა გადაიხადოს შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 01 წლის ვადაში; ბ) მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულებაში მითითებული პირები უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართობით; გ) მყიდველი და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები ხელშეკრულების დადების მომენტიდან არ უნდა სარგებლობდნენ ან არ უნდა ფლობდნენ რაიმე საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართობს, მოპოვებულს მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე, გარდა აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა; დ) მყიდველი და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები არ მოითხოვენ სახელმწიფოსგან ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისგან, ან სხვა პირისგან რაიმე სახის კომპენსაციას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის, მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე“.

5.7. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროში დაცული დევნილის განცხადება - საოჯახო ანკეტის მიხედვით N----- ოჯახის წევრთა რაოდენობად მითითებულია სამი პირი - ნ-----ა მ-----ე, ქ-----ო მ-----ე და ი---- მ-----ე, რომელსაც შემდგომში ჩაემატა კიდევ ერთი პირი - გ----- მ-----ე.

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ----- მ-----ე და ი---- მ-----ე არიან საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან - აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები, დევნილები. შესაბამისად, მათზე ვრცელდება აღნიშნული კანონით და სხვა კანონქვემდებარე აქტებით გათვალისწინებული ნორმები, რომლებიც სახელმწიფოს მხრიდან ამ კატეგორიის პირთა საცხოვრებელი პირობებით უზრუნველყოფას, აღნიშნული ქმედებისათვის აუცილებელ პროცედურებს და თვით ამ პირთა უფლება- მოვალეობებს განსაზღვრავს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის N----- განკარგულების საფუძველზე, 2012 წლის 01 ნოემბერს ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო შესყიდვების ეროვნული სააგენტოს (შემდეგში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ნ-----ა მ-----ეს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ამ უკანასკნელს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ის გ-----ი N---, ს-----ს შ-----ა, საკადასტრო კოდი N 0-----. მანვე აიღო ვალდებულება ი---- მ-----ე და ქ-----ო მ-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე სახით მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნ-----ა მ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დარღვეული იქნა საკანონმდებლო ნორმები. სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული მითითებულ უძრავ ქონებაზე, დადებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრული იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილობის საფუძვლები. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 28 მაისის N 403 განკარგულებით დამტკიცებული სამოქმედო გეგმის (გასაჩივრებული აქტისა და ხელშეკრულების საფუძველი) 2.1.5. პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ქონების საკუთრებაში გადაცემის პროცესის ერთ - ერთ ბოლო საფეხურს წარმოადგენდა ხელშეკრულებაზე დევნილი ოჯახის წარმომადგენლის ხელმოწერა, რომელიც თავის მხრივ უზრუნველყოფდა პრივატიზაციის პროცესის იურიდიულ მხარეს, ანუ გეგმით გათვალისწინებული იყო დევნილი ოჯახის ერთ-ერთი სრულწლოვანი/სრულუფლებიანი წევრის მიერ ხელშეკრულებაზე

ხელმოწერა, რომელსაც ამავდროულად ეკისრებოდა ვალდებულება სხვა დანარჩენი წევრების ინფორმირებაზე. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ-----ა მ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ი---- და ქ-----ო მ-----ეების საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად ჩათვლის ნაწილში, ბათილად ცნობის თაობაზე ასევე იყო ხანდაზმული, ვინაიდან მათთვის 2012 წელს უკვე ცნობილი იყო აღნიშნულის შესახებ, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის N----- განკარგულების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით კი სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების თანახმად, ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ქონება, საკადასტრო კოდი N0----- პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 (ერთი) ლარად გადაეცათ ი---- მ-----ეს, ნ-----ა მ-----სა და ქ-----ო მ-----ეს. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ მიუთითა გასაჩივრებული განკარგულების გამოცემის მომენტში კანონის ისეთ დარღვევაზე, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველი გახდებოდა.

7. ი---- მ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

7.1. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

8. ი---- მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

8.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას მტკიცებულებათა წარუდგენლობის თაობაზე და განმარტავს, რომ სასამართლოში წარდგენილი იყო ხელშეკრულების ასლი, რომელშიც არ არის დაფიქსირებული აპელანტის თანხმობა ან საერთოდ დამოკიდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების და შეზღუდვის მიმართ. ხელშეკრულების გაფორმებაში მონაწილე არც ერთ მხარეს მისთვის არ შეუტყობინებია მასში გათვალისწინებული პირობებისა და შეზღუდვების შესახებ. არც ხელშეკრულების დადებაამდე და არც მას შემდეგ 2016 წლამდე, როცა მისთვის ხელმისაწვდომი გახდა სადაო ხელშეკრულება და პრეზიდენტის განკარგულება, ცნობილი არ იყო აღნიშნული დოკუმენტის არსებობის შესახებ.

აპელანტი აღნიშნავს, 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 განხორციელებული ღონისძიებები დეტალურად ყალიბდება სამოქმედო გეგმაში. მიუხედავად იმისა, რომ სახელმწიფო სტრატეგიის ფარგლებში მიმდინარე პრივატიზაცია ნებაყოფლობით პროცესს წარმოადგენს, სახელმწიფოს აღებული აქვს ვალდებულება გადაწყვეტილებათა მიღების პროცესში დევნილთა მაქსიმალური ჩართულობის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან გარკვეული არ ყოფილა მოსარჩელის ნება.

აპელანტს მიაჩნია, რომ ნ-----ა მ-----ესა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ზღუდავს აპელანტის უფლებას, როგორც დევნილის უფლებას, რათა სახელმწიფო სტრატეგიიდან გამომდინარე განსახორციელებელ ღონისძიებათა პროგრამის ფარგლებში მიიღოს ადეკვატური საცხოვრებელი ფართი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სარჩელი ხანდაზმულია და განმარტავს, რომ სადაო ხელშეკრულებისა და პრეზიდენტის განკარგულების არსებობისა და შინაარსის შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა 2016 წელს. რაც შეეხება სადაო ხელშეკრულებას, აღნიშნული მხოლოდ ერთ ეგზემპლარად იყო შედგენილი. ხელშეკრულებას ხელი მოეწერა ისე, რომ არ იცნობდა მის შინაარსს.

აპელანტის განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც სადავო ხელშეკრულების გაფორმებაში მონაწილეობა არ მიუღია, არც მასში მონაწილე მხარეებს შეუტყობინებიათ მისი შინაარსისა და პირობების თაობაზე, მისთვის კერძოდ გახდებოდა ცნობილი უფლების შეზღუდვის შესახებ 2012 წელს. შესაბამისად, განმარტავს, რომ ხანდაზმულობის ათვლა უნდა დაიწყოს 2016 წლიდან, როცა სადაო დოკუმენტების არსი მისთვის გახდა ხელმისაწვდომი.

9. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

9.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ -სამართლებრივ და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივრის ძირითადი არსი უკავშირდება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საკითხის მარეგულირებელი კანონმდებლობის არასწორ გამოყენებას, ანუ არასწორ სამართლებრივ შეფასებას. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტებს, მიუთითებს მათზე, ხოლო სამართლებრივი დასაბუთების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული მუხლის საფუძველზე აღიარებს მტკიცებულებათა თავისუფალი შეფასების პრინციპს, თუმცა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები ემყარება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების არასრულყოფილ შეფასებას, რაც სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გამორიცხავს ამ შეფასებების საფუძველზე წარმოდგენილი დასკვნების გაზიარების შესაძლებლობას.

უპირველესად, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით, ქ---ო მ-----ის სააპელაციო საჩივარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებაზე დარჩა განუხილველად იმ მოტივით, რომ აპელანტის მიერ გაშვებული იქნა სააპელაციო საჩივრის სასამართლოში წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა (თოთხმეტი დღე). შესაბამისად პალატა მსჯელობს მხოლოდ ი--- მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე, ხოლო სამართლებრივი დასაბუთების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

დადგენი---, რომ ი--- მ-----ე არის საქართველოს ოკუპირებული

ტერიტორიიდან - აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირი და მინიჭებული აქვს დევნილის სტატუსი. 2012 წლის 01 ნოემბერს ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდგენი გამყიდველი) და მეორეს მხრივ ნ-----ა მ-----ეს (შემდგენი მყიდველი) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ნ-----ა მ-----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ს შ-----ა, გ-----ის გ-----ი N---, საკადასტრო კოდი 0------. ხელშეკრულების თანახმად, მან აიღო ვალდებულება, რომ ი---- მ-----ე და ქ-----ო მ-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსი--- - კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

შესაბამისად, პალატა განმარტავს, რომ ზემოთმითითებული ხელშეკრულება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომლის განმარტებაც რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლით. ამავე კოდექსის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული 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.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ძალაში შესასვლელად პირის თანხმობა იმ შემთხვევაშია საჭირო, თუ ეს ხელშეკრულება პირს აკისრებს რაიმე ვალდებულების შესრულებას ან მის უფლებას ზღუდავს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ კონკრეტული ურთიერთობის რეგულირების წესები მოცემულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, რომელიც ცალსახად ადგენს მესამე პირის ინფორმირებისა და მისი წერილობითი თანხმობის გაცემის ვალდებულებას იმ ხელშეკრულების დადების დროს, რომლითაც იზღუდება ამ პირის უფლება ან, მას ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება. ამდენად, პალატა იზიარებს მოსარჩელის

იმ მოსაზრებას, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ნ-----
--ა მ-----ეს შორის დადებული ხელშეკრულება ი---- მ-----ის ნაწილში, ბათილად
უნდა იქნეს ცნობილი, რადგან არ არსებობს მის დადებაზე მოსარჩელის
წერილობითი თანხმობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე სწორია
საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის
17/09/01 განკარგულების ბათილად ცნობა ი---- მ-----ის საცხოვრებელი
ფართობით უზრუნველყოფის ნაწილში.

რაც შეეხება ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის
მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადას, პალატა არ იზიარებს პირველი
ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების“
შესახებ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის
თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების
პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის უფლებრივი და
ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. ამავე
მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, პრივატიზებულ სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო
საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება
მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად
ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის
შესახებ.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, არ დგინდება ის გარემოება, რომ
ხელშეკრულების დადების შესახებ ცნობილი იყო ი---- მ-----სათვის.
აღნიშნული მტკიცებულების საწინააღმდეგო მტკიცებულებები
ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ წარმოდგენილი არ არის.
ხელშეკრულებაშივე მითითებულია, რომ ხელშეკრულება შედგენილი იქნა
ერთ ეგზემპლარად. ხელშეკრულება გადაეგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს სარეგისტრაციოდ, არ გადასცემიათ მხარეებს. ასევე საჯარო
რეესტრის მონაცემებში, კერძოდ ამონაწერში, მითითებულია მხოლოდ
მესაკუთრე. დამატებით რაიმე ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ ბინას სხვა
მოსარგებლეები ჰყავს, ან რომ ბინაზე რაიმე უფლება აქვს ი---- მ-----ეს,
რეგისტრირებული მონაცემებით არ დასტურდება. ამდენად, ვარაუდი, რომ ი----
მ-----ეს უნდა სცოდნოდა სადავო ხელშეკრულების თაობაზე, არ დასტურდება.
ამასთანავე დგინდება, რომ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი -
საქართველოს პრეზიდენტის 17.09.2012წ. №----- განკარგულება, რომლის
შესაბამისადაცაა გაფორმებული ხელშეკრულება, ი---- მ-----ეს არ ჩაბარებია
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად და ამ
ნაწილში მოპასუხე მხარემ ვერ მიუთითა გასაჩივრების ვადის გაცდენის გამო
წარმოების შეწყვეტის საფუძვლის არსებობის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ
აპელანტის ი---- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება ი---- მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ი---- მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ნ-----ა მ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ი---- მ-----ის საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად ჩათვლის ნაწილში. ასევე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის N----- განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" ი---- მ-----ის საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილების ნაწილში.

10. პროცესის ხარჯები:

10.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟი არ გადაიხდება სახელმწიფო სოციალური დაცვის საკითხთან დაკავშირებით აღძრულ სარჩელზე და ამ კოდექსის VII³ თავით გათვალისწინებულ საქმეებზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენი----, რომ აპელანტის ი---- მ-----ის მიერ, სარჩელზე გადახდი---- სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდი---- სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით, რის გამოც მას უნდა დაუბრუნდეს მოცემული ბაჟი, როგორც უსაფუძვლოდ გადახდილი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ი---- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება ი---- მ-----ის სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

3. ი---- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ნ-----ა მ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ი---- მ-----ის საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად ჩათვლის ნაწილში.

5. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 17 სექტემბრის N----- განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, ი---- მ-----ის საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილების ნაწილში.

6. ი---- მ-----ის სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი და ი---- მ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით, დაუბრუნდეს ი---- მ-----ეს.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -