



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 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტები (მოსარჩელები) - მ----- მ-----, ლ---- კ-----, ა---- მ-----
---, ი---- მ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს პრეზიდენტი,

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

მესამე პირი (ა.ს.კ. 16.2) - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან
დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო;

მესამე პირი (ა.ს.კ. 16.2) - მ--- კ-----;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილება;

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროსა და მ----- კ-----ს შორის გაფორმებული 2011
წლის 15 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მ----- მ-----ს, ლ---- კ-----

---ს, ა--- მ-----ს და ი--- მ-----ს ნაწილში, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ.თბილისი, რ. ჩ-----ის ქ. #--;

1.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის №----- განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ მ----- მ-----ს, ლ--- კ-----ს, ა--- მ-----ს და ი--- მ-----ს ნაწილში.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მოსარჩელებისათვის უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო. ამასთან, განმარტა, რომ გასულია სადავო ადმინისტრაციული აქტების გასაჩივრების 3 წლიანი ვადა და სარჩელი ხანდაზმულია.

2.2. მოპასუხე - საქართველოს პრეზიდენტის წარმომადგენელმა წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის მიერ სადავო განკარგულების გამოცემის დროს დაცული იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები. იმ დროს და ამჟამად მოქმედი სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა წარმოადგენს 3 წელს, რაც მოსარჩელების მხრიდან არ იქნა დაცული.

2.3. მესამე პირმა - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელებისათვის ხელშეკრულებაში მათი ოჯახის წევრების დაფიქსირების თაობაზე ცნობილი იყო, როგორც ხელშეკრულების დადებაამდე, ასევე ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომაც, თუმცა მათ აღნიშნული საკითხი სადავოდ გახადეს მხოლოდ 2017 წელს, რითაც გაუშვეს სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი 3 წლიანი გასაჩივრების ვადა.

2.4. მესამე პირს - მ--- კ-----ს წერილობითი ფორმით შესაგებელი არ წარუდგენია.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მ----- მ-----ს, ლ--- კ-----ს, ა--- მ-----ს და ი--- მ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის №----- განკარგულებით, დადგინდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ.თბილისში, რ. ჩ-----ის ქ. #-- ს/კ: №0-----) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 ლარად საკუთრებაში გადაცემა მ----- კ-----სათვის, ამავე განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირებისათვის (მ----- მ-----, ლ---- კ-----, ა---- მ----- და ი---- მ-----). (ს.ფ. 19-21).

ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტით დადგენილი იქნა საპრივატიზებო პირობები: ა) მყიდველი ვალდებული იყო საპრივატიზებო თანხა გადაეხადა შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) წლის ვადაში; ბ) მყიდველი ვალდებული იყო ხელშეკრულებაში მითითებული პირები უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართობით; გ) მყიდველი და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ უნდა სარგებლობდნენ ან ფლობდნენ რაიმე საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართობს, მოპოვებულს მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე, გარდა აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა; დ) მყიდველი და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები არ მოითხოვენ სახელმწიფოსაგან ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისაგან, ან სხვა პირებისაგან რაიმე სახის კომპენსაციას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემას, მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე.

განკარგულების მე-- პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების შემდგომ გასხვისებაზე თანხმობა გაცემულად ითვლებოდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ, მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების გასხვისებისას ახალ შემძენზე არ გადადიოდა ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობები. ხოლო განკარგულების მე-4 პუნქტით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს დაევალოთ ამ განკარგულების შესრულების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება.

4.2. საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის №----- განკარგულების საფუძველზე, 2011 წლის 15 თებერვალს საქართველოს ეკონომიკის განვითარების სამინისტროსა (შემდგომში „გამყიდველი“) და მ----- კ-----ს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მ----- კ-----ს გადაეცა

პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ნ-----ის ქუჩა, მე-- მ/რ, რ. ჩ-----ის ქ. #-, ფართი: 45,21 კვ/მეტრი, ს/კ: №0----- (ს.ფ. 16-18).

დასახელებული ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, მ----- კ-----მ აიღო ვალდებულება მ--- კ-----, მ----- მ-----, ა--- მ----- და ი--- მ----- უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში.

აღნიშნული 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 სარგებლობდნენ ან არ ფლობდნენ სხვა რაიმე საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართს, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა.

ამავე ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის თანახმად, მყიდველი და ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირები არ მოითხოვენ სახელმწიფოსაგან ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისაგან ან სხვა პირისაგან რაიმე სახის კომპენსაციას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემას, მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე, გარდა „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონებისა.

დასახელებული ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით დადგინდა, რომ მყიდველზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ, მყიდველი ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გამოიყენოს ისე, რომ ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირები უზრუნველყოფილი იქნენ სათანადო საცხოვრებელი პირობებით.

ხელშეკრულების 2.6. პუნქტის თანახმად კი, გამყიდველი ვალდებულია გადაცემულ ქონებაზე უზრუნველყოს მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და გადასცეს მყიდველს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რითაც დადასტურდება მყიდველის საკუთრების უფლება გადაცემულ ქონებაზე.

4.3. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2017 წლის 22 მარტის №----- წერილით, მ----- მ-----ს ეცნობა, რომ ოჯახთან ერთად, სამინისტროს დევნილთა მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულნი არიან და უზრუნველყოფილნი არიან საცხოვრებელი ფართით - ქ. თბილისი. რ. ჩ-----ის ქ. #- ს/კ: №0-----, მ--- კ-----ს ოჯახთან ერთად. შესაბამისად, სამინისტროს მათი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნდა (ს.ფ. 27-28).

4.5. იძულებით გადაადგილებული პირის - დევნილის ანკეტების თანახმად, მ---
--- მ-----ს და ლ--- კ-----ს, როგორც რეგისტრაციის, ისე ფაქტობრივ
საცხოვრებელ ადგილად მითითებულია ქ. თბილისი, რ. ჩ-----ის ქ. #- (ს.ფ. 119-
120).

4.6. მ---- კ----- გარდაიცვალა 2016 წლის 18 ივნისს. მისი გარდაცვალების
შემდგომ მ---- კ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოადგენს მისი
მეუღლე - მ--- კ----- (ს.ფ. 133-136).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნების ხანდაზმულობის
საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია დადგინდეს მოსარჩელები
ინფორმირებულები იყვნენ თუ არა ბინით დაკმაყოფილების შესახებ, უნდა
სცოდნოდათ თუ არა სადავო ხელშეკრულების დადებისა და ამ
ხელშეკრულების საფუძველზე მათი უფლების დარღვევის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში
წარდგენილი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით
გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2017
წლის 13 მარტის ზეპირი მოსმენის სხდომის ჩანაწერზე, სხდომა გაიმართა მ-----
- მ-----ს საჩივრის საფუძველზე. მოწმის სახით დაკითხულმა ლ--- კ-----
მ განმარტა, რომ მის აწ გარდაცვლილ მამას ფართის დაკანონებისას
განუმარტეს, რომ მისი ქალიშვილი, თავისი ოჯახით ცალკე
დაკმაყოფილებოდა საცხოვრებელი ფართით და ოჯახის წევრთა
ჩამონათვალში მისი დაოჯახებული შვილის დაფიქსირება არ ნიშნავდა მათ
უზრუნველყოფასაც. იმ შემთხვევაში, თუ არ მოაწერდა ხელს
ხელშეკრულებას, საერთოდ აღარ გადასცემდნენ საცხოვრებელ ფართს ქ.
თბილისში და გადაასახლებდნენ სოფელ ფ-----ში. ამავე სხდომის ოქმში
ფიქსირდება მ----- მ-----ს განმარტებაც, რომ იგი ინფორმირებული იყო
ხელშეკრულებაში მისი შეყვანის შესახებ, თუმცა არ ეგონა რომ აღნიშნული
გამოიწვევდა მისი ოჯახის საცხოვრებელი ფართით მომავალში
უზრუნველყოფის შეზღუდვას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროს, როგორც
ლ--- კ-----, ასევე მ----- მ-----, ინფორმირებული იყვნენ,
ხელშეკრულებაში მათი და მათი შვილების მითითების შესახებ, რის გამოც მ---
--- მ-----ს, ლ--- კ-----ს, ა--- მ-----ს და ი--- მ-----ს სარჩელი
საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის №----- განკარგულების
ნაწილობრივ ბათილად ცნობის (მ----- მ-----ს, ლ--- კ-----ს, ა--- მ-----
ს და ი--- მ-----ს ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროსა და მ---- კ-----ს შორის 2011 წლის 15

თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის (მოსარჩელების ნაწილში) თაობაზე სასამართლომ მიიჩნია ხანდაზმულად და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი გახდა.

**6. მ-----ს, ლ--- კ-----ს, ა---- მ-----სა და ი--- მ-----ს
სააპელაციო მოთხოვნა:**

6.1. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

**7. მ-----ს, ლ--- კ-----ს, ა---- მ-----სა და ი--- მ-----ს
სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

7.1 აპელანტი აღნიშნავს, რომ 2011 წელს, სასტუმრო „ა-----ში“ არსებული ფართის საკუთრებაში გადაცემა განხორციელდა მ-----ს. მას ფართის დაკანონებისას განუმარტეს, რომ მისი ქალიშვილი თავისი ოჯახით ცალკე დაკმაყოფილებოდა საცხოვრებელი ფართით, ხოლო ოჯახის წევრთა ჩამონათვალში მისი დაოჯახებული შვილის დაფიქსირება არ ნიშნავდა მათ უზრუნველყოფასაც, რის შესახებაც მ-----ს არ უთქვამს ოჯახის წევრებისთვის. შესაბამისად, თუ იგი არ მოაწერდა ხელს ხელშეკრულებას, ბინით აღარ დააკმაყოფილებდნენ, ვინაიდან, დაარწმუნეს, რომ აღნიშნული არ გამოიწვევდა მისი ქალიშვილის ლ--- კ-----ს ოჯახის საცხოვრებელი ფართით მომავალში უზრუნველყოფის შეზღუდვას. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელებისთვის და არც სხვა ოჯახის წევრებისთვის ეს ფაქტი ცნობილი არ ყოფილა, შესაბამისად მოსარჩელებს ხელშეკრულებაზე არ აქვთ ხელი მოწერილი, მისი არსებობის შესახებ არ იცოდნენ, ვიდრე სამინისტროსგან 2017 წლის 13 მარტს ადმინისტრაციული წარმოების დროს და 2017 წლის 22 თებერვლის მიმართვით არ გახდა ცნობილი, რომ ისინი საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფილად ითვლებოდნენ.

საჩივრის ავტორთა განმარტებით, სარჩელის ხანდაზმულობის ვადა უნდა აითვალოს 2017 წლიდან, როდესაც მათთვის ცნობილი გახდა უფლების დარღვევის შესახებ. მიუთითებენ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტში არ იყვნენ ინფორმირებული ხელშეკრულების დადებაზე, არ გამოუხატავთ ნება, ხოლო მათი დაფიქსირება ხელშეკრულებაში მოხდა მათი თანხმობის გარეშე.

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

8.1. 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 აპელანტების 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.

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.

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

დადგენი---, რომ მ----- მ-----, ლ--- კ-----, ა--- მ----- და ი--- მ----- --- არიან საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიიდან - აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები და მინიჭებული აქვთ დევნილის სტატუსი.

დადგენი---, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის №----- განკარგულებით, სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - ქ.თბილისში, რ. ჩ-----ის ქ.#-- ს/კ: №0--
-----, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 ლარად
საკუთრებაში გადაეცა მ----- კ-----ს. ამავე განკარგულების დანართში
მითითებული ფიზიკური პირებისათვის (მ----- მ-----, ლ---- კ-----, ა----
მ-----, ი---- მ-----).

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის
24 იანვრის №----- განკარგულების საფუძველზე, 2011 წლის 15 თებერვალს
საქართველოს ეკონომიკის განვითარების სამინისტროსა (შემდეგში
„გამყიდველი“) და მ----- კ-----ს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის
გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მ----- კ-----
ს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე:
ქ.თბილისი, ნ-----ის ქუჩა, მე-- მ/რ, რ. ჩ-----ის ქ. #--, ფართი: 45,21 კვ/მეტრი,
ს/კ:№0-----.

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.

ამდენად, პალატა განმარტავს, რომ ზემოთმითითებული ხელშეკრულება
წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომლის განმარტებაც
მოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე
მუხლით. ამავე კოდექსის 67-ე მუხლის თანხმად, 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 აქვე 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 აპელანტების იმ მოსაზრებას, რომ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსა და მ----- კ----- -ს შორის დადებული ხელშეკრულება მ----- მ-----ს, ლ-----ს, ა----- მ-----ს და ი----- მ-----ს ნაწილში, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რადგან არ არსებობს მის დადებაზე აპელანტების წერილობითი თანხმობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე სწორია საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის 24/01/04 განკარგულების ბათილად ცნობა მ----- მ-----ს, ლ----- კ-----ს, ა----- მ-----ს და ი----- მ-----ს საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის ნაწილში.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებიდან გამომდინარე პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროს, როგორც ლ----- კირცალია, ასევე მ----- მ-----, ინფორმირებული იყვნენ ხელშეკრულებაში მათი და მათი შვილების მითითების შესახებ, ვინაიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულებები ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ წარმოდგენილი არ არის. მხოლოდ ზეპირი მოსმენის ოქმში დაფიქსირებული მხარის განმარტება ინფორმირების თაობაზე ვერ გადასწონის იმ ფაქტს, რომ სადავო ხელშეკრულებაშივე მითითებულია, რომ ხელშეკრულება შედგენი----- ერთ ეგზემპლარად. ხელშეკრულება გადაეგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციოდ, არ გადასცემიათ მხარეებს. ამდენად, ვარაუდი, რომ მ----- მ-----ს, ლ----- კ-----ს, ა----- მ-----ს და ი----- მ-----ს უნდა სცოდნოდა სადავო ხელშეკრულების თაობაზე, არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

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, საქმის მასალებით არ დგინდება ის

გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულების დადების შესახებ 2017 წლის 14 თებერვლამდე ცნობილი იყო აპელანტებისთვის. ამასთან, საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2017 წლის 14 თებერვლის წერილით გახდა მათთვის ცნობილი ის ფაქტი, რომ ითვლებოდნენ საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს ზემოაღნიშნულ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2017 წლის 14 თებერვლის N----- წერილზე, რომლითაც მ----- მ-----ს ეცნობა, რომ სამინისტროს ელექტრონული ბაზის მიხედვით, მის ოჯახს დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებელი უზრუნველყოფის ღონისძიების ფარგლებში, დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე, სახელმწიფოსგან საკუთრებაში გადაეცა და დაუკანონდა საცხოვრებელი ფართი (მის: ქ. თბილისი რ. ჩ-----ის ქN--). ასევე განემარტა, რომ დევნილი ოჯახები, რომლებსაც სახელმწიფოს ან კერძო ინვესტორის მიერ, დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე მიღებული აქვს საცხოვრებელი ფართი ან/და საცხოვრებელი ფართის სანაცვლო ფულადი კომპენსაცია, ჩაითვლებიან როგორც სახელმწიფოს მიერ დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებელი უზრუნველყოფის ფარგლებში დაკმაყოფილებულად და მათი საცხოვრებელი ფართით ხელახლა დაკმაყოფილების საკითხი სახელმწიფოს მიერ აღარ განიხილება. აღნიშნული წერილით დგინდება, რომ სადავო ხელშეკრულების თაობაზე აპელანტებმა შეიტყვეს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2017 წლის 14 თებერვლის N----- წერილით. აღნიშნული მტკიცებულების საწინააღმდეგო მტკიცებულებები ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ წარმოდგენილი არ არის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტების: მ----- მ-----ს, ლ----- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. მ----- მ-----ს, ლ----- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ----- კ-----ს შორის 2011 წლის 15 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- მ-----ს, ლ----- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად ჩათვლის ნაწილში. ასევე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის N 24/01/04 განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" მ----- მ-----ს, ლ----- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილების ნაწილში.

10. პროცესის ხარჯები:

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

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, 25¹-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. მ----- მ-----ს, ლ---- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ----- მ-----ს, ლ---- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ----- კ-----ს შორის 2011 წლის 15 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- მ-----ს, ლ---- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებულად ჩათვლის ნაწილში.
5. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 24 იანვრის N 24/01/04 განკარგულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" მ----- მ-----ს, ლ---- კ-----ს, ა---- მ-----ს და ი---- მ-----ს საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილების ნაწილში.
6. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
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 -