



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

30 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე)- ნ--- მ----ე;

წარმომადგენელი- ს----- მ-----ე;

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

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს პრეზიდენტის
ადმინისტრაცია ;

წარმომადგენელი - ფ----- ზ-----ი;

მესამე პირი - სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტო;

წარმომადგენელი - ე-----ი;

მესამე პირი - რ----- მ----ე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციული ხელშეკრულების და
ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის
გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ----ეს შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების ის ნაწილი, რომლითაც ნ--- მ----ეს სიმბოლურ ფასად (1 ლარად) გადაეცა საპრივატიზაციო ფართი.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1 .მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ხელშეკრულების დადების დროისთვის მხარისთვის ცნობილი იყო ხელშეკრულების საგანი. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით მოპასუხემ მიუთითა სასარჩელო ხანდაზმულობაზე და მოითხოვა უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე.

2.2. მოპასუხე - საქართველოს პრეზიდენტმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრებით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა, უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე ხანდაზმულობის გამო.

3.2. მესამე პირი - რ----- მ----ე გამოცხადდა სასამართლო სხდომაზე და დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ნ--- მ----ის სარჩელი მოპასუხეების - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საქართველოს პრეზიდენტის, მესამე პირის- საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსა და რ----- მ----ის მიმართ, ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის და

ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა..

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრის მოადგილეს 2006 წელს, სამშენებლო მექანიკის და სეისმომდეგობის ინსტიტუტის მიერ ეცნობა ჩატარებული კვლევის შედეგები: 2002 წელს გატარებული ღონისძიებები საკმარისი არ აღმოჩნდა და შენობა მოითხოვს სასწრაფოდ გაძლიერებას. ამასთან, დეფორმირებული მზიდი კონსტრუქციების გასწვრივ სასწრაფოდ უნდა განხორციელდეს ტერიტორიის ავარიული შემოფარგვლა და იქ აიკრძალოს მოსახლეობის მიმოსვლა. (ტ.1 ს.ფ. 21-22) (ს.ფ. 24-26)

4.2. სს „კ----- - კ-----მა“ 1998 წლის 07 აგვისტოს N----- წერილით აცნობა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრს, რომ სს „ს----- ქ-----ში“ სადაც განთავსებულია 1200 ლტოლვილი ა-----დან, შენობის არასწორი ექსპლუატაციის გამო შექმნილია ავარიული მდგომარეობა. შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობა ყოველდღიურად უარესდება. წერილით მას ეთხოვა მიეღო გადამჭრელი ზომები ლტოლვილების დროებითი გამოსახლებისა და კაპიტალური რემონტის ჩატარებაზე. (ტ.1 ს.ფ. 23);

4.3. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 03.02.2015 წლის N----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, თ-----ს ს----- ნ-----ს მახლობლად მდებარე ყოფილი ს-----ის „ქ-----ის“ შენობის ვიზუალური საინჟინრო-ტექნიკური კვლევის შედეგად დგინდება, რომ შენობა ამჟამად არ არის მწვავე ავარიული, მაგრამ მისი ტექნიკური მდგომარეობა არაადაკმაყოფილებელია. მიუხედავად იმისა, რომ არც ისე დიდი ხნის წინ ჩატარებულ იქნა გამაგრებითი ღონისძიება, სათანადო სამუშაოების მოცულობამ და სამუშაოების შესრულების დონემ ვერ უზრუნველყო შენობის დაცვა არათანაბარი დაჯდომის დეფორმაციების განვითარებისგან, რადგან შენობის ზღვისკენ მიმართული ნაწილი ამჟამადაც განიცდის დაჯდომის დეფორმაციებს. შენობის მზიდ კონსტრუქციებს გადაუდებლად ესაჭიროება მასშტაბური რეაბილიტაცია-გამაგრება, მაგრამ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ფუძე-გრუნტის მასივში წყლის ჩადინების შესაძლებლობა იქნება აღკვეთილი. ფუძე-გრუნტის მასივში წყლის ჩადინების ერთ-ერთი მიზეზი არის შიდა წყალ-კანალიზაციის მილსადენთა სისტემის გაუმართაობა. უნდა იქნეს ჩატარებული დეტალური კვლევა, რომლის საგანი უნდა იყოს ატმოსფერული ნალექების და კანალიზაციის მასების გარე საევაკუაციო მილსადენთა სისტემის დაზიანების და გრუნტის წყლების მონაწილეობა ზემოაღნიშნულ მრღვევ პროცესში. (ტ.1 ს.ფ. 17-20)

4.4. ნ--- მ---ეს და რ----- მ---ეს მინიჭებული აქვთ იძულებით გადაადგილებული პირის - დევნილის სტატუსი. რ----- მ---ე არის ომისა და სამხედრო ძალების კეტერანი, ომის მეორე ჯგუფის ინვალიდი. (ტ.1 ს.ფ. 34-35); (ტ.1 ს.ფ. 36);

4.5. ნ--- მ----ე და რ----- მ----ე წარმოადგენენ სოციალურად დაუცველ პირებს. (ტ.1 ს.ფ. 29);

4.6. ნ--- მ----ის და რ----- მ----ის მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი, იძულებით გადაადგილებამდე იყო ა-----, გ-----ში, ს. ა-----. მისი დროებითი საცხოვრებელი ადგილია თბილისი, ნ-----, თ-----ს დასახლება. (ტ.1 ს.ფ. 69-70);

4.7. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის

№---- განკარგულებით დადგინდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 ლარად საკუთრებაში გადაცემა, ამავე განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირებისათვის.

განკარგულების თანახმად, უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----, ს.კ.0-----) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 (ერთი) ლარად გადაეცათ ნ--- მ----ეს და რ----- მ----ეს.

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 და არ უნდა 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-3 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.

განკარგულების მე-4 პუნქტით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს დაევალა ამ განკარგულების შესრულების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება. (ტ.1 ს.ფ. 162-164);

4.8. საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების საფუძველზე, 2010 წლის 23 დეკემბერს, ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ნ--- მ----ეს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ--- მ----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----, ს.კ. 0-----, ფართობი 20.72 კვ.მ (ორი ოთახი).

დასახელებული ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ნ--- მ----ემ აიღო ვალდებულება უზრუნველყო რ----- მ----ე საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში.

დასახელებული ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, მყიდველმა დაადასტურა, რომ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მყიდველი და ხელშეკრულების 2.2. პუნქტში ჩამოთვლილი პირები, მათი დევნის სტატუსიდან გამომდინარე არ სარგებლობენ ან არ ფლობენ სხვა რაიმე სახის საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართს, გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა.

დასახელებული ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით დადგინდა ნ--- მ----ის ვალდებულება - საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ იგი ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გამოიყენოს ისე, რომ ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირები უზრუნველყოფილი იქნენ სათანადო საცხოვრებელი პირობებით.

დასახელებული ხელშეკრულების 3.1. მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა.

დასახელებული ხელშეკრულების 3.2. მუხლის თანახმად, მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების, გარდა ამ ხელშეკრულების 2.3. და 2.4. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებისა, შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა 500 ლარით. (ტ.1 ს.ფ. 37-39)

4.9. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2014 წლის 04 აპრილის N----- წერილით რ---- მ----ეს უარი ეთქვა გრძელვადიანი საცხოვრებელით ხელახლა დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2015 წლის 31 ივლისის N----- წერილით რ---- მ----ეს უარი ეთქვა მისი ოჯახის საცხოვრებლის პირობების ხელმეორედ განხილვაზე. (ტ.1 ს.ფ. 27-28);

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2015 წლის 31 ივლისის N----- წერილი (ტ.1 ს.ფ. 41-42);

4.10. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N----- წერილით ნ--- მ----ეს უარი ეთქვა მისი ოჯახის საცხოვრებლის პირობების ხელმეორედ განხილვაზე.

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2017 წლის 06 თებერვლის N----- წერილით ნ--- მ----ეს უარი ეთქვა მისი ოჯახის საცხოვრებლის პირობების ხელმეორედ განხილვაზე. (ტ.1 ს.ფ. 30); (ტ.1 ს.ფ. 42);

4.11. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, თ-----, ნაკვეთი 07/038, ს.კ. 0-----.01.500 საკუთრების უფლებით 2010 წლის 24 დეკემბრიდან აღრიცხულია ნ--- მ----ის სახელზე. (ს.ფ. 32-33);

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1 სასამართლოს განმარტებით, დადგენილია რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების საფუძველზე, 2010 წლის 23 დეკემბერს, ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდეგში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ნ--- მ----ეს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნ--- მ----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, თ-----, ს.კ. 0-----; სართული მე-3, ფართი: 20.72 კვ.მეტრი, (ორი ოთახი).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66.1 მუხლის თანახმად,

ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას სამოქალაქო კოდექსის ნორმები აწესრიგებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი, ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

მითითებულ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება ნების თავისუფალი გამოვლენაა, რომელიც მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგია, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. ყველა გარიგებისათვის გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. მაგალითად, წერილობით გარიგებებში მონაწილის მიერ შესრულებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას, შევიდეს სამოქალაქოსამართლებრივ ურთიერთობაში შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით. ამასთან, აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგება წარმოადგენს მხოლოდ ისეთი ნების გამოვლენას, რომელიც მხარეთათვის მათი სურვილისა და მიზნების შესაბამისად, მათთვის წინასწარ განსაზღვრული და აღქმადი კონკრეტული სამართლებრივი შედეგების გამოწვევაა.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის მიერ 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების მიღებისას და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ----ეს შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს
ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დარღვეული იქნა
საკანონმდებლო ნორმები. უფრო მეტიც, წინამდებარე სარჩელის საფუძველზე
ნ--- მ----ე ითხოვს საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის
16 დეკემბრის №---- განკარგულების ბათილობას მის ნაწილში და ასევე
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან მის
მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილობას იმ მოტივით, რომ მისთვის
გადაცემული ფართი არის საცხოვრებლად უვარგისი და რომ, სამინისტროს
მხრიდან განხორციელდა ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის განკარგვა.

სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის მოტივები და მოსარჩელის მიერ
გაკეთებული ახსნა -განმარტებები სასამართლოს აძლევს საფუძველს
დაასკვნას, რომ მოთხოვნის მატერიალურ - სამართლებრივ საფუძველს
ქმნის სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლი, რომელიც ადგენს
გამყიდველის ვალდებულებას მყიდველს გადასცეს ნივთობრივად ნაკლისაგან
თავისუფალი ნივთი. ნივთის ნაკლთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა,
მყიდველის უფლება უნაკლო ნივთზე ამავდროულად არ გამორიცხავს მის
ვალდებულებას, გამოიჩინოს გონივრული წინდახედულების ფარგლები და არ
მიიღოს ისეთი ნივთი, რომლის ნაკლოვანებაც მისთვის იმთავითვე არის
ცნობილი. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია და არც მოსარჩელე არ
უარყოფს იმ გარემოებას, რომ ჯერ კიდევ 1996 წლიდან, საკუთრებაში
გადაცემამდე, იგი აღნიშნული ქონებით სარგებლობდა. ამდენად, მისთვის
ხელშეკრულების დადების მომენტშივე ცნობილი იყო ფართის როგორც
მოცულობა, ისე მისი მდგომარეობა და მახასიათებლები.

5.2 სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე
მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების
შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე
ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით,
ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის
თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ
წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო
მოთხოვნების ექვს წელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი,
ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს
ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც.

მოცემულ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა მოსარჩელე სადავოდ ხდის და მის
მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს
პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულება „სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
პრივატიზების შესახებ“ ნ--- მ----ის ნაწილში და ასევე ითხოვს ბათილად იქნეს
ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების

სამინისტროსა და ნ--- მ----ის შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, თბილისის ზღვა, სართული 3, ფართი: 20.72 კვ.მეტრი, საკადასტრო კოდით: №0-----. ამასთან როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება დადებულია

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ თავის მხრივ სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლით 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.

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.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე არსებითი მნიშვნელობის არის იმის გარკვევა თუ როდის დაიწყო სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა, თავის მხრივ სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა თანახმად აღნიშნული დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ--- მ----ემ 2010 წლის 23 დეკემბერს იცოდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის და ნასყიდობის ხელშეკრულების

არსებობის შესახებ, რამეთუ სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულება ხელმოწერილია ნ--- მ---ის მიერ, რომლითაც ირკვევა, რომ მას გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----, ს.კ. 0-----, ფართობი 20.72 კვ.მ (ორი ოთახი) ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულება დადებულია სწორედ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების საფუძველზე, რაც ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ნ--- მ---ემ ამ მომენტიდან იცოდა, როგორც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ასევე

სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ. შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან მოსარჩელისათვის ხელშესახები გახდა მისი უფლებების შესაძლო ხელყოფის ფაქტი, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ქმნის ხანდაზმულობის ვადის დენის დასაწყისს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დადების მომენტთან დაკავშირების წინაპირობას, საიდანაც სარჩელის აღძვრამდე გასულია 3 წელზე მეტი, რამეთუ ნ--- მ---ის მიერ სარჩელი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების ბათილად ცნობის ნ--- მ---ის ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ---ის შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნით სასამართლოში წარმოდგენილია 2017 წლის 29 მარტს, - სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით, ამავე დროს არ არსებობს სასარჩელო ხანდაზმულობის შეწყვეტის ან შეჩერების სამართლებრივი საფუძველი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ--- მ---ის სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის (ნ--- მ---ის ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ---ის შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე ხანდაზმულია, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

6. ნ--- მ---ის სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

6.1. ნ--- მ---ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა კანონი,

რომლითაც დადგინდებოდა ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემისას კანონის დარღვევა.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

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

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ--- მ----ეს და რ----- მ----ეს მინიჭებული აქვთ იძულებით გადაადგილებული პირის - დევნილის სტატუსი. რ----- მ----ე არის ომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანი, ომის მეორე ჯგუფის ინვალიდი. შესაბამისად, მათზე ვრცელდება შესაბამისი 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.

პალატა მიუთითებს, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომელიც განსაზღვრავს საქართველოს სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. ამ კანონის მიზანია, უზრუნველყოს ისეთი ურთიერთობების ჩამოყალიბება, რომლებიც ხელს შეუწყობს ეფექტიანი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას. დასახელებული კანონის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანია, საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ

მყიდველს, რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს), ხოლო თუ პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ დაინტერესებულ პირს (პოტენციურ ინვესტორს), რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას დადგენილ პირობას (პირობებს). სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებებს იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავო არ წარმოადგენ ის გარემოება, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის

№--- განკარგულებით დადგინდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 ლარად საკუთრებაში გადაცემა, ამავე განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირებისათვის. განკარგულების თანახმად, უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----, ს.კ.0-----) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად 1 (ერთი) ლარად გადაეცათ ნ--- მ---ეს და რ---- მ---ეს.

დადგენილია, რომ სწორედ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების საფუძველზე, 2010 წლის 23 დეკემბერს, ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა (შემდეგში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ნ--- მ---ეს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნ--- მ---ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----, ს.კ. 0-----, ფართობი 20.72 კვ.მ (ორი ოთახი).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შემდეგ განმარტებას: მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის მიერ 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების მიღებისას და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ----ეს შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დარღვეული იქნა საკანონმდებლო ნორმები. უფრო მეტიც, წინამდებარე სარჩელის საფუძველზე ნ--- მ----ე ითხოვს საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების ბათილობას მის ნაწილში და ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან მის მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილობას იმ მოტივით, რომ მისთვის გადაცემული ფართი არის საცხოვრებლად უვარგისი და რომ, სამინისტროს მხრიდან განხორციელდა ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის განკარგვა.

7.2. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე და 129-ე მუხლებზე, განმარტავს, რომ სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელს. ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სადაოდ ხდის და მის მოთხოვნას წარმოადგენს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების ბათილად ცნობა ნ--- მ----ის ნაწილში და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, დადებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ” საქართველოს კანონის საფუძველზე. სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით „სახელმწიფო ქონების შესახებ” საქართველოს კანონის 22-ე

მუხლით 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.

სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით ანალოგიურ დათქმას ითვალისწინებს დღეს მოქმედი „სახელწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ასევე განსაზღვრულია, რომ 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.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე არსებითი მნიშვნელობის არის იმის გარკვევა, თუ როდის დაიწყო სასარჩელო მოთხოვნის ვადის დენა, თავის მხრივ სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა თანახმად, აღნიშნული დაკავშირებულია სუბიექტურ ფაქტორთან, ანუ იმ მომენტთან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

პალატა, საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასებისა და მხარეთა ახსნა - განმარტებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნ--- მ---ემ 2010 წლის 23 დეკემბერს იცოდა სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის და ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, რამეთუ სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულება ხელმოწერილია ნ--- მ---ს მიერ, რომლითაც ირკვევა, რომ მას გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, თ-----, ს/კ 0-----, ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულება დადებულია სწორედ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების საფუძველზე,

რაც ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ნ--- მ----ემ ამ მომენტიდან იცოდა როგორც სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის, ასევე სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს ვერ დაეთანხმება და ვერ გაიზიარებს აპელანტის იმ პოზიციას, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მხრიდან განხორციელდა ნაკლის მქონე შენობა - ნაგებობის განკარგვა.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების თანახმად, ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ქონება, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაეცა სიმბოლურ ფასად, სწორედ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №---- განკარგულების საფუძველზე, 2010 წლის 23 დეკემბერს, ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდეგში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ნ--- მ----ეს (შემდგომში „მყიდველი“) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მას გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, იმ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება 2010 წლის მდგომარეობით იყო ნაკლის მქონე, აპელანტის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს და არც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე, აპელანტმა განმარტა, რომ ფართი საცხოვრებლად გაუვარგისდა საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ აღსანიშნავია, რომ დევნილთა გრძელვადიანი განსახლების მოსაწერიგებლად მიღებულია მთელი რიგი ნორმატიული აქტებისა, რომელიც უფლებას აძლევს აპელანტს, მოითხოვოს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსაგან ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართით პრიორიტეტულად დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლზე, რომელიც ადგენს გამყიდველის ვალდებულებას მყიდველს გადასცეს ნივთობრივად ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ნივთის ნაკლთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ მყიდველის უფლება უნაკლო ნივთზე ამავედროულად არ გამორიცხავს მის ვალდებულებას, გამოიჩინოს გონივრული წინდახედულების ფარგლები და არ მიიღოს ისეთი ნივთი, რომლის ნაკლოვანებაც მისთვის იმთავითვე არის ცნობილი. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია და არც მოსარჩელე არ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ ჯერ კიდევ 1996 წლიდან, საკუთრებაში გადაცემამდე, იგი აღნიშნული ქონებით სარგებლობდა. ამდენად, მისთვის ხელშეკრულების დადების მომენტივც ცნობილი იყო ფართის როგორც მოცულობა, ისე მისი მდგომარეობა და მახასიათებლები. შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან მოსარჩელისათვის ხელშესახები გახდა მისი უფლებების შესაძლო ხელყოფის ფაქტი, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ქმნის ხანდაზმულობის ვადის დენის დასაწყისს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დადების მომენტთან დაკავშირების წინაპირობას, საიდანაც სარჩელის აღძვრამდე გასულია 3 წელზე მეტი, რადგან ნ--- მ---ის მიერ სარჩელი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების ბათილად ცნობის (ნ--- მ---ის ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ---ეს შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნით სასამართლოში წარდგენილი იქნა 2017 წლის 29 მარტს - სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით, ამავე დროს არ არსებობს სასარჩელო ხანდაზმულობის შეწყვეტის ან შეჩერების სამართლებრივი საფუძველი.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის შეფასებას იმის თაობაზე, რომ ნ--- მ---ის სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს პრეზიდენტის 2010 წლის 16 დეკემბრის №--- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის (ნ--- მ---ის ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- მ---ეს შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე ხანდაზმულია, რაც მართებულად გახდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა საკითხი, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, თუ ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მი“ ქვეპუნქტის თანახმად, გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის. ამასთან, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება მოპასუხეს, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, იგი ასევე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამდენად, არ არსებობს სამართლებრივი საფუძველი მხარეებზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრებისა.

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, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ--- მ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება.

3. მხარეები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება 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 განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა