



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 იანვარი, 2018 წელი

ქ. სამტრედია

სამტრედიის რაიონული სასამართლო მოსამართლე ნონა ზარქუა სხდომის მდივანი ნათია ძაძამია

მოსარჩელე - გ-----ა ი-----ე;

წარმომადგენელი - ფ----- ბ-----ა;

მოპასუხე - სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობა;

წარმომადგენელი: - ნ----- ს-----ე;

მოპასუხე - სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;

წარმომადგენელი - ნ-----ა ი-----ი;

მესამე პირი - შ-----ა ჯ-----ა,

წარმომადგენელი - ჯ-----ი ჯ-----ა

მესამე პირი ნ--ო მ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ელექტრონული აუქციონის ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შ-----ა ჯ-----ას საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, შ-----ა ჯ-----ას განცხადების თავიდან განსახილველად დაბრუნების შესახებ სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2011 წლის 29 აგვისტოს N83 განკარგულების არარად აღიარება.

1.2 სამტრედია, ბ----- ქ. N2--ში მდებარე 1547,65 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შ---ა ჯ-----ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2011 წლის 10 ნოემბრის N50 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3. ქალაქ სამტრედიაში, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3--08.6-.1--) საპრივატიზაციო ობიექტად განსაზღვრის შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის N3841 განკარგულების 2.1. პუნქტის ბათილად ცნობა.

1.4 ელექტრონულ აუქციონზე ქალაქ სამტრედიაში, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275.00 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3-----6-.1--) საგარანტიო თანხათ მისი საწყისი საპრივატიზაციო საფასურის 100%-ის ოდენობით განსაზღვრის შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 4 აპრილის N37426 ბრძანების 1.5 პუნქტის ბათილად ცნობა.

1.5. 2017 წლის 20 აპრილიდან 2017 წლის 27 აპრილამდე სამტრედიის მუნიციპალიტეტის მიერ ჩატარებული ელექტრონული აუქციონის ბათილად ცნობა.

1.6. ნ--ო მ-----ის მიერ ელექტრონულ აუქციონზე ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, სამტრედიის მუნიციპალიტეტსა და ნ--ო მ-----ს შორის 2017 წლის 02 მაისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ იგი ქ.სამტრედიაში ბ----- ქ.N2--ში მდებარე მიწის ნაკვეთს წლების მანძილზე ფლობდა. მიუხედავად ამისა 1547.65 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით გადასცეს შ---ა ჯ-----ას, ხოლო ამავე მისამართზე მდებარე 275 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გადასცეს ნ--ო მ-----ს. მიაჩნია, რომ მოპასუხეებზე მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდა კანონდარღვევით, რადგან ისინი სადავო მიწის ნაკვეთებს არ ფლობდნენ. 275 კვმ მიწის ნაკვეთზე არასწორად იქნა ჩატარებული აუქციონი, რადგან საპრივატიზაციო ნუსხაში ამ ნაკვეთის შეტანის შესახებ გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადა ჯერ გასული არ იყო. არ არსებობს მტკიცებულება სადავო მიწის ნაკვეთის მოპასუხეების მიერ ფლობის შესახებ. აუქციონი ჩატარდა იმ დროს, როცა პრივატიზაციის საკითხი იხილებოდა ადმინისტრაციულ ორგანოში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და გამგეობის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ქ.სამტრედიაში ა. ბ----- ქუჩაზე მდებარე 1547 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფლობდა შ---ა ჯ-----ა, რომელსაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რაც შეეხება 275 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს იგი იყო სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკუთრება და მისი პრივატიზება მოხდა ელექტრონული აუქციონის წესით, რომელზეც გამოვლინდა გამარჯვებული ნ--ო მ-----ი. ამ უკანასკნელთან, როგორც გამარჯვებულთან გაფორმდა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონთ დადგენილი წესით. მიაჩნიათ, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, ელექტრონული აუქციონის შედეგების, მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველები.

მესამე პირებმა შ---ა ჯ-----ას წარმომადგენელმა ჯ---ი ჯ-----ამ და ნ--ო მ-----მა მხარი დაუჭირეს მოპასუხეებს და განმარტეს, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2011 წლის 29 აგვისტოს მიღებული იქნა N83 განკარგულება შ---ა ჯ-----ას საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, შ---ა ჯ-----ას განცხადების თავიდან განსახილველად დაბრუნების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N83 განკარგულება.(ს.ფ. 108-113)

3.1.2 სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2011 წლის 10 ნოემბერს მიღებული იქნა N50 გადაწყვეტილება, რომლითაც სამტრედია, ბ---ქ. N2--ში მდებარე 1547,65 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნა შ---ა ჯ-----ას საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N50 გადაწყვეტილება. (11)

3.1.3 სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2017 წლის 24 მარტს მიღებული იქნა N3841 განკარგულება, რომლის 2.1. პუნქტით საპრივატიზაციო ობიექტად განისაზღვრა ქალაქ სამტრედიაში, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 3-----6-.1--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N3841 განკარგულება. (12-13)

3.1.4 სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მიერ 2017 წლის 4 აპრილს მიღებული იქნა N37426 ბრძანება, რომლის 1.5 პუნქტით ელექტრონულ აუქციონზე ქალაქ სამტრედიაში, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275.00 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3-----6-.1--) საგარანტიო თანხათ მისი საწყისი საპრივატიზაციო საფასურის 100%-ის ოდენობით განისაზღვრა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგებლის N37426 ბრძანება.(14-15)

3.1.5. 2017 წლის 20 აპრილიდან 2017 წლის 27 აპრილამდე სამტრედია, ბ----- - ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 3-----6-.1--) სამტრედიის მუნიციპალიტეტის მიერ ჩატარებული იქნა ელექტრონული აუქციონი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონარიდი ინტერნეტაუქციონის ვებ გვერდიდან (ს.ფ. 49-52)

3.1.6 ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვებულ ნ--ო მ-----სა და სამტრედიის მუნიციპალიტეტს შორის 2017 წლის 02 მაისს გაფორმდა ბ----- --- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3-----6-.1--) ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2017 წლის 02 მაისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ს.ფ. 16-17)

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ორგანული კანონი ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბერის №669 დადგენილება;
- ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 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 შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნ---მის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული - სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგებლის და სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნ---მებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნ---მატიული აქტების ნ---მებთან.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

6.3 საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს.

6.4. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით

დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამდვილად ფლობდა, სარგებლობდა ან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი. კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

6.5. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით (2008 წლის 19 მაისის პერიოდში მოქმედი რედაქცია) განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული მიწა, როგორც – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის

მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული;

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად (2008 წლის 19 მაისის პერიოდში მოქმედი რედაქცია), მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. თავის მხრივ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად (2008 წლის 19 მაისის პერიოდში მოქმედი რედაქცია), მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით.

სასამართლო დასახელებულ ნ---მებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან

თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

6.6 საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

6.7 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

6.8 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი,

არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს.

6.9 საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ გ-----ა ი-----ეს არ მიუმართავს ადმინისტრაციული ორგანოსთვის გასაჩივრებული აქტების გამოცემამდე ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმის, ასევე სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომელიც მის მიერ სამტრედია, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 1547 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს დაადასტურებდა და მას აქცევდა დაინტერესებულ პირად ედავა შ-----ა ჯ----- ას მიმართ მოპასუხის მიერ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის კანონიერებაზე.

6.10 საქართველოს ორგანული კანონის ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 24-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად საკრებულოს უფლებამოსილებას განეკუთვნება მუნიციპალიტეტის ქონების მართვისა და განკარგვის სფეროში მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება.

6.11 ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის პირველი ნაწილი მერის უფლებამოსილებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ქონების მართვისა და განკარგვის სფეროში ამ კანონითა და საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით მუნიციპალიტეტის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების გამოცემა.

6.12 მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბერის №669 დადგენილების მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ელექტრონული აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების (გარდა თბილისის ქონებისა) პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად, ამავე მუხლის მე-5

პუნქტის თანახმად, ელექტრონული აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების შემთხვევაში ინფორმაცია ქვეყნდება და ვაჭრობა მიმდინარეობს ვებგვერდზე www.eauction.ge.

დასახელებული დადგენილების მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: ა) აუქციონ-----რის დასახელებას; ბ) საპრივატიზაციო ობიექტის დასახელებას; გ) ელექტრონული აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს, რომელიც არ უნდა იყოს 5 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 30 კალენდარულ დღეზე მეტი; საპრივატიზაციო ობიექტის საწყის საპრივატიზებო საფასურს; ე) უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს ოდენობას, რომელიც უნდა შეადგენდეს საპრივატიზაციო ობიექტის საწყისი საპრივატიზებო საფასურის არანაკლებ 10%-ს და არა უმეტეს 80%-ს. უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 15 კალენდარული დღით უნდა აღემატებოდეს მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების გადახდის ვადას; ვ) ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესს;

ზ) ელექტრონული აუქციონის პირობებს (პირობებიანი ელექტრონული აუქციონის შემთხვევაში); თ) ბიჯის სიდიდეს; ი) აუქციონ-----რის საკონტაქტო ინფორმაციას; კ) მუნიციპალიტეტის ქონებასთან დაკავშირებულ სხვა ინფორმაციას.

ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ, ყველა დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, წინასწარ გაეცნოს მუნიციპალიტეტის საპრივატიზაციო ობიექტს.

ამავე დადგენილების მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ელექტრონული აუქციონი ტარდება მისი გამოცხადების დღიდან აუქციონ-----რის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, რომლის განმავლობაშიც, დაინტერესებულ პირებს, რომლებიც გაივლიან რეგისტრაციას ელექტრონულად, საშუალება ეძლევათ, გააკეთონ სასურველი ფასის შეთავაზება, საწყის საპრივატიზებო საფასურზე დამატებით.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად, სავალდებულოა: ა) შესაბამის ვებგვერდზე დარეგისტრირება (რეგისტრირდებიან როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირები);

ბ) რეგისტრაციის დროს ელექტრონული აუქციონის წესების გაცნობა და მათზე თანხმობის გაცხადება;

გ) პირობებიანი აუქციონის შემთხვევაში, ელექტრონული აუქციონის პირობების გაცნობა;

დ) საბანკო დაწესებულების მეშვეობით, აგრეთვე, ინტერნეტბანკინგის,

საბანკო პლასტიკური ბარათისა და სხვა ელექტრონული საშუალებების მეშვეობით ბეს გადახდა ან უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის წარდგენა/გააქტიურება (ელექტრონულად).

3. ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მსურველმა, რომელსაც სურს, მონაწილეობა მიიღოს მუნიციპალიტეტის რამდენიმე ლოტის პრივატიზებისთვის მოწყობილ ელექტრონულ აუქციონში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია უნდა წარადგინოს/გააქტიუროს (ელექტრონულად) ან ბე უნდა გადაიხადოს თითოეული მუნიციპალიტეტის საპრივატიზაციო ობიექტისათვის ცალ-ცალკე.

4. ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მსურველს შეიძლება, უარი ეთქვას ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობაზე, თუ დარღვეულია ამ მუხლის მე-2 ან/და მე-3 პუნქტების მოთხოვნები.

აღწერილობითი დადგენილების მე-8 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის ნაწილის თანახმად ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მსურველი, ამ წესის მე-7 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით განსაზღვრული პირობების დაკმაყოფილებისა და საწყის საპრივატიზებო საფასურზე ბიჯის დამატების შემთხვევაში, იძენს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილის სტატუსს. ელექტრონული აუქციონი ტარდება ონლაინ რეჟიმში.

6.13 საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ გ-----ა ი-----ე ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად, შესაბამის ვებგვერდზე არ დარეგისტრირებულა, შესაბამისად ელექტრონულ აუქციონში მონაწილის სტატუსი მას არ შეუძენია და ელექტრონული აუქციონის ონლაინ რეჟიმში მიმდინარეობისას მონაწილეობა არ მიუღია, სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია ასევე სამტრედიის ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რაიმე უფლების დამადასტრებელი მტკიცებულება, რაც აქცევდა მას დაინტერესებულ პირად ედავა აუქციონის ჩატარების მიზნით სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგებლისა და საკრებულოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის, ჩატარებული აუქციონის და აუქციონზე გამარჯვებულ ნ--ო მ-----თან სამტრედიის მუნიციპალიტეტის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებაზე.

6.14 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი

დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

6.15 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

6.16 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს მტკიცებულებები, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის სასარჩელო მოთხოვნებს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე გ-----ა ი-----ემ ვერ შეძლო მტკიცებების ტვირთის რეალიზება, ვერ დაასაბუთა ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტით ან მისი ნაწილით რა პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანი მიადგა ან რომელი კანონიერი უფლება და ინტერესი შეეზღუდა უკანონოდ. შესაბამისად, მისი სასარჩელო მოთხოვნები: შ---ა ჯ-----ას საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, შ---ა ჯ-----ას განცხადების თავიდან განსახილველად დაბრუნების შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2011 წლის 29 აგვისტოს N83 განკარგულების არარად აღიარების და სამტრედია, ბ----- ქ. N2--ში მდებარე 1547,65 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შ---ა ჯ-----ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2011 წლის 10 ნოემბრის N50 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, ქალაქ სამტრედიაში, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3-----6-1--) საპრივატიზაციო ობიექტად განსაზღვრის შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის N3841 განკარგულების 2.1. პუნქტის ბათილად ცნობის, ელექტრონულ აუქციონზე ქალაქ სამტრედიაში, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275.00 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3-----6-1--) საგარანტიო თანხათ მისი საწყისი საპრივატიზაციო საფასურის 100%-ის ოდენობით განსაზღვრის შესახებ, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017

წლის 4 აპრილის N37426 ბრძანების 1.5 პუნქტის ბათილად ცნობის, 2017 წლის 20 აპრილიდან 2017 წლის 27 აპრილამდე სამტრედიის მუნიციპალიტეტის ჩატარებული ელექტრონული აუქციონის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად არ არსებობს სამტრედია, ბ----- ქუჩაზე მდებარე 275 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, სამტრედიის მუნიციპალიტეტსა და ნ--ო მ---ს შორის 2017 წლის 02 მაისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე გ-----ა ი-----ე „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის“ თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან, შესაბამისად მას უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. გ-----ა ი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გ-----ა ი-----ეს დაუბრუნდეს სახელმწიფო ხაზინიდან დაუბრუნდეს ნ----- ი-----ის მიერ 2017 წლის 04 ივლისს სს „ლიბერთი ბანკში“ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, რომლის რეკვიზიტებია: საგადახდო დავალება N 1365513-; მიმღების დასახელება - ხაზინის ერთიანი ანგარიში; მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი-300213150; მიმღების ბანკის კოდი - TRESGE22;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. № 32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: სამტრედია,

ძმები ნ--უების ქ. №1).

მოსამართლე: ნონა ზარქუა