



საქმე № 150310018002248153

3/1-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19 მარტი, 2018 წელი

ქ.

ახალქალაქი შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოს
მოსამართლე - არარატ ესოიან
სხდომის მდივანი - აიდა ჩერნეცკაია

მოსარჩელე - ვ----- ა-----ი;

წარმომადგენელი - ე----- ა-----ე;

მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - მაგდა ბერიძე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება ქმედების განხორციელების თაობაზე;

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დაევალოს ვ----- ა-----
---ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე - ს/კ 65.01.04.0--,
იპოთეკის მოხსნა.

**მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ
გარემოებებს:**

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო
ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო
ტერიტორიულ ორგანოს ხელმძღვანელის მიერ მანამდე ვ----- ა-----ისათვის
იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე პირდაპირი მიყიდვის
გზით 2007 წლის 30 ნოემბერს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების
შეძენის დამადასტურებელი N373 ოქმით საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი,

მდებარე ნინოწმინდის რაიონში აბულ სამსრის მასივში 210 ჰა. უძრავი ქონების შესაძენი ღირებულებიდან 6300 (ექვსი ათას სამასი) ლარიდან გადახდილი იქნა 1260 (ათას ორას სამოცი) ლარის ოდენობით.

მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N373 ოქმის საფუძველზე გაფორმებული იქნა იპოთეკის ხელშეკრულება N58 (პრივატიზების ფასის უზრუნველსაყოფად), რომლის თანახმად იპოთეკით დაიცვრიტვა უძრავი ქონება ს/კ 65.01.04.0--. დადებული ხელშეკრულების თანახმად 9 წლის განმავლობაში უნდა გადაეხადა დარჩენილი გადასახდელი თანხის 80% და შეადგენდა 5040 (ხუთი ათას ორმოცი) ლარს.

2017 წლის 08 ივნისს მოსარჩელე მხარემ მიმართა განცხადებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს, მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის მოხსნასთან დაკავშირებით. 2017 წლის 06 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის მიერ N16/45429 წერილით ეცნობა მოსარჩელე მხარეს, რომ მისი განცხადება გადაგზავნილი იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში. 2017 წლის 01 დეკემბერს N16/6---- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის მიერ მიწოდებული იქნა საბანკო რეკვიზიტები, რომელ ანგარიშზეც მოსარჩელეს უნდა შეეტანა 3780 (სამი ათას შვიდას ოთხმოცი) ლარი და ასევე მოსარჩელის მიერ გადასახდელი იყო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით 0.01% - 644.45 ლარი. 2017 წლის 06 დეკემბერს მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა 3780 ლარი, ასევე 644.45 ლარი. გადახდის ქვითრები მოსარჩელემ წარადგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრში.

2017 წლის 08 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის N16/64445 წერილით მოსარჩელეს მოთხოვნაზე ეთქვა უარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარეს მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხე მხარე განმარტავს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიულ ორგანოს 2017 წლის 30 ნოემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის შესაბამისად დგინდება, რომ ვ----- ა-----მა შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ნინოწმინდა, აბულ სამსრის მასივი (ს/კ 65.01.04.0--), აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდ თანხად განისაზღვრა 6300 (ექვსი ათას სამასი) ლარი, ხოლო მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა 1260 (ათას ორას სამოცი) ლარი (სრული თანხის 20%), ამავე

უძრავ ქონებაზე 2008 წლის 30 ნოემბერს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N53, რომელიც გაფორმდა ვ----- ა-----სა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიულ ორგანოს შორის, ხოლო აღნიშნული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, განისაზღვრა შემძენის მიერ დარჩენილი თანხის გადახდის გრაფიკი, რომლის მიხედვითაც დგინდება, რომ მოსარჩელეს 9 წლის ვადაში (2008 წლის 20 ნოემბერი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღი) უნდა გადაეხადა ჯამში 5040 (ხუთი ათას ორმოცი) ლარი (დარჩენილი 80%), ყოველწლიურად საპრივატიზებო სრული თანხის (6300 ლარი) სულ მცირე 10% ოდენობით. თუმცა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი გადახდის ქვითრით დგინდება, რომ 2017 წლის 06 დეკემბერს გადაიხადა 3780 ლარი, რაც არ წარმოადგენს სრულ საპრივატიზებო თანხას. მოპასუხე მხარე აღნიშნავს, რომ გამომდინარე აქედან მოსარჩელის მიერ არ განხორციელებულა საპრივატიზებო თანხის გადახდა სრულად. შესაბამისად იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დადებული იყო საპრივატიზებო თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად, მოსარჩელის მიერ არ შესრულებულა სრულად.

გარდა ამისა მხარე აღნიშნავს, რომ იპოთეკის უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2008 წლის 20 ნოემბრიდან, რაც დასტურდება 2009 წლის 01 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (ამონაწერის მომზადების სარეგისტრაციო N8-----, ს/კ 65.01.04.0--), რაც შეეხება იპოთეკის უფლების მოქმედების ვადას, აღნიშნული იპოთეკის უფლება 2008 წლის 30 ნოემბრის ხელშეკრულების 10.2 პუნქტის შესაბამისად ხელშეკრულება ძალაშია იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულების არსებობამდე, ხოლო აღნიშნულ შემთხვევაში ცალსახად დგინდება, რომ ვალდებულება 5040 ლარის გადახდის ნაწილში სრულად არ შესრულებულა.

მხარე ასევე აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 დეკემბრის N16/64445 წერილით, ვ----- ა-----ს ეცნობა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გასცეს თანხმობა იპოთეკის მოხსნაზე. შესაბამისად, იპოთეკის მოხსნასთან დაკავშირებით სააგენტოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უკვე გამოცემულია და მხარის მიერ აღნიშნული აქტი არ ყოფილა გასაჩივრებული კანონით დადგენილი წესით ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, კერძოდ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში.

მოპასუხე მხარემ ასევე განმარტა, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს თანამშრომლების მიერ სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებისა და სამსახურებრივი გულგრილობის ჩადენის ფაქტზე სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილში მიმდინარეობს გამოძიება, რის გამო საქმის წარმოების მასალები გადაგზავნილია პროკურატურაში, მათ შორის ვ----- ა-----ის. ამიტომ შეუძლებელია იპოთეკის მოხსნა პროკურატურიდან

საქმის წარმოების მასალების დაბრუნებამდე.

შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან აღნიშნულ საკითხზე ერთხელ უკვე იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, რომელიც არ გასაჩივრებულა.

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1 2007 წლის 30 ნოემბერს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გაიცა მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №373 ოქმი, მასზედ, რომ ვ----- ა-----მა შეიძინა 210 ჰა. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ნინოწმინდის რაიონი აბულ-სამსრის მასივი, სარეგისტრაციო კოდი 65.01.04.0--. ოქმის თანახმად, გამოსასყიდ თანხად განისაზღვრა 6300 ლარი. ამავე ოქმის თანახმად, გადახდილი იქნა თანხა 1260 ლარის ოდენობით, რაც შეადგენს გამოსასყიდი თანხის 20 პროცენტს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწისა და უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №373 ოქმი;
- 2007 წლის 23 ოქტომბრის გადახდის ქვითარი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. 2008 წლის 30 ნოემბრის იპოთეკის №58 ხელშეკრულებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2007 წლის 30 ნოემბერს გაცემული №373 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმიდან გამომდინარე ვალდებულებათა სრულად და ჯეროვნად შესრულების უზრუნველსაყოფად ვ----- ა-----მა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოს სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა მის მიერ ოქმის საფუძველზე შეძენილი უძრავი ნივთი, მდებარე ნინოწმინდის რაიონი აბულ-სამსრის მასივი, ს/კ 65.01.04.0--., 210 ჰა. ფართობის. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა ვალდებულების ოდენობა - უძრავი ნივთის პრივატიზების ფასის 80% - 5040 ლარი და გადახდის ვადა 9 წელი, ამასთან ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულების არსებობამდე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2008 წლის 30 ნოემბრის იპოთეკის ხელშეკრულება №58 (პრივატიზების ფასის უზრუნველყოფის შესახებ);

3.3. 2017 წლის 08 ივნისს ვ----- ა-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების

ცენტრს, მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის მოხსნასთან დაკავშირებით.

2017 წლის 01 დეკემბერს N16/6---- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის მიერ ვ----- ა-----ს უარი ეთქვა იპოთეკის მოხსნაზე და განემარტა, რომ მას გადასახდელი ჰქონდა 3780 (სამი ათას შვიდას ოთხმოცი) ლარი და ასევე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით 0.01% - 644.45 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის 2017 წლის 01 დეკემბერს N16/6---- წერილი (ს.ფ. 21);

3.4. 2007 წლის 30 ნოემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №373 ოქმიდან გამომდინარე ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით დადებული 2008 წლის 30 ნოემბერს №58 იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება 6300 ლარის ოდენობით, ვ----- ა-----ის მიერ შესრულდა სრულად, კერძოდ:

3.4.1. 2007 წლის 23 ოქტომბერს გადახდილია 1260 ლარი (საგადასახადო დავალება №1)(ს.ფ. 14);

3.4.2. 2009 წლის 10 ნოემბერს გადახდილია 1890 ლარი (საგადასახადო დავალება №50--652944); სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1890 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი საქმეში არ იყო, უფრო სწორედ საქმეს ერთვოდა საბანკო ქვითარი (ს.ფ. 19), რომლსაც არ გააჩნია შესაბამისი რეკვიზიტები, თუმცა საქმის განხილვის დროს მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა ლიბერთი ბანკიდან სრულყოფილი საგადახდო დავალება (ს.ფ. 125), რომლითაც დგინდება 1890 ლარის გადახდა.

3.4.3. 2017 წლის 06 დეკემბერს გადახდილია 3780 ლარი (საგადასახადო დავალება №1) (ს.ფ. 23);

3.4.4. 2017 წლის 06 დეკემბერს ასევე გადახდილია 644.45 ლარი, პირგასამტეხლოს სახით (საგადასახადო დავალება №1)(ს.ფ. 24);

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2017 წლის გადახდები შესრულებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის 2017 წლის 01 დეკემბერს N16/6---- წერილის საფუძველზე.

საბოლოოდ, ვ----- ა-----ის მიერ გადახდილია უძრავი ნივთის პრივატიზების ფასი 6930 ლარი და პირგასამტეხლო 644.45 ლარი, შესაბამისად ვ----- ა-----ის მიერ გადახდილია იმაზე მეტი, რაც გათვალისწინებული იყო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №373 ოქმით.

ყოველ შემთხვევაში ვ----- ა-----ის მიერ 2008 წლის 30 ნოემბერს №58 იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულდა

სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახნა-განმარტებები;
- მითითებული საგადახდო დავალებები.

3.5. მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს თანამშრომლების მიერ სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებისა და სამსახურებრივი გულგრილობის ჩადენის ფაქტზე სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილში მიმდინარეობს გამოძიება, რის გამო საქმის წარმოების მასალები გადაგზავნილია პროკურატურაში, მათ შორის ვ---- ა-----ის. ამიტომ შეუძლებელია იპოთეკის მოხსნა პროკურატურიდან საქმის წარმოების მასალების დაბრუნებამდე.

ამასთან, მოპასუხე მხარემ არ უარყო, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პროკურატურიდან საქმის წარმოების მასალების უკან დაბრუნება დღემდე არ მოუთხოვია.

არ არის დადგენილი ის გარემოება, რომ აღნიშნულ გამოძიებასთან დაკავშირებით ვ----- ა-----ის მიმართ დევნაა დაწყებული ან ვ----- ა-----ს გააჩნია ბრალეული ქმედებები შეძენილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახნა-განმარტებები;
- საქ. ეკონომიკისა და მგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 25 ოქტომბრის Nტ-6/1 მიმართვა (ს.ფ. 108).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ვ----- ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე, 33¹-ე, 25¹-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან რაიმე მოქმედებისაგან თავის შეკავება პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

ამავე კოდექსის 33¹ მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განახორციელოს ეს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება ქმედების განხორციელების თაობაზე. ასეთი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ქმედების განხორციელებლობა (უმოქმედობა) იყოს უკანონო და ქმედების განხორციელებაზე უარის თქმით უშუალო და პირდაპირი ზიანი უნდა ადგებოდეს მოსარჩელე მხარეს. ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობა გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო-სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.

როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ცნების ლეგალური დეფინიციიდან ირკვევა, მისი ერთ-ერთი სავალდებულო მხარეა ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული ორგანო ხელშეკრულების

დადებისას ახორციელებს საჯარო უფლებამოსილებას და მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიყენოს საქმიანობის როგორც საჯაროსამართლებრივი, ასევე კერძოსამართლებრივი ფორმები, მათ შორის, დადოს როგორც ადმინისტრაციული, ისე კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულება.

კონკრეტულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული და სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულებების გამიჯვნა შესაძლებელია ამ ხელშეკრულებათა მიზნის დადგენის გზით. სასამართლო განმარტავს, რომ 2008 წლის 30 ნოემბერს პრივატიზების ფასის უზრუნველყოფის შესახებ იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულია საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების ფარგლებში. შესაბამისად, ის წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები როგორც კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების ისე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებისას თავად განსაზღვრავენ ხელშეკრულების საგანს და მხარეთა უფლებამოვალეობებს, რაც შესაბამისად კონტრაგენტთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე აისახება წერილობითი ფორმით გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებში. ხელშეკრულება, როგორც სამოქალაქო სამართლის ინსტიტუტი, არის ორმხრივი (ან მრავალმხრივი) ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულება იდება ხელშეკრულების მხარეების ურთიერთთანხმედრი, საერთო მიზნისკენ მიმართული ნების გამოხატვის შედეგად.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად კი, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს და ვ----- ა-----ს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება ხელმოწერილ იქნა ორივე მხარის მიერ. ხელშეკრულების მონაწილე პირებმა ხელშეკრულების დადებისას კანონის ფარგლებში თვითონ განსაზღვრეს ხელშეკრულების შინაარსი და დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა პირობაზე. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების ძალით, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებმა, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, იკისრეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების ვალდებულება.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავოა, რომ ვ----- ა-----სა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს შორის 2008 წლის 30 ნოემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2007 წლის 30 ნოემბერს გაცემული №373 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმიდან გამომდინარე ვალდებულებათა სრულად და ჯეროვნად შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრთა მის მიერ ოქმის საფუძველზე შეძენილი უძრავი ნივთი, მდებარე ნინოწმინდის რაიონი აბულ-სამსრის მასივი ს/კ 65.01.04.0--, 210 ჰა ფართობის. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა უძრავი ნივთის პრივატიზების ფასი, ვალდებულების ოდენობა 5040 ლარი და გადახდის ვადა 9 წელი. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულების არსებობამდე.

სასამართლო არ იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მტკიცებას იმ გარემოებაზე, რომ ვ----- ა-----ის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შესრულებულა სრულად და არ არსებობს იპოთეკის გაუქმების საფუძველი. სასამართლო განმარტავს, რომ ვ----- ა-----ის მიერ წარდგენილია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ, 2007 წლის 23 ოქტომბრის საგადასახადო დავალება №1, რომლის თანახმადაც გადახდილია 1260 ლარი; 2009 წლის 10 ნოემბრის საგადასახადო დავალება №50--652944, რომლის თანახმადაც გადახდილია 1890 ლარი; 2017 წლის 06 დეკემბრის საგადასახადო დავალება №1, რომლის თანახმადაც გადახდილია 3780 ლარი და 2017 წლის 06 დეკემბრის საგადასახადო დავალება №1, რომლის

თანახმადაც გადახდილია 644.45 ლარი, პირგასამტეხლოს სახით.

ამდენად, ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ 2007 წლის 30 ნოემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №373 ოქმიდან გამომდინარე ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით დადებული 2008 წლის 30 ნოემბრის №58 იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ვ----- ა-----ის მიერ შესრულებულია, მას საპრივატიზებო საფასური 6300 ლარი გადახდილი აქვს სრულად. ამასთან, ვ----- ა-----ს გარკვეული გაუგებრობის გამო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ თანხაზე მეტი აქვს გადახდილი (იხ. 3.4.). შესაბამისად, იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულება აღარ არსებობს და აღარ არსებობს არც იპოთეკის არსებობის საფუძველი უძრავ ქონებაზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს სამართალდარღვევა ან კანონსაწინააღმდეგო/ბრალეული რაიმე ქმედება ხელშეკრულებასთან (საპრივატიზაციო მიწასთან) დაკავშირებით არ ჩაუდენია (იხ. 3.5.). შესაბამისად, მასალები პროკურატურაში რომ ინახება (ან ორგანოში არ არსებობა), ამან გავლენა არ უნდა მოახდინოს სამოქალაქო ურთიერთობაზე ანდა ამით არ უნდა შელახოს მოქალაქის ულებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას, რომ საქმის წარმოების მასალების პროკურატურიდან დაბრუნებამდე შეუძლებელია იპოთეკის მოხსნა.

6.5. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებული ნორმების და ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის მასალებით დადასტურებულია მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისა და აღნიშნულის შედეგად მისი მხრიდან საპრივატიზებო საფასურის ანაზღაურების ფაქტი, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ქმედების განუხორციელებლობა (უმოქმედობა) და ქმედების განხორციელებაზე უარის თქმა კი უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს. აღნიშნული კი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან". ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილია

სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს - ვ----- ა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა (მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ).

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 24-ე, 25¹, 33¹-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ვ----- ა-----ის წარმომადგენლის ე----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დაევალოს მოხსნას ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფ-----ში მდებარე ვ----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ქონებაზე (ს/კ 65.01.04.0--) დატვირთული იპოთეკა, რომლისათვისაც მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს - იპოთეკის გაუქმების მოთხოვნით.
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ვ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება გადაეგზავნოს მხარეებს;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

არარატ ესოიან