

საქმე № 170310018002378086

საქმე N3ბ/2435-18



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

05 მარტი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე (მომხსენებელი მოსამართლე) - ილონა თოდუა
მოსამართლეები - გიორგი გოგიაშვილი, შოთა გეწაძე**

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

წარმომადგენელი - ც---- მ-----ი;

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - მ----- ნ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - ი--- ტ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტთა მოთხოვნა - გაუქმდეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით ი--- ტ-----ის წარმომადგენლის მ--- ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ი--- ტ-----ის წარმომადგენლის მ--- ლ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 9 თებერვლის N----- ბრძანება.

2.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

2.2.1. წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილებით გადაწყდა, რომ ი--- ტ-----ს გამოეყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იჯარით, კერძოდ 50 ჰა (სახნავი) (იხ. ს.ფ. 237-241).

2.2.2. წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილების საფუძველზე 2004 წლის 1-----ს შედგა N--- შეთანხმება წ---ის რაიონის გამგეობასა და ი--- ტ-----ს შორის 21,53 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გადაცემის შესახებ, 10 წლით, იჯარის საფასური ყოველწლიურად განისაზღვრა 386,41 ლარით. აღნიშნული შეთანხმება დარეგისტრირებულია წ---ის რაიონის მიწის სამმართველოში. შეთანხმებით განისაზღვრა, რომ მოიჯარადე მოიჯარეს იჯარით გადასცემს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ნაკვეთებს) თანდართული გეგმის, ექსპლიკაციის შესაბამისად, საიჯარო ობიექტების აღწერის ოქმის საფუძველზე. იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) ტერიტორიის გეგმის მიხედვით, ექსპლიკაციით განსაზღვრულია ჯამში 21,53 ჰა, საიდანაც 16,21 არის სახნავი, 0,57 მდელო, ხოლო 4,15 საძოვარი. აღნიშნული გეგმა ხელმოწერილია მიწის რესურსების სამმართველოს

უფროსის მიერ. გარდა ამისა, შეთანხმებას ერთვის საიჯარო ობიექტის აღწერის 4 ოქმი. N1 ოქმის მიხედვით, პირველი მიწის ნაკვეთია 11,21 ჰა ფართობით, სახნავი; N2 ოქმის მიხედვით, მეორე მიწის ნაკვეთია 5,0 ჰა ფართობით, სახნავი; N3 ოქმის მიხედვით, მესამე მიწის ნაკვეთია 0,57 ჰა ფართობით, სათიბი, ხოლო N4 ოქმის მიხედვით, მეოთხე მიწის ნაკვეთია 4,57 ჰა ფართობით, საძოვარი. ოთხივე ოქმი თარიღდება 2004 წლის 1-----ით და ხელმოწერილია შესაბამისი პირების მიერ. იჯარის თანხა გადახდილია და ი--- ტ-----ს დავალიანება არ გააჩნია (იხ. ს.ფ. 288, 244-258).

2.2.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების მიხედვით, ქვემოჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია სახელმწიფოზე, ასევე 2004 წლის 2 ნოემბერს მათზე რეგისტრირებულია ი--- ტ-----ის იჯარის უფლება, კერძოდ წ---ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში არსებულ: 46986.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----); 111624.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----); 50000.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----); 1014.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----) და 4735.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----) (იხ. ს.ფ. 208-228).

2.2.4. მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 27 აპრილს ი--- ტ-----მა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრში წარადგინა N----- განცხადება ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მოთხოვნით (იხ. ს.ფ. 198).

2.2.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ი--- ტ-----ს უარი ეთქვა წ---ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე საიდენტიფიკაციო კოდებით: 8-----, 8-----, 8-----, 8----- და 8----- რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზებაზე, რადგან წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- და 30 აგვისტოს N-- დადგენილებებსა და 2004 წლის 1-----ის N--- შეთანხმებას შორის არსებობს შეუსაბამობები (იხ. ს.ფ. 78).

2.2.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რაც არ დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 0-----ის 2018 წლის 9 თებერვლის N----- ბრძანებით, იგივე საფუძველზე დაყრდნობით (იხ. ს.ფ. 79-81).

2.2.7. წ-----ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აგვისტოს N-- დადგენილებით გადაწყდა, რომ ი--- ტ-----ს გამოეყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იჯარით, კერძოდ 5 ჰა სახნავი და 20 ჰა სათიბი. აღნიშნული დადგენილებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის ხელშეკრულება არ გაფორმებულა (იხ. ს.ფ. 233-235).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მითითებული დებულების მე-2 მუხლის შესაბამისად, სააგენტოს მიზნებია:

ა) სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა; ბ) სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა; გ) სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ საწარმოებში პარტნიორის (აქციონერის) უფლებამოსილების განხორციელება; დ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საქმიანობის განხორციელება, ხოლო მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტო სხვა უფლებამოსილებებთან ერთად ახორციელებს 2007 წლის 1 იანვრამდე იჯარით გაცემული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა: ბ.ა) პირდაპირი მიყიდვა; ბ.ბ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე; ბ.გ) იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვა; გ) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ქონების მმართველი.

სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ჰ1“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც ქონების მმართველი განმარტებულია შემდეგნაირად: სამინისტრო, ქონების სააგენტო ან მათ მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი ორგანო, სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე პირი (გარდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისა, ასევე სააგენტოსი – მის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში მიქცეულ ქონებასა და განსაკარგავად გადაცემული მოძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებული ფუნქციების შესრულებისას), რომელიც ახორციელებს ამ კანონით გათვალისწინებულ უფლებამოსილებებს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული წესითა და ფორმით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალების თანახმად, წ---ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე საიდენტიფიკაციო კოდებით: 8-----, 8-----, 8-----, 8----- და 8----- რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომელიც იჯარის უფლებით 2004 წლის 1-----ის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული აქვს ი--- ტ-----ს. შესაბამისად, ამ უკანასკნელის განკარგვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უფლებამოსილებას, რომელსაც ეს უფლებამოსილება დელეგირებული აქვს საქართველოს მთავრობის ზემოაღნიშნული დადგენილებით და ახორციელებს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების გზით.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველი, მეორე და მესამე პუნქტების თანახმად, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე“.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის N1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული წესის მე-9 მუხლის პირველი-მე-3 პუნქტების თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს ქონების სააგენტოს, შესაბამისი რაიონის გამგეობის დადგენილების გამოცემიდან 2011 წლის 1 მაისამდე. განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) საიჯარო ხელშეკრულება ან მისი სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი. საიჯარო ხელშეკრულების სხვა დანართების წარმოუდგენლობა არ შეიძლება გახდეს განცხადების მიღებაზე ან განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მიზეზი; ბ) საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა; საკადასტრო გეგმის არარსებობის შემთხვევაში ან თუ საკადასტრო გეგმა არ იძლევა დეტალურ სრულყოფილ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის თაობაზე, მაშინ განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესაბამისი უფლების მქონე პირის მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი/ნახაზები; გ) ფიზიკური ან იურიდიული პირის ან/და მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე. იმავე მუხლის მე-20 პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საიჯარო მიწაზე, რომელზეც იჯარით გაცემის გამგეობის დადგენილება გამოცემულია 2005 წლის 30 ივლისის შემდეგ, პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება არ დაიშვება.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისათვის საჭირო დოკუმენტები, კერძოდ, გამგეობის დადგენილება, საიჯარო ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა მოსარჩელემ წარადგინა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონით დადგენილ ვადამდე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი ადგენს ჩამონათვალს იმ სახელმწიფო ქონებისა, რომელიც არ ექვემდებარება პრივატიზებას, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის „ძ.ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი სახის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა: საძოვარი, **გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე** იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით

დამაგრებულია მათზე მდებარე, ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული საძოვრის პრივატიზება დაუშვებელია გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც იგი 2005 წლის 30 ივლისამდე გადაცემული აქვს პირს იჯარის უფლებით. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან ი—
- ტ-----ის დაინტერესებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საძოვარი) გადაცემული აქვს 2005 წლის 30 ივლისამდე, ეს არ წარმოადგენს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების დამაბრკოლებელ გარემოებას იმ პირობებში, როდესაც მას გააჩნია პრივატიზებისათვის აუცილებელი ყველა დოკუმენტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძველად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებსა და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა პირიქით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება. გარდა ამისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით.

კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ განმარტა, რომ აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რადგან მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა - კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი

წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობებში მოქალაქის მიმართ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება კანონით დადგენილი წესით უნდა პასუხობდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით, კერძოდ, 51-ე და 52-ე მუხლებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, ხოლო მისი გამოცემა უნდა მოხდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით განსაზღვრული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე. აღსანიშნავია, რომ სწორედ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ არ გაიზიარა პრივატიზებაზე უარის თქმის საფუძველად მოპასუხის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილებისა და 2004 წლის 1-----ის N--- შეთანხმებას შორის არის განსხვავება (აღსანიშნავია, რომ მოპასუხე მხარემ ერთადერთ არგუმენტად აღნიშნული საფუძველი დაასახელა), ხოლო „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის N1-1/1565

ბრძანებით დამტკიცებული წესის მე-9 მუხლის პირველი-მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს დადგენილებაც და შეთანხმებაც, რასაც სწორედ ის მიზანი აქვს, რომ, მათ შორის, დადგინდეს აღნიშნული ორი დოკუმენტის შესაბამისობა, მოცემულ შემთხვევაში, კი აღნიშნული შესაბამისობა ვერ დგინდება, რადგან დადგენილებაში საუბარია სახნავზე, ხოლო შეთანხმებაში ასევე საძოვარზეც. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია დადგენილებასა და შეთანხმებას შორის ამ ტიპის განსხვავება არსებობს, თუმცა დადგენილებისა და შეთანხმების ერთი მხარე ერთი და იგივე ადმინისტრაციული ორგანოა, N--- შეთანხმების დანართს ხელს აწერენ ის პირები, ვინც პასუხისმგებელნი იყვნენ შესაბამისი მიწების განსაზღვრასა და გამოყოფაზე, შეთანხმებაში საფუძვლად მითითებულია N---ე დადგენილება, აღნიშნული შეთანხმება 2004 წელსვეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, სადაც,-----, მითითებულია 2004 წლის N---ე დადგენილებაც, რაც ამ პროცესში მონაწილე ყველა პირს ყველა გარემოების სრულყოფილი გაცნობისა და გაანალიზების სათანადო შესაძლებლობას აძლევდა. გარდა ამისა, ი--- ტ-----ს გადახდილი აქვს საიჯარო ქირაც და მისი მხრიდან წარმოდგენილი და შესრულებულია ყველა ვალდებულება, რასაც შესაბამისი კანონმდებლობა ადგენს. სასამართლო განმარტავს, რომ ი--- ტ-----ს გააჩნია კანონიერი ნდობა ყველა იმ აქტის მიმართ, რაც 2004 წლის N---ე დადგენილებიდან გამომდინარეობს და ნამდვილად დაცვის ღირსია მისი კანონიერი ნდობის უფლება იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული შეთანხმება და იჯარის რეგისტრაცია არ არის გაუქმებული და იურიდიული ძალა გააჩნია. ასევე ნიშანდობლივია, რომ 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გადაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საძოვრის) პრივატიზება კანონით დაშვებული და ნებადართულია. ყოველივე ზემოაღნიშნული კი იმაზე მიუთითებს, რომ მოპასუხე მხარეების მიერ გადაწყვეტილებები მიღებულია დაუსაბუთებლად.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი

აქტი.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული ნორმების სრული უგულებელყოფით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი მსჯელობას კერ იქონიებს იმ გარემოებებზე, რომლებიც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა, რის გამოც უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ასევე, ამავე სააგენტოს დაავალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ი— ტ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 9 თებერვლის N----- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რომლითაც უარი ეთქვა ი— ტ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი, ასევე, უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები, რომლითაც ი— ტ-----ს უარი ეთქვა მის დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზებაზე, ადგილი აქვს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 9 თებერვლის N----- ბრძანების გამოცემას კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. აღსანიშნავია, რომ ეს უკანასკნელი ვალდებული იყო გადაწყვეტილება მიეღო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ. შესაბამისად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახეზეა აღნიშნული ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები:

3.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 21 აპრილის N----- ბრძანებით მიღებულ იქნა წარმოებაში ი--- ტ-----ის 2017 წლის 4 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. სამინისტრომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, განიხილა ადმინისტრაციული საჩივარი, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები, შეისწავლა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გასაჩივრებული ბრძანებით არ დააკმაყოფილა იგი, შემდეგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით:

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით მიკუთვნების შესახებ“ წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილებით ფიზიკურ პირს ი--- ტ-----ს იჯარის უფლებით გადაეცა ა-----ს გამგეობის ტერიტორიაზე მდებარე 50 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელემ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა „სასოფლო-სამეურნეო მიწების იჯარით გამოყოფის რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ“ წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აგვისტოს N-- დადგენილება, რომლითაც, მას, ა-----ს საკრებულოს ტერიტორიიდან გამოეყო 5 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) და 20 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

N-- დადგენილების საფუძველზე წ---ის რაიონის გამგეობასა და ი--- ტ-----ს შორის 2004 წლის 1-----ს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის N--- იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მასვე, 10 წლის ვადით, იჯარის უფლებით გადაეცა 21.53 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამასთან, იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) ტერიტორიის გეგმის თანახმად, ი--- ტ-----ს გადაეცა 16.21 ჰა სახნავი, 0,57 ჰა მდელო, 4,15 ჰა საძოვარი. (იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, ი--- ტ-----ის იჯარის უფლება რეგისტრირებულ იქნა წ---ის მუნიციპალიტეტში სოფ. ა-----ში არსებულ 46 986.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის

ნაკვეთზე (ს/კ N-----), 111 624.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----), 50 000.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----), 1014.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----) და 4735.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----) , ანუ ჯამში 16.1624 ჰა სახნავი, 4.6986 ჰა საძოვარი და 0.5749 ჰა სათიბი დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

2011 წლის 27 აპრილს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიულ ორგანოში ი--- ტ-----მა წარადგინა N----- განცხადება „უძრავი ნივთების“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მოთხოვნით. წ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 12 სექტემბრის N----- წერილში მითითებულია, რომ ი--- ტ----- თან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველს წარმოადგენდა N-- დადგენილება.

ი--- ტ-----ს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით უარი ეთქვა უძრავი ნივთების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც წარმოადგენს ქონების მმართველს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საჯარო ხელშეკრულება. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის N1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული წესის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე განცხადებას უნდა (დაერთოს: ა) საიჯარო ხელშეკრულება ან მისი სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი; ბ) გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე.

განსახილველი შემთხვევაში, მოსარჩელესთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველად მითითებულია „N-- დადგენილება“. ხსენებული დადგენილებით ი--- ტ-----ს გამოეყო 50 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. „იჯარის ხელშეკრულება“ გაფორმდა საერთო ფართობით 21.53 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. ამასთან, „იჯარის ხელშეკრულებაზე“ თანდართული იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთების ტერიტორიის გეგმის თანახმად, ი--- ტ-----ს გადაეცა 16.21 ჰა სახნავი, 0,57 ჰა მდელო, 4,15 ჰა საძოვარი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, N-- დადგენილებაში მითითებული მიწის ნაკვეთი არ შეესაბამება აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია, რომ დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე. საქმის მასალებიდან ირკვევა და არ დასტურდება ისეთი გარემოებების არსებობა, რაც გასაჩივრებულ აქტებთან მიმართებაში შექმნიდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ წინაპირობებს მათი ბათილად ცნობისათვის.

3.2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ მართალია გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, თუმცა არასწორად განმარტა იგი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის N1-1/1565 ბრძანების მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ წარმოსადგენ განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) საიჯარო ხელშეკრულება ან მისი სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი. ბ) საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა; გ) ფიზიკური ან იურიდიული პირის ან/და მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე.

აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული მუხლი შეიცავს იმ აუცილებელი დოკუმენტის ჩამონათვალს, რაც უნდა დაერთოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადებას, მათ შორის არის საიჯარო ხელშეკრულება, საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი და გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე. აღნიშნული დოკუმენტების წარდგენის მიზანია დადგინდეს რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ნამდვილად გამოეყო განმცხადებელს შესაბამისი დადგენილებით, გაფორმდა შეთანხმება და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ცხადია, იმისთვის რომ განხილულ იქნეს განცხადება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, აუცილებელია სახეზე იყოს მითითებული დოკუმენტები და ამასთან, იყოს შესაბამისობაში ერთმანეთთან.

სასამართლო უთითებს, რომ ი— ტ-----ს ჰქონდა კანონიერი ნდობა აღნიშნული დოკუმენტების მიმართ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ შეთანხმება და იჯარის რეგისტრაცია არ არის გაუქმებული. აპელანტი ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ი— ტ-----ისთვის ცნობილი იყო კონკრეტულად რა მიწის ნაკვეთი გამოეყო მას დადგენილებით, შემდეგ უკვე რა მიწის ნაკვეთზე გაფორმდა შეთანხმება და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, აქედან გამომდინარე აპელანტისთვის გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა ი— ტ-----ის კანონიერ ნდობასთან დაკავშირებით. როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებიდან ჩანს, ი— ტ-----ისთვის 50 ჰა (სახნავი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო წ---ის რაიონის გამგეობამ (N-- დადგენილება), N--- შეთანხმება გაფორმდა ასევე წ---ის რაიონის გამგეობასა და ი— ტ-----ს შორის, შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის იჯარით გაცემა განხორციელდა წ---ის რაიონის გამგეობის მიერ, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების საკითხს განიხილავს სააგენტო. სააგენტოს ვალდებულებაა შეამოწმოს რამდენად შესაბამისობაშია ერთმანეთთან განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და ამის შემდეგ იმსჯელოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანშეწონილობაზე. ხოლო, ის რომ იყოს შესაბამისობაში იყოს

წარმოდგენილი დოკუმენტები, უპირველეს ყოვლისა, წარმოადგენს განმცხადებლის ინტერესს, რადგან შესაძლებელი გახდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე მსჯელობა. შესაბამისად, ვინაიდან, სააგენტოს ვალდებულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადების განხილვა და არსებული დოკუმენტაციის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენა და არა გამგეობასა და ფიზიკურ პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების, დადგენილებასა და იჯარის რეგისტრაციებს შორის შეუსაბამობების აღმოფხვრა.

აპელანტი მიუთითებს სასამართლოს მსჯელობაზე, რომ შეთანხმების საფუძვლად მითითებულია N-- დადგენილება, აღნიშნული შეთანხმება 2004 წელსკვა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, სადაც მითითებულია 2004 წლის N-- დადგენილებაც, რაც ამ პროცესში მონაწილე ყველა პირს ყველა გარემოების სრულყოფილი გაცნობისა და გაანალიზების სათანადო შესაძლებლობას აძლევდა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მიერ აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირებს წარმოადგენდნენ წ---ის რაიონის გამგეობა, ი--- ტ-----ი და სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირს სააგენტო საერთოდ არ წარმოადგენდა და შესაბამისად, აღნიშნული გარემოება სააგენტოსათვის ცნობილი გახდა პირდაპირი წესით პრივატიზების საკითხის განხილვის ეტაპზე და რეგისტრაციისათვის წარგენილ მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის საფუძვლებს შორის არსებული არსებითი სახის ცდომილებები გახდა ი--- ტ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი შესაბამისად, მითითებული გარემოება ვერ იქნება სააგენტოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააგენტოს მიაჩნია, რომ საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შედეგად გამოვლინდა N-- დადგენილებასა და მის საფუძველზე გაფორმებულ N--- შეთანხმებას შორის და შესაბამისად, ი--- ტ-----ის სახელზე სოფელ ა-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების განხორციელებულ რეგისტრაციებსა და მითითებული რეგისტრაციების საფუძველს, კერძოდ N-- დადგენილებას შორის შეუსაბამობა. ხოლო, შეუსაბამობის გამოვლენის შემდეგ სააგენტო ვალდებული იყო გაემახვილებინა ყურადღება აღნიშნულ გარემოებაზე, ვინაიდან, როგორც უკვე აღინიშნა სააგენტოს ვალდებულებაა შეამოწმოს რამდენად შესაბამისობაშია ერთმანეთთან განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი

დოკუმენტები და მხოლოდ ამის შემდეგ იმსჯელოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანშეწონილობაზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს 2017 წლის 24 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება მომზადებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება ი--- ტ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილებით გადაწყდა, რომ ი--- ტ-----ს გამოეყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იჯარით, კერძოდ 50 ჰა (სახნავი) (იხ. ს.ფ. 237-241).

4.1.2. წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილების საფუძველზე 2004 წლის 1-----ს შედგა N--- შეთანხმება წ---ის რაიონის გამგეობასა და ი--- ტ-----ს შორის 21,53 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გადაცემის შესახებ, 10 წლით, იჯარის საფასური ყოველწლიურად განისაზღვრა 386,41 ლარით. აღნიშნული შეთანხმება დარეგისტრირებულია წ---ის რაიონის მიწის სამმართველოში. შეთანხმებით განისაზღვრა, რომ მოიჯარადე მოიჯარეს იჯარით გადასცემს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ნაკვეთებს) თანდართული გეგმის, ექსპლიკაციის შესაბამისად, საიჯარო ობიექტების აღწერის ოქმის საფუძველზე. იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) ტერიტორიის გეგმის მიხედვით, ექსპლიკაციით განსაზღვრულია ჯამში 21,53 ჰა, საიდანაც 16,21 არის სახნავი, 0,57 მდელო, ხოლო 4,15 საძოვარი. აღნიშნული გეგმა ხელმოწერილია მიწის რესურსების სამმართველოს უფროსის მიერ. გარდა ამისა, შეთანხმებას ერთვის საიჯარო ობიექტის აღწერის 4 ოქმი. N1 ოქმის მიხედვით, პირველი მიწის ნაკვეთია 11,21 ჰა ფართობით, სახნავი; N2 ოქმის მიხედვით, მეორე მიწის ნაკვეთია 5,0 ჰა ფართობით, სახნავი; N3 ოქმის მიხედვით, მესამე მიწის ნაკვეთია 0,57 ჰა ფართობით, სათიბი, ხოლო N4 ოქმის მიხედვით, მეოთხე მიწის ნაკვეთია

4,57 ჰა ფართობით, საძოვარი. ოთხივე ოქმი თარიღდება 2004 წლის 1-----ით და ხელმოწერილია შესაბამისი პირების მიერ. იჯარის თანხა გადახდილია და ი— ტ-----ს დავალიანება არ გააჩნია (იხ. ს.ფ. 288, 244-258).

4.1.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების მიხედვით, ქვემოჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია სახელმწიფოზე, ასევე 2004 წლის 2 ნოემბერს მათზე რეგისტრირებულია ი— ტ-----ის იჯარის უფლება, კერძოდ წ---ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში არსებულ: 46986.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----); 111624.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----); 50000.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----); 1014.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----) და 4735.0 კვ. მ. სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ-----) (იხ. ს.ფ. 208-228).

4.1.4. მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 27 აპრილს ი— ტ-----მა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრში წარადგინა N---- განცხადება ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მოთხოვნით (იხ. ს.ფ. 198).

4.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ი— ტ-----ს უარი ეთქვა წ---ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე საიდენტიფიკაციო კოდებით: 8-----, 8-----, 8-----, 8----- და 8----- რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზებაზე, რადგან წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- და 30 აგვისტოს N-- დადგენილებებსა და 2004 წლის 1-----ის N--- შეთანხმებას შორის არსებობს შეუსაბამობები (იხ. ს.ფ. 78).

4.1.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რაც არ დაკმაყოფილდა

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის ო----- ი-----ის 2018 წლის 9 თებერვლის N----- ბრძანებით, იგივე საფუძველზე დაყრდნობით (იხ. ს.ფ. 79-81).

4.1.7. წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აგვისტოს N-- დადგენილებით გადაწყდა, რომ ი--- ტ-----ს გამოეყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იჯარით, კერძოდ 5 ჰა სახნავი და 20 ჰა სათიბი. აღნიშნული დადგენილებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის ხელშეკრულება არ გაფორმებულა (იხ. ს.ფ. 233-235).

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ 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.

4.2.2. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ი--- ტ-----სა და სახელმწიფოს შორის გაფორმებული მიწის იჯარის ხელშეკრულებიდან

გამომდინარე მიწის ნაკვეთის პირდაპირი ფორმის მიყიდვის კანონიერების საკითხი. პალატას მიაჩნია, რომ სადავო საკითხის სწორად გადაწყვეტის მიზნით მნიშვნელოვანია საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები შესაბამისობაში იყოს სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ კანონმდებლობასთან. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის წესი კანონმდებლობით მკაცრად არის გაწერილი, რომლის განუხრელი დაცვით უნდა განხორციელდეს სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთის რეალიზების ოპერაცია.

განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით მიკუთვნების შესახებ“ წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 29 ივნისის N-- დადგენილებით ფიზიკურ პირს ი--- ტ---ს იჯარის უფლებით გადაეცა ა-----ს გამგეობის ტერიტორიაზე მდებარე 50 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ი--- ტ-----მა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში“ წარადგინა „სასოფლო-სამეურნეო მიწების იჯარით გამოყოფის რაიონული კომისიის გადაწყვეტილების დამტკიცების შესახებ“ წ---ის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 30 აგვისტოს N-- დადგენილება, რომლითაც, მას, ა-----ს საკრებულოს ტერიტორიიდან გამოეყო 5 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) და 20 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

N-- დადგენილების საფუძველზე წ---ის რაიონის გამგეობასა და ი--- ტ-----ს შორის 2004 წლის 1-----ს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის N--- იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მასვე, 10 წლის ვადით, იჯარის უფლებით გადაეცა 21.53 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამასთან, იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) ტერიტორიის გეგმის თანახმად, ი--- ტ-----ს გადაეცა 16.21 ჰა სახნავი, 0,57 ჰა მდელო, 4,15 ჰა საძოვარი. (იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, ი--- ტ-----ის იჯარის უფლება რეგისტრირებულ იქნა წ---ის მუნიციპალიტეტში სოფ. ა-----ში არსებულ 46 986.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----), 111 624.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----), 50 000.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----), 1014.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----) და 4735.00 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N-----) ანუ ჯამში 16.1624 ჰა სახნავი, 4.6986 ჰა საძოვარი და 0.5749 ჰა სათიბი დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

2011 წლის 27 აპრილს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიულ ორგანოში ი— ტ-----მა წარადგინა N----- განცხადება „უძრავი ნივთების“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მოთხოვნით. წ---ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 12 სექტემბრის N----- წერილში მითითებულია, რომ ი— ტ----- თან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველს წარმოადგენდა N-- დადგენილება.

ი— ტ-----ს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით უარი ეთქვა უძრავი ნივთების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე.

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც წარმოადგენს ქონების მმართველს.

ამავე კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საჯარო ხელშეკრულება. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და

მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის N1-1/1565 ბრძანების მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ წარმოსადგენ განცხადებას უნდა დაერთოს: ა) საიჯარო ხელშეკრულება ან მისი სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი. ბ) საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა; გ) ფიზიკური ან იურიდიული პირის ან/და მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე.

პალატა იზიარებს აპელანტის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მსჯელობას, რომ ზემოაღნიშნული მუხლი შეიცავს იმ აუცილებელი დოკუმენტის ჩამონათვალს, რაც უნდა დაერთოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადებას, მათ შორის არის საიჯარო ხელშეკრულება, საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი და გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე. აღნიშნული დოკუმენტების წარდგენის მიზანია დადგინდეს რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ნამდვილად გამოეყო განმცხადებელს შესაბამისი დადგენილებით, გაფორმდა შეთანხმება და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ცხადია, იმისთვის რომ განხილულ იქნეს განცხადება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, აუცილებელია სახეზე იყოს მითითებული დოკუმენტები და ამასთან, იყოს შესაბამისობაში ერთმანეთთან.

მოსარჩელესთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველად მითითებულია N-- დადგენილება. ხსენებული დადგენილებით ი--- ტ-----ს გამოეყო 50 ჰა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა საერთო ფართობით 21.53 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. ამასთან, იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთების ტერიტორიის გეგმის თანახმად, ი--- ტ-----ს გადაეცა 16.21 ჰა სახნავი, 0,57 ჰა მდელო, 4,15 ჰა საძოვარი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, N-- დადგენილებაში მითითებული მიწის ნაკვეთი არ შეესაბამება აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებაში

მითითებულ მიწის ნაკვეთებს. ი— ტ-----ისთვის ცნობილი იყო კონკრეტულად რა მიწის ნაკვეთი გამოეყო მას დადგენილებით, ასევე რა მიწის ნაკვეთზე გაფორმდა შეთანხმება და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

ზემოთხსენებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის იჯარით გაცემა განხორციელდა წ---ის რაიონის გამგეობის მიერ, თუმცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების საკითხის განხილვა სააგენტოს კომპეტენციას განეკუთვნება. სააგენტოს ვალდებულებაა შეამოწმოს რამდენად შესაბამისობაშია ერთმანეთთან განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და ამის შემდეგ იმსჯელოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო სამეურნეო - დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანშეწონილობაზე.

საქმეში არსებული მტკიცებულებები ცხდყოფს N-- დადგენილებასა და მის საფუძველზე გაფორმებულ N--- შეთანხმებას შორის შეუსაბამობის არსებობას. კერძოდ, ი— ტ-----ის სახელზე სოფელ ა-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე იჯარის უფლების განხორციელებულ რეგისტრაციებსა და მითითებული რეგისტრაციების საფუძველს - N-- დადგენილებას შორის შეუსაბამობას. განცხადების განხილვის ეტაპზე ხსენებული შეუსაბამობის გამოვლენა სააგენტოს წარმოუშობდა ვალდებულებას გადაწყვეტილების მიღებისას მხედველობაში მიეღო აღნიშნული გარემოება, რაც თავის მხრივ არსებით გავლენას ახდებს საბოლოო გადაწყვეტილების ფორმირებაზე. იმ პირობებში, როდესაც იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს პირდაპირი მიყიდვისათვის დადგენილ აუცილებელ წინაპირობებს, სააგენტო ვალდებულია მოახდინოს შესაბამისი რეაგირება და არ დაუშვას მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით რეალიზება, რაც განახორციელა კიდევ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გამოცემული სადავო აქტები სრულ შესაბამისობაშია სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ კანონმდებლობასთან, რაც მათი ბათილად ცნობის საფუძველს არ იძლევა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების

მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

5. პროცესის ხარჯები

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. ხოლო სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ი— ტ----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი— ტ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლეები:

ილონა თოდუა

**გიორგი
გოგიაშვილი**

შოთა გეწაძე