



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

12 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - მირანდა ერემაძე
მოსამართლეები - მერაბ ლომიძე
თეა ძიმისტარაშვილი

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წარმომადგენელი - ნ-----

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ზ-----
წარმომადგენელი - ქ-----

დავის საგანი - 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების
მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ
გაცემული N----- საკუთრების მოწმობით ზ-----ს მიერ (მცხოვრები
თეთრიწყაროს რაიონი, სოფელი ა-----) ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----
-----ის (ფართობით 1447 კვ.მ.) შეძენილად აღიარება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის
13 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ზ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; აღიარებულ იქნა, რომ 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული N----- საკუთრების მოწმობით ზ-----ს საკუთრების უფლებით გადაეცა 1447 კვ.მ. ფართის ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. 2----- 10 იანვარს სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების სახით მისი უფროსმა ზ-----ა, შემდგომში „მეიჯარე“-დ წოდებულმა და მეორეს მხრივ ზ-----მა, მცხ. თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ა-----ი პ/ნ 2-----, შემდგომში „მოიჯარე“-დ წოდებულმა „სახ. ქონების პრივატიზაციის შესახებ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად სრული ნებაყოფლობის საფუძველზე დადეს საიჯარო ხელშეკრულება შემდეგზე: ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს სოფ. ა-----ი მდებარე ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა. საიჯარო ობიექტის ღირებულება შეადგენს 600 აშშ დოლარს. ხელშეკრულების დადებიდან 10 დღის ვადაში მხარებს შორის ფორმდება საიჯარო ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილის წარმოადგენს. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2----- 10 იანვრიდან ობიექტის პრივატიზაციამდე (ტომი 2, ს. ფ. 87-88).

1.2.2. 2----- 10 იანვარს თეთრიწყაროს რაიონში შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით, ერთის მხრივ სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მთ. სპეციალისტმა ა-----ა, ამავე განყოფილების წამყვანი სპეციალისტის სახით მისმა უფროსმა ზ-----ა, შემდგომში „გადამცემი“ და მეორეს მხრივ ზ-----მა მცხ. თეთრიწყარო, სოფ. ა-----ი, შემდგომში „მიმღები“ შეადგინეს ნამდვილი აქტი შემდეგზე: „გადამცემი“ აბარებს, „მიმღები“ იბარებს ა-----ს სახ. საწარმო მ-----ას, შენობა ერთსართულიანია, კედლები აშენებულია წ-----თ, გადახურვები ხ-----ს, გ----- კედელი დანგრეულია, სახურავის კ----- ჩანგრეულია და არ არსებობს, კ-----ი არ გააჩნია, ფ----- შიდა კონსტრუქციები გაძარცვულია, მ-----ა მოითხოვს კაპიტალურ შეკეთებას (ტომი 2, ს. ფ. 89).

1.2.3. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 0----- ბრძანებით საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 22 სექტემბრის N530 ბრძანებულების საფუძველზე „გატანილი იქნა აუქციონზე ნულოვანი საწყისი ფასით ამორტიზირებული და ფიზიკურად გაცვეთილი შემდეგი ობიექტები: 1.7. ა-----ს ყოფილი სახ. მეურნეობის: ... „ბ“ მ-----ა, „ბე“-ს სიდიდე შეადგენს-685 აშშ დოლარს, ბიჯი-342 აშშ დოლარს. 1.9. ზემოთ ჩამოთვლილი ობიექტის ნულოვანი აუქციონი მოეწყოს განაცხადის პრესაში გამოქვეყნებიდან 45 კალენდარული დღის შემდეგ

პირველსავე სამუშაო დღის 12:00 საათზე თეთრიწყაროს რაიონის გამგეობის სხდომათა დარბაზში. ყიდვაზე განაცხადის მიღება განხორციელდეს განაცხადის პრესაში გამოქვეყნებიდან 45 კალენდარული დღის განმავლობაში. 10. მეაუქციონედ დაინიშნოს განყოფილების ბუღალტერი თ-----ი, მასვე დაევალოს აუქციონის განაცხადის პრესაში გამოქვეყნება. 11. აუქციონის ორგანიზებულად ჩატარების მიზნით შეიქმნას სააუქციონე კომისია, შემდეგი შემადგენლობით: ა-----კომისიის თავმჯდომარე, ზ----- რეგისტრატორი, გ----- კომისიის წევრი.“ (ტომი 2, ს. ფ. 135-136).

1.2.4. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 1----- ბრძანებით თეთრიწყაროს რაიონის ტერიტორიაზე მდებარე, ს/ა-----ს ს/მეურნეობის მ-----ის, თ/წყაროს ს/ მეურნეობის ძველი ფ-----, ფ----- ა----- პრივატიზების მიზნით 1.1. დამტკიცდა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის, თ/წყაროს ს/მეურნეობის ძველი ფ----- და ფ----- ს. ა-----, პრივატიზების გეგმა და ღირებულების შეფასების აქტი.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 0----- ბრძანებით 1.1. დამტკიცდა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის თ/წყაროს ს/მეურნეობის ძ----- პრივატიზების გეგმა და ღირებულების შეფასების აქტი (ტომი 2, ს. ფ. 137-142).

1.2.5. საწარმოს საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის აქტით ა-----ს სახ. საწარმოს მ----- ბინის 1999 წლის 01 აპრილის მდგომარეობით საწყისი გასაყიდი ფასია 14720 ლარი, 68847 აშშ დოლარი, ქონების ღირებულება მათ შორის: ძირ. საშუალებების პასიური ნაწილის შენობა ნაგებობები და სხვა/ნარჩენი ღირებულება დან. 114132 ლარი 6578 აშშ. ძირ. საშუალებების აქტიური ნაწილის მანქანა /დანადგარები და სხვა/ ნარჩენი ღ-ბა-დან. 2 588 ლარი, 274 აშშ დოლარი (ტომი 2, ს.ფ. 148-150).

1.2.6. 2----- 08 აგვისტოს გაზეთ „მ-----“ რედაქციას გაეგზავნა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების აუქციონის განაცხადის წერილი N--- რომელსაც ერთვოდა აუქციონზე გასაყიდად გამოტანილი ობიექტების ჩამონათვალი 5 ფურცლად და ეთხოვა მასალების გამოქვეყნება უახლოეს ნომერში.

სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილება ატარებს აუქციონს. აუქციონზე 75 % ფასდაკლებით გასაყიდად გამოტანილი იქნა შემდეგი ობიექტები: 88. ა-----ს სახ. საწარმოს კუთვნილი მ----- ფერმა ექსპლოატაციაში შესული 1994 წელს, საწყისი საბაზრო ღირებულება 683 აშშ. აუქციონში მონაწილეობის მსურველებმა უნდა წარმოადგინონ განაცხადი, „ბე“-ს და მისაგებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები. განმცხადებელმა თან უნდა იქონიოს პირადობის დამადასტურებელი მოწმობა/პასპორტი, იურიდიულ პირებმა დამატებით უნდა წარმოადგინონ სადამფუძნებლო დოკუმენტების ასლები. თანხის გადახდა უნდა მოხდეს სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონულ განყოფილების ანგარიშზე N----- თეთრიწყაროს ა.მ.ბ.

ლარებში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკების მიერ აშშ დოლართან განსაზღვრული კურსით. აუქციონში მონაწილეობაზე განცხადების მიღება იწარმოებს ამ განაცხადის პრესაში გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში 10-დან 17 საათამდე. აუქციონი გაიმართება განაცხადების პრესაში გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის შემდეგ პირველსავე სამუშაო დღეს 1200 საათზე, სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თ/წყაროს რაიონულ განყოფილებაში. მისამართი ქ. თეთრიწყარო თ-----, ტელ:2----- (ტომი 2, ს.ფ. 151-156).

1.2.7. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 2----- ბრძანებით თეთრიწყაროს რაიონის ტერიტორიაზე მდებარე: მ-----ს“ სატრანსპორტო საშუალებების, ყოფილი თ/წყაროს სოფლის წ----- სამმართველოს სათაო სახლის და დამხმარე ნაგებობების, თეთრიწყაროს მეფ----- ქარხნის ი----- ძველი შენობის, ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის, თ/წყაროს ს/მეურნეობის შენობა ნაგებობების პრივატიზების მიზნით: 1.2. გატანილი იქნა 75%-ის ფასდაკლებით /საწყისი გასაყიდი ფასი აშშ-ს დოლარებში/ შემდეგი სატრანსპორტო საშუალებები და შენობა-ნაგებობანი: ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა-326 \$; 1.3. აუქციონი ჩატარდეს რაიონულ განყოფილებაში, განაცხადის პრესაში გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის შემდეგ, პირველსავე სამუშაო დღეს 1200 საათზე; 1.4. ყიდვაზე განაცხადის მიღება განხორციელდეს განაცხადის პრესაში გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში; 1.5. მეაუქციონედ დაინიშნოს განყოფილების ბუღალტერი ბ-ნი თ-----ი, მასვე დაევალოს აუქციონის განაცხადის პრესაში გამოქვეყნება. 1.6. აუქციონის ორგანიზებულად ჩატარების მიზნით შეიქმნას სააუქციონე კომისია, შემდეგი შემადგენლობით: ა-----კომისიის თავმჯდომარე, ზ-----რეგისტრატორი, გ-----კომისიის წევრი; 1.7. აუქციონის „ბე“ განისაზღვროს ობიექტის საწყისი გასაყიდი ფასის არანაკლებ 10%-ის ოდენობით, ბიჯი 5%-ის ოდენობით (ტომი 2, ს. ფ. 143-145).

1.2.8. 2----- 20 ნოემბერს ზ----- გაეცნო, რა განცხადებას სახ. ქონების ყიდვაზე, გამოთქვა სურვილი შეიძინოს ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა, რომლის საწყისი ფასია 326 აშშ დოლარი. აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში აიღო ვალდებულება ხელი მოეწერა აუქციონის ოქმსა და ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულებაზე. აუქციონზე გამარჯვების შემთხვევაში თუ არ მოაწერდა ხელს აუქციონის ოქმსა და ოქმის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში არ გადაიხდიდა მის მიერ დასახელებულ თანხას, თანახმა იყო შეტანილი ბე არ დაბრუნებოდა.

აღნიშნული განაცხადი და აუქციონის ოქმი წარმოადგენს საკუთრების უფლებას მხარეებს შორის ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულების დადებაამდე. აუქციონის მონაწილე ა----- ზ-----ი, თ/წყაროს რაიონის სოფელი ა-----, პ/მ 2-----. დანართი: „ბე“-ს გადახდის დადასტურების ქვითარი N-----, 69ლ., 45თ. განაცხადი გაკეთებულია და მიღებულია 2----- (ტომი 1, ს. ფ. 33-34).

1.2.9. 2----- 2----- აუქციონის ოქმის თანახმად აუქციონი ჩატარდა

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონულ განყოფილებაში, მისამართი ქ. თეთრიწყარო, თ----- მეაუქციონე თ-----
-----ი; რეგისტრატორი ზ-----; კომისიის თავმჯდომარე ა-----; საპრივატიზაციო ობიექტი - ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა. ფაქტობრივი მონაწილეობა 1 მყიდველი; საწყისი გასაყიდი ფასი 325 /სამას ოცდახუთი/ აშშ დოლარი, აუქციონის ბიჯი 17 /ჩვიდმეტი/ აშშ დოლარი, აუქციონის მსვლელობა N---- აშშ დოლარი, საბოლოო გასაყიდი ფასი 343 /სამას ორმოცდასამი/ აშშ დოლარი; გამარჯვებული ზ-----, მცხ. თეთრიწყაროს რაიონის სოფელი ა-----, პ/ნ 2----- (ტომი 1, ს. ფ. 32).

1.2.10. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 2----- ბრძანებით 2----- 2----- აუქციონის შედეგების დამტკიცების მიზნით 1.8. დამტკიცდა აუქციონის ოქმი N----ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის 343 აშშ დოლარის ოდენობით ზ-----ზე მიყიდვის შესახებ (ტომი 2, ს. ფ. 146-147).

1.2.11. 2----- 19 დეკემბერს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ქვემოთ ხელის მომწერმა პირებმა ერთის მხრივ სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მთ. სპეციალისტმა ა-----
----მა, ამავე განყოფილების წამყვანმა სპეციალისტმა ზ-----მა, შემდგომში „გადამცემი“ და მეორეს მხრივ ზ-----მა შემდგომში „მიმღებმა“, შეადგინეს ნამდვილი აქტი შემდეგზე. „გადამცემი“ აბარებს „მიმღები“ იბარებს ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ას (ტომი 1, ს.ფ. 31).

1.2.12. 2----- 30 იანვარს ერთის მხრივ სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების წარმომადგენელი სპეციალისტი ზ-----
-----ა, შემდგომში გამყიდველად წოდებულმა მოქმედი საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ უფლებამოსილების მინიჭების საფუძველზე და მეორეს მხრივ აუქციონში გამარჯვებულმა ზ-----მა, შემდგომში მყიდველად წოდებულმა დადეს ნასყიდობის ხელშეკრულება შემდეგზე: 1. „გამყიდველი“ მინიჭებული უფლება-მოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო აუქციონში გამარჯვებული „მყიდველი“ იღებს საკუთრებაში ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ას. 2. აღნიშნული ქონება მყიდველს გადაეცემა ო----- მიღება-ჩაბარების აქტით /1 ფურცლად/, რომელიც ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია. 3. მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული ქონება „მყიდველს“ გადაეცემა საკუთრებაში. 4. აუქციონზე გატანილი ობიექტის სასტარტო ფასმა შეადგინა 326 აშშ დოლარი /სამას ოცდაექვსი აშშ დოლარი/. 5. 2----- „21“ ნოემბრის ა-----
----- ოქმის საფუძველზე ქონების საბოლოო ღირებულება განისაზღვრა 343 აშშ დოლარი /სამას ორმოცდასამი აშშ დოლარი/ ხელშეკრულების დადასტურების მომენტისათვის თანხა 679,45 ლარი /ექვსასსამოცდაცხრამეტი ლარი და ორმოცდახუთი თეთრი/ ოდენობით გადარიცხულია გამყიდველი ორგანიზაციის N----- ანგარიშზე თეთრიწყაროს ა----- ბანკში. 6. გასაყიდი ქონება არ არის დაგირავებული, დავისა და აკრძალვის/ყადაღის ქვეშ არ იმყოფება. 7. მიწის სარგებლობის პირობები ვლინდება დამატებით საქართველოს მოქმედი

კანონმდებლობით. 8. პასუხისმგებლობა ამ ხელშეკრულების დარღვევისათვის განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით. 9. ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ნოტარიალურად დამოწმების მომენტიდან. „მყიდველი“ ვალდებულია ობიექტი საჯარო რეგისტრაციაში გაატაროს არაუგვიანეს სამი თვისა. 10. ხელშეკრულების მონაწილე იურიდიულ/მოქალაქეთა/პირთა მისამართები და საბანკო რეკვიზიტები: „გამყიდველი“ მინდ. ზ----- მცხ. ქ. თეთრიწყარო ვ-----, სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილება ა----- თეთრიწყაროს ა----- . მყიდველი ზ----- მცხ. თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ა-----ი. საქართველოს მოქალაქის პასპორტი N----- გაც. 1----- წელს. 11. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 477-479 მუხლის თანახმად მხარეებს განემარტათ „სახ. ქონების პრივატიზების შესახებ“ 1997 წლის 30 მაისის კანონის მე-10, მე-11-ე მუხლების შინაარსი. 12. ამ ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი ინახება თეთრიწყაროს სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი ეგზემპლარები მიეცათ მხარეებს. ეს ხელშეკრულება დამოწმებულია თეთრიწყაროს რაიონის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსის თ-----ს მიერ. ხელშეკრულება დამოწმებულია მხარეების მიერ მისი თანდასწრებით. ხელშეკრულებაზე პირთა პირადობა, მათი ქმედუნარიანობა, იურიდიული პირების უფლება-უნარიანობა და წარმომადგენლის ზ-----ს უფლება-მოსილება, აგრეთვე ის, რომ აღნიშნული ქონების გაყიდვის უფლება აქვს სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონულ განყოფილებას-შემოწმებულია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-210 მუხლების შესაბამისად ხელშეკრულება ექვემდებარება რეგისტრაციას თეთრიწყაროს რაიონის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში და ა-----ს სასოფლო საკრებულოში (ტომი 1, ს.ფ. 27-29).

1.2.13. 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N----- მიეცა ზ-----ს, მცხ. თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ა-----ი, მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა, მიწის ფართობი დგინდება დამატებით, საფუძველი: მ-----ა და ზ-----ს შორის 2----- 30 იანვარს დადებული ხელშეკრულება და 2----- 19 დეკემბერს შედგენილი მიღება ჩაბარების აქტი. მოწმობა შედგენილია სამ იდენტურ ეგზემპლიარად. ერთი ეგზემპლიარი გადაეცა ზ-----ს, მეორე ინახება საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებაში, მესამე საგადასახადო ინსპექციაში. მოწმობა ძალაშია ხელშეკრულებასთან და მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ მოწმობის განუყოფელ ნაწილს (ს.ფ. 26).

1.2.14. 2----- თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება 8-----; განმცხადებელი: ზ-----, მისამართი: თეთრიწყარო ს. ა-----). განცხადებით მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე ა----- (ზონა: თეთრიწყარო, სექტორი: ა-----). განცხადებაზე თანდართულია: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი

დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, შენობა-ნაგებობის საკუთრების და მიწის ნაკვეთის სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკუთრების მოწმობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 15 თებერვალს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა N 8-----03 გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ 8-----, რომლითაც ზ-----ს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 9140 კვმ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: N-----ფართი 822,3 კვმ, განაშენიანების ფართი 885, 7 კვმ, N2 საცხოვრებელი ფართი 41,4 კვმ განაშენიანების ფართი 53 კვმ, N-----, ფართი 25,8 კვმ განაშენიანების ფართი 31,2 კვმ. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, დამოწმების თარიღი 2----- ნოტარიუსი თ-----, მიღება-ჩაბარების აქტი, დამოწმების თარიღი 1-----, საქართველოს ეკონომიკის მრეწველობის და ვაჭრობის სამინისტროს თეთრიწყაროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილება., საკუთრების მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი 3-----, საქართველოს ეკონომიკის მრეწველობის და ვაჭრობის სამინისტროს თეთრიწყაროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილება (ტომი 1, ს.ფ. 35-37).

1.2.15. 2010 წლის 04 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 15 იანვრის N8-----03 გადაწყვეტილება ზ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გამოცემის დღიდან; პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილებები აღირიცხა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში; N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება (ტომი 1, ს.ფ. 38-41).

1.2.16. 2010 წლის 05 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ზ-----ს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ა----- (ზონა: თეთრიწყარო, სექტორი: ა-----) და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაეცემა. განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკუთრების მოქმობა, მიღება-ჩაბარების აქტი 1----- წ., მიღება-ჩაბარების აქტი 1----- წ., ნასყიდობის ხელშეკრულება. 2010 წლის 20 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ვინაიდან განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარმოდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, კერძოდ:

სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გაფორმების პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“, საქართველოს კანონის მე-10 მუხლით დადგენილია პრივატიზების შესახებ გარიგების გაფორმების წესი, აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად „ხელშეკრულებაში შეიტანება: ცნობები გამყიდველისა და მყიდველის შესახებ, ქონების დასახელება, შემადგენლობა და ფასი, მხარეთა მისამართები, მყიდველის ვალდებულება პრივატიზებული ქონების შემდგომი გამოყენების შესახებ, ზემოაღნიშნული კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად აუქციონით პრივატიზებისას მყიდველსა და გამყიდველს შორის ფორმდება სანოტარო წესით დამოწმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად მყიდველზე საკუთრების უფლება გადადის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდეგ. 2----- 21 იანვარს ნოტარიუს თ-----ს მიერ დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი არის ა-----ს სახ. საწარმოს მ----- ბინა, ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემულ საკუთრების მოწმობაში N----- ხელშეკრულებისგან განსხვავებით მიეთითა მიწის ფართობი 9140 კვ.მ. (ამავე დროს განისაზღვრა, რომ მიწათსარგებლობის ფორმა დგინდება დამატებით). დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დგინდება ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია სამი შენობა-ნაგებობა, ხოლო ხელშეკრულების თანახმად დაინტერესებულმა პირმა უფლება შეიძინა მხოლოდ ერთ შენობა-ნაგებობაზე, რომლის ფართიც ასევე ვერ დგინდება ნასყიდობის ხელშეკრულებით. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 31 მარტის N1-3/151 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების მე-7 მუხლის თანახმად განსაზღვრულია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში უნდა იყოს დამატებით მითითებული დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართი, რაც არ არის აღნიშნული დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში. ამავე მუხლში აღნიშნულია, რომ „აუქციონის შედეგების დამტკიცების შესახებ "გამყიდველის" გადაწყვეტილების მიღებიდან 20 კალენდარული დღის ვადაში "გამარჯვებული" ვალდებულია "გამყიდველთან" გააფორმოს ხელშეკრულება (რომელიც უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით), ქონების მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია ორი მიღება-ჩაბარების აქტი ერთი გაცემულია 2----- 10 იანვარს, ხოლო მეორე 2----- 19 დეკემბერს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მეორე ქვეპუნქტების თანახმად განსაზღვრულია ფიზიკური პირისთვის საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, რაც აღნიშნული მუხლის თანახმად შეადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას, ხოლო სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგოდენობას. დადგენილია, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თან არ ერთვის ასევე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის გათვალისწინებული საფასური. „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“, ქვეპუნქტის თანახმად „მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვროს ვადა: 30 კალენდარული დღე. აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარება. გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე. 2010 წლის 21 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე. გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარესთან (ტომი 1, ს. ფ. 42-45).

1.2.17. 2013 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ზ-----ს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: თეთრიწყარო, სოფ. ა----- [ზონა:თეთრიწყარო, სექტორი: ა-----] და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა. განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელვერსია, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია იხ. N8----- და N8----- განაცხადებაზე.

2013 წლის 05 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომ წარმოდგენილ გადაწყვეტილებაში მითითებულია მოთხოვნები რის გამოც

მოხდა რეგისტრაციის გაბათილება. კერძოდ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში უნდა იყოს დამატებით მითითებული დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართი რაც არ არის აღნიშნული დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში და არ არის წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის გათვალისწინებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდეს სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვროს ვადა: 30 კალენდარული დღე. აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარება. გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე. გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2014 წლის 06 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე. გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ტომი 1, ს.ფ. 46-48).

1.2.18. 2015 წლის 31 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ზ-----ს განცხადება, რომლითაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: თეთრიწყარო ს. ა----- (ზონა: თეთრიწყარო, სექტორი: ა-----) და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საარქივო დოკუმენტაცია, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დოკუმენტაცია იხილეთ 8-----

2015 წლის 04 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ საკუთრების მოწმობაში და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული მიწის ფართი და არც შენობის ფართი. აქედან გამომდინარე გთხოვთ წარმოადგინოთ მიწაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. "საჯარო რეესტრის შესახებ"

საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდეს სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვროს ვადა: 30 კალენდარული დღე. აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარება. გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე. გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (მის.: ქ. თბილისი, წ-----
---) და მხოლოდ შემდგომ სასამართლოს წესით.

2015 წლის 05 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყდეს სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე. გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (მის.: ქ. თბილისი, წ-----
-----) და მხოლოდ შემდგომ სასამართლოს წესით (ტომი 1, ს. ფ. 49-50; ტომი 2, ს. ფ. 97).

1.2.19. 2015 წლის 14 სექტემბერს ზ-----მა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრს განცხადებით, რომ 2----- 21 ნოემბერს აუქციონით შეიძინა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ს ბინა 343 აშშ დოლარად, რაც გადახდილი იქნა, რის შემდგომაც , 200 წლის 19 დეკემბერს შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო 2-----
--- 30 იანვარს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმებული იქნა ნოტარიულად. 2----- იანვარს კი საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N----- 2015 წლის 31 აგვისტოს საჯარო რეესტრში წარადგინა ზემოაღნიშნული დოკუმენტები და აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ გარემოების გამო, რომ საკუთრების მოწმობაში და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული მიწისა და შენობის ფართი. ნასყიდობის საგნის ფართი არც მიღება-ჩაბარების აქტშია მითითებული. ვინაიდან სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრი არის საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების სამართალმემკვიდრე ვის მიერაც გაცემულია საკუთრების მოწმობა N----- ითხოვა გამოასწორონ მათ მიერ დაშვებული ხარვეზი და განისაზღვროს უძრავი ქონება და უძრავი ქონების

ფართი, რომელიც პრივატიზებული იქნა 2----- 21 იანვრის აუქციონით, რომელიც გადაეცა 2----- 19 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით, შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება და გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 06 ნოემბრის N----- წერილით ზ-----ს ეცნობა, რომ მის იერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება უძრავი ქონების ფართობი და ადგილმდებარეობა, რის საფუძველზე სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ზემოაღნიშნულ განცხადებებში დასმული საკითხი (ს.ფ. 16-17).

1.2.20. 2015 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარედგინა ზ-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 06 ნოემბრის N----- წერილზე.

2015 წლის 23 თებერვალს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ N----- წერილით ზ-----ს აცნობა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით ამავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. მოცემულ შემთხვევაში, მათი საჩივარი არ შეესაბამება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ მოთხოვნებს, კერძოდ, მათ მიერ წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრით ვერ დგინდება მოთხოვნის არსი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივრით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნის დაყენება. შესაბამისად დასაზუსტებელია მოთხოვნა, რომ მოიყვანონ იგი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებთან შესაბამისობაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად „თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სამინისტრომ დაზუსტებული ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის მიზნით განუსაზღვრა 10 (ათი) დღის ვადა და აცნობა, რომ აღნიშნულ ვადაში ხარვეზის შეუვსებლობა წარმოადგენს ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების საფუძველს.

2016 წლის 07 მარტს ზ-----ს მიერ წარდგენილი იქნა დაზუსტებული ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მან მოითხოვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ტექნიკური შეცდომის გასწორება, რომ 2----- 2----- აუქციონის ოქმში და 2-----ა 31 იანვრის 2----- საკუთრების მოწმობაში, 2----- 19 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტში მიეთითოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ 2----- 21 ნოემბრის აუქციონით პრივატიზებული ობიექტის ფართი.

2016 წლის 02 სექტემბერს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ N----- წერილით ზ-----ს აცნობა, რომ სამინისტრომ განიხილა მისი 2015 წლის 28 დეკემბრის ადმინისტრაციული საჩივრის დასაშვებობის საკითხი, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „ეს კოდექსი განსაზღვრავს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან აღსრულების, მომზადების, დადების, და შესრულების წესს“. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.“ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 251-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „სახელშეკრულებო დავები გადაწყვეტა ხდება საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით“. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი „ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებულ დავები განიხილება სამოქალაქო სამართალწარმოების გზით.“ აღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციების შესაბამისად, ვინაიდან ადმინისტრაციული საჩივართი წარდგენილი მოთხოვნა თავისი შინაარსით წარმოადგენს სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავას, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო არ არის უფლებამოსილი, წარდგენილი მოთხოვნა განიხილოს ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში ადმინისტრაციული წარმოების წესით, აქედან გამომდინარე მათ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით (ს.ფ. 18-24).

1.2.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N----- წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტს 2017 წლის 13 მარტის N----- მომართვის პასუხად ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი კონკრეტული მისამართით: თეთრიწყარო, სოფელი ა-----, სახელმწიფო საწარმოს მითითებით არ იძებნება. დამატებით ეცნობა, რომ მათ მიერ თანდართული დოკუმენტებით მითითებული მისამართით უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია ვერ ხერხდება (ტომი 1, ს.ფ. 115).

1.2.22. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მაისის N---- წერილით სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს 2017 წლის 22 მაისის N----- სამსახურებრივი ბარათის პასუხად, რომელიც ეხება თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფ. ა-----ი მდებარე, ზ-----ს მიერ 2001 წელს შეძენილ უძრავი ქონების (თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ----- ა) ადგილზე გადამოწმებას (შენობა ნაგებობების რაოდენობის განსაზღვრა) და დასურათებას, ეცნობა, რომ ცენტრის მიერ განხორციელდა აღნიშნული საკითხის ადგილზე შესწავლა. დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილი შემოღობილია მავთულით, რომელზეც განთავსებულია შენობა 01----- . დანართის სახით გაეგზავნათ ადგილზე გადაღებული ფოტომასალა და სიტუაციური ნახაზი (ტომი 2, ს.ფ. 73, ს.ფ. 75-86).

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

1.2.23. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული N----- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე ზ-----ს მიერ შეძენილი იქნა 1447 კვ.მ. ფართობის ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ა.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და

დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად, გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსის, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს, რომლის თანახმადაც სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობისა ან არ არსებობის შესახებ.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეების პოზიცია, რომ ა-----ი მდებარე სახელმწიფო საქონლის მეწველი ბინა შედგება სამი დამოუკიდებელი შენობა-ნაგებობისაგან, რომლიდანაც 01/1 არის გ----- შენობა ნაგებობა, 03 არის რ-----, 02/1 ცალკე დ----- ფართი, 04 ც----- (რომელიც დავის საგანს არ წარმოადგენს), ვინაიდან, ადგილზე დათვალიერებით დადგენილი იქნა, რომ ა-----ს სახელმწიფო მ-----ა წარმოადგენს ერთ მთლიან, განუყოფელ შენობა-ნაგებობას, რომლის დაახლოებით 1/3 ნაწილი წარმოადგენს მხოლოდ რ-----ს კონსტრუქციას, რომელსაც არ აქვს სახურავი და კედლები. დათვალიერებისას დადასტურდა, რომ მთლიანი შენობის შემადგენელი რ-----ს კონსტრუქციები, როგორც გ----- ასევე ღია ფართობის არის ერთგვაროვანი და მთლიანი. ამჟამად სახურავის ქვეშ მდებარე შენობა-ნაგებობას და სახურავის გარეშე მდებარე რ-----ს აქვს ერთი სტრუქტურა, ერთნაირი საყრდენი ბ----- ძელები, რომლებიც ერთმანეთისაგან დაშორებულია თანაბარი მანძილით. შენობა-ნაგებობის გარეთა მხრიდან თვალსაჩინოდ ჩანს, რომ სახურავის ქვეშ არსებულ ნაგებობას (2/3 ნაწილს) და რ-----ს (დაახლოებით 1/3 ნაწილი) აქვთ ერთი მთლიანი ბ----- სარტყელი, რაც გამორიცხავს მათ ცალკე დამოუკიდებელ არსებობას (იხ. ადგილზე დათვალიერების ოქმის ვიდეო ჩანაწერი).

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნულს მოწმობს ის ფაქტიც, რომ 2----- 10

იანვარს თეთრიწყაროს რაიონში შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ა-----ს სახ. საწარმო მ-----ა, რომელიც იჯარით გადაეცა ზ-----ს, იყო ერთსართულიანი შენობა, კედლები აშენებული იყო წ-----თ, გადახურვები ხ-----ს, გ----- კედელი დანგრეული, სახურავის კ----- იყო ჩანგრეული და არ არსებობდა, კ-----ი არ გააჩნდა, ფ----- შიდა კონსტრუქციები იყო გაძარცვული და მ-----ა მოითხოვდა კაპიტალურ შეკეთებას და საპრივატიზაციოდ გატანილი იქნა ამორტიზირებული შენობა. მოსარჩელის განმარტებით შენობა ამორტიზირებული იყო და გადაეცა იმ მდგომარეობაში, რომელიც დღეს არის. მის მიერ შენობის გადაცემის შემდეგ ჩატარებული იქნა გარკვეული სამუშაოები, კერძოდ დაზიანებული სახურავის მონაკვეთიდან სახურავი გადატანილი იქნა მეორე მხარეს, რომელიც დღეს გ-----ა. გადატიხრა და მოაწესრიგა ოთახი, რომელიც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილ ინფორმაციაში მითითებულია ცალკე დ----- ფართად 02/1, მისთვის შენობა-ნაგებობის გადაცემის დროს ეს ოთახი იყო ძირითადი შენობა ნაგებობის განუყოფელი ნაწილი, რომელსაც ფ----- თანამშრომლები იყენებდნენ ჰ-----ად და ტ-----ად. მის მიერ ამ ოთახის მოწესრიგება მოხდა, რადგან ის ეწეოდა მეფრინველეობას და ამ ოთახს იყენებდა თანამშრომლებისათვის. მოპასუხეების მიერ მითითებული 03 რ-----, მას გადაეცა ასეთივე მდგომარეობაში, როგორშიც დღეს იმყოფება. მისი სახურავის ძალიან მცირე ნაწილი იყო გ-----, საიდანაც ვარგისი მასალა გამოიყენა შენობის გადასახურად, ხოლო გამოუყენებელი ნაწილი დროთა განმავლობაში განადგურდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ-----ს მიერ იმ დროს მოქმედი კანონის მოთხოვნათა დაცვით პრივატიზირებული იქნა 1447 კვ.მ. ფართობის ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ა.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხე სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის პოზიცია ზ-----ს მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონების იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ზ-----სათვის იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების საიჯარო თანხას წარმოდგენდა 600 აშშ დოლარი, ხოლო მის მიერ შენობა ნაგებობის შეძენა მოხდა 343 აშშ დოლარად, რაც ეჭვს ბადებს შენობა-ნაგებობის იდენტიფიკაციისას და სავარაუდოა, რომ მის მიერ მოხდა შენობა-ნაგებობის გარკვეული ნაწილის შეძენა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ ზ-----ს მიერ შეძენილი უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზაციო თანხა შეადგენდა 600 აშშ დოლარს, მაგრამ მისი აუქციონის წესით გაყიდვა მოხდა კანონმდებლობის დაცვით 75%-ის ფასდაკლებით 326 აშშ დოლარად.

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აღიარებითი

სარჩელი შეიძლება აღიძრას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის კანონიერი ინტერესი.

აღიარებითი სარჩელის აღძვრის დამატებით წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, კერძოდ სახეზე უნდა იყოს პირის უფლების დარღვევის რეალური საშიშროება ან მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობაში (ან არ არსებობაში). გარდა ამისა, აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილება შედეგიანი უნდა იყოს მოსარჩელისათვის. ამდენად, სასამართლოს მიერ აღიარებით სარჩელზე მისაღები გადაწყვეტილების მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი უნდა მდგომარეობდეს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განსაზღვრული, გარკვეული შედეგის მომტანი სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენაში.

სასამართლოს განმარტებით, აღიარებითი სარჩელის პირობებში მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განსაზღვრული, გარკვეული შედეგის მომტანი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის ფაქტის დადგენა ხდება კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განსაზღვრის ერთ-ერთი კრიტერიუმია, რომ აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა მიიღებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. როგორც დიდმა პალატამ ამ ნორმის განმარტებისას, დაასკვნა: „აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინება, საქმეზე Nას-121-117-2016, 17 მარტი 2016წ.).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერ მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად

უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, კანონმდებელმა ერთის მხრივ განსაზღვრა მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტი, ხოლო მეორეს მხრივ დაადგინა მტკიცებულებათა დასაშვებობის კრიტერიუმები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას მტკიცების საგანაში შემავალი ფაქტის დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომელთა საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტების არსებობის ვარაუდის შესახებ, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთ ვარაუდს გააქარწყლებენ – დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე. ფაქტები, რომლებიც ივარაუდება მოსარჩელის სასარგებლოდ, უნდა დაამტკიცოს მოპასუხემ, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელე თავისუფალია ამ ფაქტების დამტკიცებისაგან. მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2----- 10 იანვარს სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებასა და ზ-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სოფ. ა-----ი მდებარე ა-----ს სახ. საწარმო მ-----ა, რომლის ღირებულება შეადგენდა 600 აშშ დოლარს. ამავე დღეს, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე შედგენილი იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი და სახ. ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მთავარმა სპეციალისტმა ა----- ა და ამავე განყოფილების წამყვანი სპეციალისტმა ზ-----ა, ზ-----ს გადასცეს ა-----ს სახ. საწარმო მ-----ის ერთსართულიანი შენობა, რომლის კედლები აშენებული იყო წ-----თ, ხ-----, ბ-----, გ-----ს, დანგრეული გ----- კედლებით, სახურავის კ----- იყო ჩანგრეული და არ არსებობდა, კ-----ი არ გააჩნდა, ფ----- შიდა კონსტრუქციები იყო გაძარცვული, მ-----ა მოითხოვდა კაპიტალურ შეკეთებას.

2----- 04 აპრილის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების---- ბრძანებით საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 22 სექტემბერის N530 ბრძანებულების საფუძველზე „გატანილი იქნა აუქციონზე ნულოვანი საწყისი ფასით ამორტიზირებული და ფიზიკურად გაცვეთილი ა-----ს ყოფილი სახ. მეურნეობის მ-----ა, რომლის „ბე“-ს სიდიდე შეადგენდა-685 აშშ დოლარს, ბიჯი-342 აშშ დოლარი.

2----- 27 სექტემბრის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული გ----- ბრძანებით თეთრიწყაროს რაიონის ტერიტორიაზე მდებარე ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა პრივატიზების მიზნით გატანილი იქნა 75%-ის ფასდაკლებით 326 აშშ დოლარად.

2----- 20 ნოემბერს ზ-----მა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებას და გამოთქვა სურვილი შეიძინოს ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა, რომლის საწყისი ფასია 326 აშშ დოლარი. აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში აიღო ვალდებულება ხელი მოეწერა აუქციონის ოქმსა და ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულებაზე. აუქციონზე გამარჯვების შემთხვევაში თუ არ მოაწერდა ხელს აუქციონის ოქმსა და ოქმის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში არ გადაიხდიდა მის მიერ დასახელებულ თანხას, თანახმა იყო შეტანილი ბე არ დაბრუნებოდა. აღნიშნული განაცხადი და აუქციონის ოქმი წარმოადგენდა საკუთრების უფლებას მხარეებს შორის ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულების დადებამდე. ზ-----ს მიერ წარდგენილი იქნ ა,„ბე“-ს გადახდის დადასტურების ქვითარი.

2----- 21 ნოემბერს აუქციონი ჩატარდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონულ განყოფილებაში, მისამართი ქ. თეთრიწყარო თ-----, რომლის შედეგადაც საპრივატიზაციო ობიექტის ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის აუქციონში მონაწილეობას იღებდა მხოლოდ ერთი მყიდველი, საწყისი ფასი 325 აშშ დოლარი, ბიჯი 17 აშშ დოლარი, აუქციონის მსვლელობა 8-343, საბოლოო ფასი 343 აშშ დოლარი. აუქციონზე გასაყიდად გამოტანილი აღნიშნული ქონება შეიძინა ზ-----მა მცხოვრებმა თეთრიწყაროს რაიონის სოფელი ა-----, 3/6 2-----. აღნიშნულზე შედგენილი იქნა აუქციონის ოქმი N---- და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 2----- ბრძანებით, 2----- 2----- აუქციონის შედეგების დამტკიცების მიზნით დამტკიცდა აუქციონის ოქმი N----ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის 343 აშშ დოლარის ოდენობით ზ-----ზე მიყიდვის შესახებ. 2----- 19 დეკემბერს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით კი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მთავარმა სპეციალისტმა ა-----მა და ამავე განყოფილების წამყვანმა სპეციალისტმა ზ-----მა, ზ-----ს გადასცეს ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა. აუქციონის შედეგებიდან გამომდინარე 2----- 30 იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებასა და ზ-----ს შორის დადებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად „გამყიდველმა“ მინიჭებული უფლება-მოცილების საფუძველზე გადასცა, ხოლო აუქციონში გამარჯვებულმა „მყიდველმა“ მიიღო საკუთრებაში ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა. ნასყიდობის ხელშეკრულებით მე-7 პუნქტით განსაზღვრული იქნა ასევე, რომ მიწის სარგებლობის პირობები ვლინდებოდა დამატებით საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით. 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ

გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----, რომლის თანახმად ზ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა და მითითებული იქნა, რომ მიწის ფართობი დგინდება დამატებით.

მხარეების მიერ სადავოდ არ გამხდარა გარემოება, რომ სწორედ 2----- 10 იანვარის მიღება-ჩაბარების აქტით გაცემული შენობა ნაგებობის შეძენა მოხდა ზ-----ს მიერ 2----- 21 ნოემბერს გამართული აუქციონით.

უდავოა, რომ 2----- 10 იანვრის მიღება-ჩაბარების აქტით, ზ-----ს გადაეცა ა-----ს სახ. საწარმო მ-----ის ერთსართულიანი შენობა, რომლის კედლები აშენებული იყო წ-----თ, ხ-----, ბ-----, გ-----ს, დანგრეული გ----- კედლებით, სახურავის კ----- იყო ჩანგრეული და არ არსებობდა, კ-----ი არ გააჩნდა, ფ----- შიდა კონსტრუქციები იყო გაძარცვული, მ-----ა მოითხოვდა კაპიტალურ შეკეთებას. ასევე დადგენილია, რომ არცერთ უფლების დამდგენ დოკუმენტში, არც იჯარის ხელშეკრულებაში და არც პრივატიზაციის მასალებში არ იქნა მითითებული და განსაზღვრული იჯარით გაცემული და აუქციონზე გატანილი შენობა ნაგებობის დეტალური აღწერა, შენობა ნაგებობის კონფიგურაცია, სტრუქტურა და შენობა ნაგებობის შემადგენელი ოთახების რაოდენობა და ფართობი.

მოცემულ შემთხვევაში ზ-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს, მის მიერ 2----- 21 ნოემბრის N---- აუქციონის ოქმის და 2----- 30 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2----- იანვარს გაცემული N----- საკუთრების მოწმობით - ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის 1447 კვმ უძრავი ქონების შეძენილად აღიარება, რათა მოახდინოს საკუთრების უფლების რეალიზაცია და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ზ-----ს მიერ აღიარებითი სარჩელის აღძვრის აუცილებლობა გამოიწვია სწორედ იმ ფაქტმა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული არ არის სახელმწიფოს მიერ იჯარით გაცემული და შემდგომ პრივატიზებული შენობა ნაგებობის კონკრეტული მახასიათებლები და ფართობი, რითიც შესაძლებელი იქნებოდა სასამართლო დავის არსებობის გარეშე შენობა-ნაგებობის იდენტიფიკაცია და ზ-----ს, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების უფლების აღიარება.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების

რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----, რომლის თანახმად ზ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა, რომელიც სადავო არ გამხდარა მოპასუხეების მიერ, წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, რადგან ზ-----ს ანიჭებს საკუთრების უფლებას და კანონიერი ნდობა გააჩნია მის მიმართ.

ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს კანონიერი ნდობა წარმოადგენს. კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დატვირთვას ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თავისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომისა და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში.

კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.

მოცემულ შემთხვევაში ზ-----ს კანონიერი ნდობა გააჩნია 2----- 21 ნოემბერს ჩატარებული აუქციონის შედეგების და მის საფუძველზე გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელი N----- მოწმობის მიმართ. აღნიშნულ საკუთრების მოწმობაში შენობა-ნაგებობის კონკრეტული მახასიათებლების მიუთითებლობით ვერ ხდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული, იურიდიული ძალის მქონე და კანონიერ ძალაში არსებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის აღსრულება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის ინტერესი მისი უფლების აღიარების თაობაზე, წარმოადგენს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონიერ ინტერესს. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე ზ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

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

აპელანტი არ ეთანხმება რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის შესაბამისად, აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძრას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის კანონიერი ინტერესი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აღიარებითი სარჩელი არ შეიძლება აღიძრას, თუ მოსარჩელეს შეუძლია აღძრას სარჩელი 22-24-ე მუხლების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 25-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრულია აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის პირობები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ აღიარებითი სარჩელი დასაშვები არ არის, თუ იგი მიმართულია წმინდა ფაქტობრივი ინტერესის, ფაქტობრივი გარემოების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არადამოუკიდებელი ნაწილის მიმართ. მოსარჩელის მოთხოვნა არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის აღიარების მოთხოვნად, მითუფრო, მოსარჩელის მიზანს წარმოადგენს არა უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენა, არამედ უძრავი ქონების კონკრეტული ფართის დადგენა. მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნით აღიარებითი სარჩელი დასაშვები არ არის, სამინისტრო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს რამდენიმე გარემოებაზე: სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა - დადგენილი იქნა რომ უძრავი ქონება წარმოადგენდა მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამის ფართის მქონე შენობა-ნაგებობას. უფლების დადგენ დოკუმენტში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანს შეადგენს ერთი ნაგებობა, თუმცა სასამართლოს მიერ აღიარება მოხდა არა ერთი შენობის ფართის მიმართ, არამედ რამდენიმე შენობის მიმართ. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დგინდება, რომ მხარის მიერ წარმოდგენილი ნახაზის შესაბამისად, აიზომა არა ფ----- ძირითადი ნაწილი (პ-----), არამედ ფ----- ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ფართი. მართალია, ნების გამოვლენის განმარტება ხდება არამხოლოდ მისი სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობით, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში, არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს ფ----- - შენობა და არა კონკრეტული შენობა, რომელიც გამოიყენებოდა პ-----დ. სასამართლოს შეფასებას გაზიარება დასაშვები იქნებოდა იმ შემთხვევაში, რომ თუკი საგნად მითითებული იქნებოდა ფ----- შენობა და არა „მ-----ა“, როგორც ეს მითითებულია საკუთრების მოწმობაში N-----. თავისთავად ცხადია, საკუთრების მოწმობით და იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულია, კონკრეტული ფუნქციის მატარებელი შენობა და აღნიშნული არ მოიცავს ფ----- ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ნაგებობების მიკუთვნებას. სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ უნდა იქნეს გაზიარებული მხარის მიერ წამოდგენილი აზომვითი ნახაზი, რადგან საკუთრების მოწმობაში მითითებული შენობა და მისი დამხმარე ნაგებობა, ერთმანეთთან არის დაკავშირებული სახურავით, თუმცა საერთო გადახურვის არსებობა

განმსაზღვრელი არ არის. ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც აქვს დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა. მოცემულ შემთხვევაში, შეუძლებელია იმის გარკვევა, პ-----ს და დამხმარე ნაგებობას აქვს თუ არა საერთო საძირკველი. მითუფრო, შესაბამისი მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში, შენობის ერთიანი საძირკვლის არსებობის თაობაზე კანონით განსაზღვრული მტკიცებულებები არ არის წარმოდგენილი.

აპელანტის მოსაზრებით, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ სასამართლო ერთ შემთხვევაში ეყრდნობა საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებას, თუმცა მეორეს მხრივ, ცდილობს გვერდი აუაროს იმ გარემოებას, რომ 2010 წელს ზ-----ს მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შენობა-ნაგებობის ნაწილში მნიშვნელოვნად განსხვავდება სასამართლოში წარდგენილი ნახაზისაგან. მოსარჩელე მხარის მიერ 2010 წელს სადავო უძრავი ქონება აზომილი იქნა ცალ-ცალკე შენობა-ნაგებობად, თუმცა 2017 წლისათვის იგივე შენობა ერთიან აზომვითი ნახაზის ქვეშ მოექცა. ამასთანავე, საკუთრების მოწმობაში და იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ საგანს წარმოადგენს შენობა, რომლის 1/3 დანგრეულია, თუმცა სასამართლოს მიერ აღნიშნული არ იქნა შეფასებული და აღიარება მოხდა იმ ნაწილის მიმართ, რომელზედაც შენობა არ არის განთავსებული. თუკი ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობა (ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით), მისი არ არსებობის შემთხვევაში, როგორ შეიძლება აღიარება განხორციელდეს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც ზ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

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

აპელანტის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ "2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული N----- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე ზ-----ს მიერ შეძენილი იქნა 1447 კვ.მ. ფართობის ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ა (გადაწყვეტილების 3.2.1 პუნქტი). სსკ-ის 177-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების

მოთხოვნებით. მითითებული ნორმის თანახმად, საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი, სამართლის ნორმები კი დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად მოჰყვა ის, რომ მან არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა სწორედ ის ნორმები, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად განმარტა კანონი. მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას 2----- იანვრის საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული N----- საკუთრების მოწმობით ზ-----ს მიერ ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ის - ფართობით 1447 კვ.მ შეძენილად აღიარება წარმოადგენდა. გარდა იმისა, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნით აღიარებითი სარჩელი დასაშვები არ არის, გასათვალისწინებელია შემდეგი გარემოებები: სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა, დადგენილი იქნა რომ უძრავი ქონება, წარმოადგენდა მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამის ფართის მქონე შენობა-ნაგებობას. უფლების დადგენ დოკუმენტში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანს შეადგენს ერთი ნაგებობა (მ-----ა), თუმცა სასამართლოს მიერ აღიარება მოხდა არა ერთი შენობის ფართის მიმართ, არამედ რამდენიმე შენობის მიმართ. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დგინდება, რომ მხარის მიერ წარმოდგენილი ნახაზის შესაბამისად აიზომა არა ფ----- ძირითადი ნაწილი (პ-----), არამედ ფ----- ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ფართიც. მოცემულ შემთხვევაში, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს ფ----- მთლიანი შენობა და არა კონკრეტული შენობა, რომელიც გამოიყენებოდა პ-----დ. სასამართლოს შეფასების გაზიარება დასაშვები იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი ნასყიდობის ობიექტად მითითებული იქნებოდა ფ----- შენობა და არა „მ-----ა“, როგორც ეს მითითებულია საკუთრების მოწმობაში N-----. ცხადია, რომ საკუთრების მოწმობით და იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულია, კონკრეტული ფუნქციის მატარებელი შენობა და აღნიშნული არ მოიცავს ფ----- ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ნაგებობების მიკუთვნებასაც. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გაზიარებულ უნდა ყოფილიყო მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი, რადგან საკუთრების მოწმობაში მითითებული შენობა და მისი დამხმარე ნაგებობა, ერთმანეთთან არის დაკავშირებული სახურავით, თუმცა საერთო გადახურვის არსებობა განმსაზღვრელი არ არის. ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც აქვს დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა. მოცემულ შემთხვევაში, შეუძლებელია იმის გარკვევა, პ-----სა და დამხმარე ნაგებობას აქვს თუ არა საერთო საძირკველი, მითუფრო შესაბამისი მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აქვე მნიშვნელოვანია

ის გარემოებაც, რომ სასამართლო ერთ შემთხვევაში ეყრდნობა საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებას, თუმცა მეორე მხრივ, ცდილობს გვერდი აუაროს იმ გარემოებას, რომ 2010 წელს ზ-----ს მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი შენობა-ნაგებობის ნაწილში მნიშვნელოვნად განსხვავდება სასამართლოში წარდგენილი ნახაზისაგან. მოსარჩელე მხარის მიერ 2010 წელს სადავო უძრავი ქონება აზომილი იქნა ცალ-ცალკე შენობა-ნაგებობად, თუმცა 2017 წლისათვის იგივე შენობა ერთიანი აზომვითი ნახაზის ქვეშ მოექცა.

აპელანტის მოსაზრებით, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საკუთრების მოწმობაში და იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ მ-----ა წარმოადგენს შენობას, რომლის 1/3 დანგრეულია, თუმცა სასამართლოს მიერ აღნიშნული არ იქნა შეფასებული და აღიარება მოხდა იმ ნაწილის მიმართაც, რომელზედაც შენობა არ არის განთავსებული. თუკი ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შენობა (ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით), არარსებული ფართის აღიარება შეუძლებელია განხორციელდეს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის შესაბამისად აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძრას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის კანონიერი ინტერესი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად აღიარებითი სარჩელი არ შეიძლება აღიძრას, თუ მოსარჩელეს შეუძლია აღიძრას სარჩელი 22-24-ე მუხლების საფუძველზე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრულია აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის პირობები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ აღიარებითი სარჩელი დასაშვები არ არის, თუ იგი მიმართულია წმინდა ფაქტობრივი ინტერესის, ფაქტობრივი გარემოების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არადამოუკიდებელი ნაწილის მიმართ. ამასთანავე, აღიარებითი სარჩელის წარდგენა დაუშვებელია, თუკი შესაძლებელია წარდგენილ იქნეს სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე

მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. პალატა მიუთითებს, რომ ზ-----ს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის თანახმად, გულისხმობს სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას აქტის არარად აღიარების, უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატას მნიშვნელოვნად მიაჩნია მიუთითოს სუს 02.10.2014წ. Nბს-595-573(კს-13) განჩინებაზე, რომლითაც საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ აღიარებითი სახის სარჩელებთან მიმართებაში პროცესუალური კანონმდებლობით დაწესებულია დასაშვებობის წინა პირობები, კერძოდ სარჩელის დასაშვებობის შემოწმებისას უნდა გაირკვეს სამართლებრივი ურთიერთობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის ინტერესი აღიარებით სარჩელში გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება. აღიარებითი გადაწყვეტილების მიმართ

იურიდიული ინტერესი მდგომარეობს განსაზღვრული სამართლებრივი მდგომარეობის დადგენაში. გადაწყვეტილების მიზნის შესაბამისად სარჩელის დასაშვებად ცნობისათვის სახეზე უნდა იყოს ერთგვარი გაურკვევლობის არსებობა. აღიარებით სარჩელში იურიდიული ინტერესი მიმართულია გარკვეული სამართალურთიერთობის არსებობის ან არარსებობის დადასტურებაზე, რაც მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობას მოპასუხის მიმართ ანიჭებს განსაზღვრულობის, უდავოობის ხარისხს და პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს მომავალში აღძრულ სარჩელზე წარმოებულ დავაზე.

პალატის მოსაზრებით, აღნიშნულთან დაკავშირებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ აღიარებითი სარჩელის პირობებში მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განსაზღვრული, გარკვეული შედეგის მომტანი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის ფაქტის დადგენა ხდება კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განსაზღვრის ერთ-ერთი კრიტერიუმია, რომ აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა მიიღებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. „აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინება, საქმეზე Nას-121-117-2016, 17 მარტი 2016წ.).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს, მის მიერ 2----- 2-----8 აუქციონის ოქმის და 2----- 30 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2----- იანვარს გაცემული N----- საკუთრების მოწმობით, ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის 1447 კვმ უძრავი ქონების შეძენილად აღიარება, იმისათვის, რომ სამომავლოდ მოახდინოს საკუთრების უფლების რეალიზაცია - უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის აუცილებლობა გამოიწვია იმ ფაქტმა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული არ არის სახელმწიფოს მიერ ზ-----სათვის იჯარით გაცემული და შემდგომ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის კონკრეტული მახასიათებლები და ფართობი, რითიც შესაძლებელი იქნებოდა სასამართლო დავის არსებობის გარეშე შენობა-ნაგებობის იდენტიფიკაცია და ზ-----ს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების უფლების აღიარება. ამდენად, ცალსახაა, რომ მხარეს აქვს ურთიერთობის არსებობის დადგენის კანონიერი ინტერესი.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებას თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობისა ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2----- 10 იანვარს, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებასა და ზ-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სოფელ ა-----ი მდებარე ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ა, რომლის ღირებულებაც შეადგენდა 600 აშშ დოლარს. ამავე დღეს, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, შედგენილ იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი და უფლებამოსილმა პირებმა ზ-----ს გადასცეს ა-----ს სახელმწიფო საწარმოს მ-----ის ერთსართულიანი შენობა, რომლის კედლებიც აშენებული იყო წ-----თ, ხ-----, ბ-----, გ-----ს, დანგრეული გ----- კედლებით, სახურავის კ----- იყო ჩანგრეული და არ არსებობდა, კ-----ი არ გააჩნდა, ფ----- შიდა კონსტრუქციები იყო გაძარცვული, მ-----ა მოითხოვდა კაპიტალურ შეკეთებას. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 0----- ბრძანებით საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 22 სექტემბრის N530 ბრძანებულების საფუძველზე, „გატანილი იქნა აუქციონზე ნულოვანი საწყისი ფასით ამორტიზირებული და ფიზიკურად გაცვეთილი, ა-----ს ყოფილი სახ. მეურნეობის მ-----ა, რომლის „ბე“-ს სიდიდე შეადგენდა 685 აშშ დოლარს, ბიჯი-342 აშშ დოლარი. 2----- 27 სექტემბრის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული გ----- ბრძანებით თეთრიწყაროს რაიონის ტერიტორიაზე მდებარე ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა, პრივატიზების მიზნით გატანილი იქნა 75%-ის ფასდაკლებით 326 აშშ დოლარად. 2----- 20 ნოემბერს ზ-----მა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებას და გამოთქვა სურვილი, შეეძინა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა, რომლის საწყისი ფასია 326 აშშ დოლარი, ამასთანავე, აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში, აიღო ვალდებულება, ხელი მოეწერა აუქციონის ოქმსა და ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულებაზე. აუქციონზე გამარჯვების

შემთხვევაში, თუ არ მოაწერდა ხელს აუქციონის ოქმსა და ოქმის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში არ გადაიხდიდა მის მიერ დასახელებულ თანხას, თანახმა იყო, შეტანილი „ბე“ არ დაბრუნებოდა. აღნიშნული განაცხადი და აუქციონის ოქმი წარმოადგენდა საკუთრების უფლებას, მხარეებს შორის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადებამდე. ზ-----ს მიერ წარდგენილ იქნა „ბე“-ს გადახდის დადასტურების ქვითარი. 2----- 21 ნოემბრის აუქციონში მონაწილეობას იღებდა მხოლოდ ერთი მყიდველი, შედეგად - აუქციონზე გასაყიდად გატანილი ქონება შეიძინა ზ-----მა, რაზეც შედგენილ იქნა აუქციონის ოქმი N---, რომელიც დამტკიცდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების 2----- 2----- ბრძანებით, ზ-----ზე მიყიდვის შესახებ. 2----- 19 დეკემბერს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების სპეციალისტებმა ზ-----ს გადასცეს ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა. აუქციონის შედეგებიდან გამომდინარე, 2----- 30 იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილებასა და ზ-----ს შორის დადებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად „გამყიდველმა“ მინიჭებული უფლება-მოსილების საფუძველზე გადასცა, ხოლო აუქციონში გამარჯვებულმა „მყიდველმა“ მიიღო საკუთრებაში ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-7 პუნქტით განსაზღვრულ იქნა, რომ მიწის სარგებლობის პირობები ვლინდებოდა დამატებით საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით. 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----, რომლის თანახმად, ზ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ა და მითითებული იქნა, რომ მიწის ფართობი დგინდება დამატებით.

მხარეები სადავოდ არ ხდიათ იმ გარემოებას, რომ ზ-----მა 2----- 21 ნოემბერს გამართულ აუქციონზე შეიძინა 2----- 10 იანვარის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული შენობა ნაგებობა. მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ზ-----ს გადაეცა ა-----ს სახ. საწარმო მ-----ის ერთსართულიანი შენობა, რომლის კედლები აშენებული იყო წ-----თ, ხ-----, ბ-----, გ-----ს, დანგრეული გ----- კედლებით, სახურავის კ----- იყო ჩანგრეული და არ არსებობდა, კ-----ი არ გააჩნდა, ფ----- შიდა კონსტრუქციები იყო გაძარცვული, მ-----ა მოითხოვდა კაპიტალურ შეკეთებას. ასევე უდავოა, რომ არცერთ უფლების დამდგენ დოკუმენტში, (იჯარის ხელშეკრულებაში და პრივატიზაციის მასალებში) არ იქნა მითითებული და განსაზღვრული იჯარით გაცემული და აუქციონზე გატანილი შენობა ნაგებობის დეტალური აღწერა, შენობა-ნაგებობის კონფიგურაცია, სტრუქტურა და შენობა-ნაგებობის შემადგენელი ოთახების რაოდენობა და ფართობი.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ 2----- იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს თეთრიწყაროს რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული საკუთრების

დამადასტურებელი მოწმობა N-----, ზ-----სათვის ა-----ს სახ. საწარმოს მ-----ის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რომელიც მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, ვინაიდან ზ-----ს ანიჭებს საკუთრების უფლებას და პირს კანონიერი ნდობა გააჩნია მის მიმართ. ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს კანონიერი ნდობა წარმოადგენს. კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დაცვით ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თავისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომისა და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში. კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა. მოცემულ შემთხვევაში, ზ-----ს კანონიერი ნდობა გააჩნია 2----- 21 ნოემბერს ჩატარებული აუქციონის შედეგების და მის საფუძველზე გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელი N----- - მოწმობის მიმართ. აღნიშნულ საკუთრების მოწმობაში შენობა-ნაგებობის კონკრეტული მახასიათებლების მიუთითებლობით ვერ ხდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული, იურიდიული ძალის მქონე და კანონიერ ძალაში არსებული ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის აღსრულება. ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ მოსარჩელის ინტერესი მისი უფლების აღიარების თაობაზე, წარმოადგენს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონიერ ინტერესს, ზ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „ს¹“, „უ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

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, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე

მირანდა ერემაძე

მოსამართლეები

მერაბ ლომიძე

თეა ძიმისტარაშვილი