

საქმე № 33031-014467977
საქმე N3/ზ-1531-16



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 იანვარი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე- მირანდა ერემაძე
მოსამართლეები-თეა ძიმისტარაშვილი
მერაბ ლომიძე

აპელანტი - შპს „რ-----“;
წარმომადგენელი-ნ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია,
წარმომადგენელი-თ-----

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი-თ-----

მესამე პირი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების
მართვის სააგენტო;

მესამე პირი - შპს „რ-----ი“; წარმომადგენელი-ზ-----ი, გ---

მესამე პირი - ბმა „ა-----“ თავმჯდომარე ლ-----ი;

მესამე პირი-ს/ს „ს-----“, წარმომადგენელი- თ-----;

თანამოსარჩელე -ნ-----

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა:

1. აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით შპს „რ-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. სრულიად საქართველოს საზოგადოება „ა-----“ გამგეობის N-- დადგენილებით შეიქმნა მრავალდარგობრივი ფირმა მცირე საწარმო „რ-----ი“ და დამტკიცდა მისი წესდება. ამავე დადგენილებით, მრავალდარგობრივი ფირმა მცირე საწარმო „რ-----ის“ დირექტორად დამტკიცდა ა-----ა.

ქ. თბილისის ისნის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 07.1-.9----- განკარგულებით დარეგისტრირდა სრულიად საქართველოს საზოგადოება „ა-----“ მცირე საწარმო „რ-----ი“, რომლის წესდება დამტკიცებული იყო საზოგადოება „ა-----“ N-- დადგენილებით.

ამავე განკარგულებით მცირე საწარმო „რ-----ი“ განთავსდა სრულიად საქართველოს საზოგადოება „-----ე“ დამაგრებულ ფართში, მდებარე ფ-----ში, თანახმად, ორგანიზაციის ხელმძღვანელობის (06.08.9----- N---- მოწერილობისა.

ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3----- ბრძანებით 01.04.1992 წლიდან კულტურის სამმართველოს რეპროგრაფიულ განყოფილებას ნება დაერთო გადასულიყო დამოუკიდებელ ბალანსზე, ეწოდა რ-----ი და მიენიჭა იურიდიული პირის სტატუსი. ამავე ბრძანებით, რ-----ის დირექტორად დამტკიცდა ა-----ა.

ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3----- ბრძანებით რ-----
-----ი განთავსდა საქალაქო N2 ბიბლიოთეკის შენობის პირველ
სართულზე, ი-----ში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-07.1997წ. N15.1-8--
დადგენილებით ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს რ-----
-----ის ბაზაზე დაფუძნდა მუნიციპალური საწარმო „რ-----ი -
97 შპს“. ამავე დადგენილებით დადგინდა, რომ მუნიციპალური
საწარმო „რ-----ი - 97 შპს“ წარმოადგენდა ქ. თბილისის მერიის
კულტურის სამმართველოს რ-----ის სამართალმემკვიდრეს და
მუნიციპალური ქონება გადაცემული ჰქონდა სამეურნეო გამგებლობაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-07.1997წ. N15.1-8--
დადგენილებით დგინდება, რომ მუნიციპალური საწარმო „რ-----
--ი - 97 შპს-ს“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა სახელმწიფო საწარმო ქ.
თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს რ-----ის
ბალანსზე რიცხული საშუალებები 01.06.1997წ. მდგომარეობით. ამავე
დადგენილებით დამტკიცდა, რომ მუნიციპალური საწარმო „რ-----
---ი - 97 შპს-ის“ წესდება და მის დირექტორად დაინიშნა ა-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სრულიად საქართველოს საზოგადოება „ა-----“ გამგეობის N--
დადგენილება (ტ.1, ს.ფ. 17);
- მცირე საწარმო „რ-----ის“ წესდება (ტ.1, ს.ფ. 18-22);
- ქ. თბილისის ისნის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 07.1-91წ. N--
----- განკარგულება (ტ.1, ს.ფ. 15-16);
- ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3----- ბრძანება
(ტ.1, ს.ფ. 23);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-07.1997წ N15.1-8--
დადგენილება (ტ.1, ს.ფ. 25).

3.2. ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო
სამსახურის 23.04.2008წ. N----- ბრძანებით შპს „ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის საწარმო - „რ-----ის“ დირექტორის
თანამდებობაზე დაინიშნა ნ-----.

მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების
რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, შპს „რ-----ის“
დირექტორი და 1-0%- იანი წილის მფლობელი არის ნ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 23.04.2008წ. N----- ბრძანება (ტ.1, ს.ფ. 27);
- 30.1-201-წ. ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 28-29).

3.3. ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურმა 25.11.2008წ. N----- წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართის სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება, შემდგომში მისი ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 18.12.2008წ. N----- გადაწყვეტილებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 09.12.2008წ. N----- -8 წერილის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის 18.12.2008წ. N----- ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე იყო სახელმწიფო და ამონაწერში საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 09.12.2008წ. N----- -8 წერილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 5.11.2008წ. N----- წერილი (ტ.1, ს.ფ. 57);
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 09.12.2008წ. N-----8 წერილი (ტ.1, ს.ფ. 56);
- რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.12.2008წ. N----- გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 215);
- საჯარო რეესტრის 18.12.2008წ. N----- ამონაწერი (ტ.2, ს.ფ. 54).

3.4. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 23.01.2009წ. N----- ბრძანების საფუძველზე 24.04.2009წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, სამინისტრომ სააგენტოს საკუთრებაში გადასცა ქ.

თბილისში, ი-----ში მდებარე 48.31 კვ.მ. ფართის სარდაფი.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.04.2009წ. N----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის 28.04.2009წ. N----- ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე იყო ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახური და ამონაწერში საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 24.04.2009წ. ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 23.01.2009წ. N----- ბრძანება და ბრძანების დანართი 1 (ტ.2, ს.ფ. 60-61);
- 24.04.2009წ. ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 57-59);
- რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.04.2009წ. N----- გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ. 71);
- საჯარო რეესტრის 28.04.2009წ. N----- ამონაწერი (ტ.2, ს.ფ. 72-73).

3.5. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ქალაქ თბილისის მთავრობის 12.0-2013წ. N05.18.1-- დადგენილებით დადგინდა, რომ უნდა განხორციელებულიყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების, მათ შორის ფ-----/ფ-----ის N--/8-ში მდებარე შენობის სარდაფ სართულზე არსებული 84.31 კვ.მ და 1 სართულზე არსებული 343.66 კვ.მ და შესაბამისი წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.17.01.----0--.0-.5-- და 0----- აუქციონის ფორმით პრივატიზება. ამავე დადგენილებით დაევალა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, რომ, როგორც აუქციონატორს, განეხორციელებინა ელექტრონული აუქციონის პროცედურები.

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 27.03.2013წ. №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიხედვით აუქციონში გაიმარჯვა შპს „რ-----მა“.

27.03.2013წ. №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე გაიცა 27.12.2013წ. №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები.

31.12.2013წ. ქალაქ თ-----ში მდებარე შენობის სარდაფ სართულზე არსებული 84.31 კვ.მ ფართობზე (მიწის საკადასტრო კოდი N0-----) დარეგისტრირდა შპს „რ-----ის“ საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის 31.12.2013წ. N-----, 20.01.2014წ. N----- და 25.05.2015წ. N----- ამონაწერებში საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 27.12.2013წ. №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ თბილისის მთავრობის 12.0-2013წ. N05.18.1-- დადგენილება (ტ.2, ს.ფ. 15);
- ელექტრონული აუქციონის განაცხადი (ტ.1, ს.ფ. 84-93);
- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის პირობები (ტ.1, ს.ფ. 64-68);
- 27.03.2013წ. №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ტ.1, ს.ფ. 62);
- 27.12.2013წ. №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები (ტ.1, ს.ფ. 61, ტ.2, ს.ფ. 12);
- საჯარო რეესტრის 31.12.2013წ. N-----, 20.01.2014წ. 223-224).

3.6. უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.12.2008წ. ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქალაქ თ-----/8-ში კონკრეტულად 84.31 კვ.მ ფართის კუთვნილების საკითხი მასალებით არ დგინდებოდა.

უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.09.201-წ. ინფორმაციის თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქალაქ თ----- აღრიცხული არ იყო. აღრიცხული იყო უძრავი ნივთი მისამართით ფ-----8, სადაც ბიბლიოთეკა N2 აღრიცხული არ იყო, ხოლო ზემოთხსენებულ მისამართზე მდებარე სარდაფი წამოადგენდა თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას. არაპრივატიზირებულ სარდაფზე უფლება აღრიცხული არ იყო.

უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.1-2012წ. ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური

აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქალაქ თ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაცული დოკუმენტებით (ნოტარიული ხელშეკრულებები, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები და საინვენტარიზაციო გეგმები) ვერ ხერხდებოდა საპრივატიზებო ფართების იდენტიფიკაცია და სარდაფის გეგმაზე არსებული ამათუიმი ფართის მფლობელის დადგენა. ვინაიდან, სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერში, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.12.2008წ. ინფორმაცია (ტ.2, ს.ფ. 51);
- უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.09.201-წ. ინფორმაცია (ტ.1, ს.ფ. 156);
- უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.1-2012წ. ინფორმაცია (ტ.1, ს.ფ. 34);

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.11.2013წ. N----- წერილით ნ-----ს ეცნობა, რომ თბილისი, ფ-----ში მდებარე 84/31 კვ.მ ფართობის სარდაფზე რეგისტრირებული იყო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. წერილის თანახმად, საკუთრების უფლების საფუძველი იყო 24.04.2009წ. უძრავი ნივთის ქალაქ თბილისის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.0-2014წ. N----- გადაწყვეტილებით ნ-----ს განემარტა, რომ სააგენტომ კანონმდებლობით დადგენილი წესით ელექტრონული აუქციონის საშუალებით გაასხვისა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, თბილისი, ფ-----, სარდაფი 84/31 კვ.მ (საკადასტრო კოდი N0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.0-2014წ. N----- გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 13);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.11.2013წ. N----- წერილი ტ.1, ს.ფ. 50-51).

3.8. ნოტარიულად დამოწმებული 19.08.201-წ. განცხადებით მარინე ხარაძემ და ლუსია ავდალიანმა დაადასტურეს, რომ ნ----- 1992 წლიდან მუშაობს და თავის შვილთან, ნაირა ს-----ასთან ერთად ცხოვრობს ქალაქ თბილისში, ფ-----ში N2 ბიბლიოთეკის სარდაფში.

საჯარო რეესტრის 24.04.2014წ. N----- ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ფ-----ში მდებარე 15.93 კვ.მ. ფართობის N6 ნახევარსარდაფ შენობაზე (საკადასტრო კოდი N01.17.01.----00-06.5--) რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრების უფლება. ამონაწერში საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ს“ 23.04.2014წ. N1 კრების ოქმი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნოტარიულად დამოწმებული 19.08.201-წ. განცხადება (ტ.1, ს.ფ. 33);
- საჯარო რეესტრის 24.04.2014წ. N----- ამონაწერი (ტ.1, ს.ფ. 216-217).

3.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ შპს „რ-----“ 1992 წლიდან ფუნქციონირებს მისამართზე, ქალაქი თ-----ი, ჯერ როგორც მრავალდარგობრივი ფირმა მცირე საწარმო „რ-----ი“ და 1-07.1997 წლიდან როგორც შპს „რ-----“. ასევე დგინდება, რომ შპს „რ-----ის“ დირექტორი და მფლობელი იყო ჯერ ნ-----ის მეუღლე ა-----ა და მისი გარდაცვალების შემდეგ შპს-ს დირექტორი და 1-0% წილის მფლობელი გახდა ნ-----.

დადგინდა, რომ შპს „რ-----“ ქალაქი თბილისი, ი-----ს ქუჩა N---ში განთავსდა ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3-----ბრძანების საფუძველზე. სწორედ მითითებულ ბრძანებას მიიჩნევს მოსარჩელე სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული ბრძანება არ შეიძლება ჩაითვალოს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, ვინაიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად, სადავო ფართზე არც საკუთრების უფლება იყო დარეგისტრირებული და არც რაიმე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი იყო რეგისტრირებული.

სასამართლო არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის განმარტება, რომ ქალაქი თ-----ში მდებარე 84.31 კვ.მ ფართის სარდაფი წარმოადგენდა მოსარჩელეთა საკუთრებას, ვინაიდან კანონმდებლობა უძრავი ქონების საკუთრების უფლების უპირობო დასტურად უთითებს საჯარო რეესტრში მის რეგისტრაციას კანონმდებლობით დადგენილი წესით (სსკ-ის 183-ე მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო ფართზე მოსარჩელეთა

საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არასოდეს ყოფილა დარეგისტრირებული.

ამდენად, დადგინდა, რომ იმ დროისათვის, როდესაც სადავო ფართზე განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ქონება კერძო საკუთრებაში არ იყო და არც უფლებრივად იყო დატვირთული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივიაქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 67-ე მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენს, რომ დაურეგისტრირებელი ან/და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებია, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც სათანადო დოკუმენტაციის გარეშე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ან სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული ან/და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას დაქვემდებარებული მიწებისა, რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ი-----
-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული
48.31 კვ.მ. ფართზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 18.12.2008წ. N----- გადაწყვეტილებით
და იმ დროისათვის მითითებულ ფართზე კერძო საკუთრების უფლება
დარეგისტრირებული არ იყო. სააგენტოს 18.12.2008წ. N-----
გადაწყვეტილებით სადავო ფართზე განხორციელდა სახელმწიფო
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მოგვიანებით, საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 23.01.2009წ. N----- ბრძანების
საფუძველზე 24.04.2009წ. ხელშეკრულებით საქართველოს ეკონომიკური
განვითარების სამინისტრომ სადავო ფართი გადასცა საკუთრებაში ქ.
თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურს.

ამდენად, სადავო ფართი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს 09.12.2008წ. N-----08 წერილის საფუძველზე, ჯერ
სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, შემდეგ კი
ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ქალაქ თბილისის მერიის
ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურს, რომელმაც მოახდინა
აღნიშნული ფართის აუქციონის ფორმით პრივატიზება.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 8.1. მუხლის შესაბამისად,
სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან
უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე ნორმის
მე-2 ნაწილით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული
სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მე-3 ნაწილით,
მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში
დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული
ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც
აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების
მისაღებად.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია
წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების,
აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი
ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ღ“
პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის
მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა
დოკუმენტები. ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო
დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ
კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს უფლებამოსილი იყო მიემართა
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის სახელმწიფოს საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. შესაბამისად, სადავო საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
18.12.2008წ. N----- გადაწყვეტილება მიღებულია მოქმედი

კანონმდებლობის სრული დაცვით და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები თვითმმართველი ერთეულის ქონების ფლობისა და განკარგვის, მისით სარგებლობის დროს ვალდებული არიან დაიცვან თვითმმართველი ერთეულის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები. ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მათ შორის, ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად: ა) ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით; ბ) დამატებითი ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონითა და ამ კანონით დადგენილი შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის დამატებითი ქონების გასხვისება შესაძლებელია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სადავო აუქციონის ჩატარების დროს მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 27.08.201-წ. №9-63 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესი“ შემუშავებულია „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და განსაზღვრავს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესს. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების მიზანია საკუთრების უფლება გადაეცეს აუქციონის გამარჯვებულს, რომელიც სააუქციონო კონკურენციისას აუქციონატორს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო, თუ აუქციონი გამოცხადდა პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მონაწილეს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები და აუქციონატორს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს(წესის 1.3. მუხლი). ამავე წესის 4.2. მუხლით დადგენილია აუქციონის გამოცხადებისა და სავალდებულო ინფორმაციის გამოქვეყნების წესი. წესის 15.1 მუხლის თანახმად, აუქციონატორი უფლებამოსილია აუქციონის განაცხადების მიღება, ჩატარება და შედეგების გაფორმება მთლიანად ან ნაწილობრივ განახორციელოს ელექტრონული ფორმით.

ქ. თბილისის საკრებულოს 27.08.201-წ. №9-63 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ 3.1 მუხლის თანახმად, ქონების აუქციონის გზით პრივატიზების გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს ქ. თბილისის მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას. გადაწყვეტილების მიღებისასა ქ. თბილისის მთავრობა ხელმძღვანელობს მოქმედი კანონმდებლობით, საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით.

ამდენად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ქალაქ თბილისის მთავრობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას ასრულებს და აუქციონის ჩატარებას, ორგანიზებას და შედეგების გაფორმებას ახორციელებს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის ელექტრონული აუქციონის ჩატარებას, არ მიუთითებს დადგენილი წესის დარღვევის შესახებ. მოსარჩელე მხარე ითხოვს სადავო ქონების განკარგვის ბათილად გამოცხადებას იმ მოტივით, რომ სადავო ფართი არ უნდა გასხვისებულიყო. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ თბილისი, ფ-----

---ში მდებარე 84/31 კვ.მ ფართობის სარდაფის მართლზომიერი მფლობელი არის თავად და მას უნდა განეხორციელებინა პრივატიზება სადავო ფართზე.

გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონების პრივატიზების სურვილი ჰქონდა მოსარჩელე მხარეს, არ ქმნის სადავო აუქციონის ბათილად ცნობის საფუძველს. დადგინდა, რომ სადავო ფართზე სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირების დროს კერძო პირის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული არ იყო და ასევე დადგინდა, რომ სადავო ფართი უფლებრივად დატვირთული არ იყო. ამდენად, ფართზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების დარეგისტრირება შეესაბამებოდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

კანონი ადგენს, რომ ქონების აუქციონის გზით პრივატიზების გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს ქ. თბილისის მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუქციონის გზით გაასხვისა თბილისი, ფა-----
-----8-ში არსებული უძრავი ქონება, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით მინიჭებულ დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

საქმის განხილვის შედეგად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნის სადავო აუქციონის ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებულ საფუძველს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2.1-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე იმ ვითარებაშიც კი, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენისას მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოსარჩელე არ თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, კონკრეტული მტკიცებულების მითითებისა და წარდგენის გზით დაადასტუროს ის გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ანუ დაასაბუთოს თავისი სარჩელი. სასამართლო თვლის,

რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ შეძლო წარმოედგინა მისი სასარჩელო მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომელიც მისთვის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღებას განაპირობებდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

4.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ მართლზომიერი ფლობის დასადასტურებლად საქართველოს კანონმდებლობა თითქოს მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ცნობს და ითვალისწინებს. საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2014 წლის 12 ივნისის Nბს-86-84(კ-14) პრეცედენტულ გადაწყვეტილებაში ნათლად და არაორაზროვნად განმარტავს, რომ კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის განსაზღვრისათვის საკმარისია ორი მომენტის არსებობა, მოსარგებლეს უნდა გააჩნდეს ადმინისტრაციული აქტი შესახლებაზე და მეორე იქ უნდა ცხოვრობდეს, აპელანტის განმარტებით, მათ შემთხვევაში ორივე სახეზეა.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ სრულიად გაუგებრად მიუთითა, რომ თითქოსდა მოპასუხეებმა გაასხვისეს უფლებრივად უნაკლო ქონება. მათ მიერ წარდგენილი იყო ამონაწერი რეესტრიდან, რომ 201- წლის მდგომარეობით სადავო 84.31 კვ.მ ფართი იყო ბმა „ა-----“ წევრთა საერთო საკუთრება. რეგისტრაციის მომზადებისა და განხორციელების დროს მოპასუხეებმა შეგნებულად მოახდინეს გადამისამართება, ანუ ფ----- გადაკეთეს N---ად, რითაც მას მოესპო აუქციონში მონაწილეობის უფლებაც, მაშინ როცა მათ ფართი გადაეცათ, როგორც N---ში მდებარე და სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებით დღესაც ამ მისამართზე ფუნქციონირებენ.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და განჩინებების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

5.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. რამდენადაც, სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, განჩინების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და თავის მხრივ დამატებით განმარტავს მხოლოდ შემდეგს:

5.2. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის განმარტებას, რომ 201-წლის მდგომარეობით სადავო 84.31 კვ.მ ფართი იყო ბმა „ა-----“ წევრთა საერთო საკუთრებას და მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმეზე დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურმა 25.11.2008წ. N----- წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის

სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართის სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება, შემდგომში მისი ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 18.12.2008წ. N----- გადაწყვეტილებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 09.12.2008წ. N----- 8 წერილის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის 18.12.2008წ. N----- ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე იყო სახელმწიფო და ამონაწერში საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 09.12.2008წ. N----- 8 წერილი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 23.01.2009წ. N----- ბრძანების საფუძველზე 24.04.2009წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, სამინისტრომ სააგენტოს საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, ი-----ში მდებარე 48.31 კვ.მ. ფართის სარდაფი.

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.04.2009წ. N----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართზე დარეგისტრირდა ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის 28.04.2009წ. N----- ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი-----ში განთავსებული შენობა-ნაგებობის სარდაფ სართულზე არსებული 48.31 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე იყო ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახური და ამონაწერში საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 24.04.2009წ. ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.12.2008წ. ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქალაქ თ-----/8-

ში კონკრეტულად 84.31 კვ.მ ფართის კუთვნილების საკითხი მასალებით არ დგინდებოდა.

უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.09.201-წ. ინფორმაციის თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქალაქ თ----- აღრიცხული არ იყო. აღრიცხული იყო უძრავი ნივთი მისამართით ფ-----8, სადაც ბიბლიოთეკა N2 აღრიცხული არ იყო, ხოლო ზემოთხსენებულ მისამართზე მდებარე სარდაფი წამოადგენდა თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას. არაპრივატიზირებულ სარდაფზე უფლება აღრიცხული არ იყო.

უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.1-.2012წ. ინფორმაციის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქალაქ თ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაცული დოკუმენტებით (ნოტარიალური ხელშეკრულებები, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობები და საინვენტარიზაციო გეგმები) ვერ ხერხდებოდა საპრივატიზებო ფართების იდენტიფიკაცია და სარდაფის გეგმაზე არსებული ამათუიმ ფართის მფლობელის დადგენა. ვინაიდან, სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერში, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის.

საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ შპს „რ-----“ 1992 წლიდან ფუნქციონირებს მისამართზე, ქალაქი თ-----ი, ჯერ როგორც მრავალდარგობრივი ფირმა მცირე საწარმო „რ-----“ და 1-.07.1997 წლიდან როგორც შპს „რ-----“. ასევე დგინდება, რომ შპს „რ-----ის“ დირექტორი და მფლობელი იყო ჯერ ნ-----ის მეუღლე ა-----ა და მისი გარდაცვალების შემდეგ შპს-ს დირექტორი და 1-0% წილის მფლობელი გახდა ნ-----.

დადგენილია, რომ შპს „რ-----“ ქალაქი თბილისი, ი-----ს ქუჩა N---ში განთავსდა ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3----- ბრძანების საფუძველზე.

ზემოთ მითითებული, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს შეფასებას, რომ სადავო ფართზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების მომენტისთვის, უძრავი ქონება კერძო საკუთრებაში არ იყო და არც უფლებრივად იყო დატვირთული.

5.3. მოსარჩელე სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევს ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3----- ბრძანებას, რომლითაც შპს „რ-----“ განთავსდა ქალაქი თბილისი, ი-----ს ქუჩა N---ში.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, **მართლზომიერ** მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს **მართლზომიერი** მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

ამავე კანონის 74-ე მუხლის 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმა ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან.

ზემოაღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ქ. თბილისის მერიის კულტურის სამმართველოს 3----- ბრძანების მართლზომიერ მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევის შემთხვევაშიც შპს „რ-----მა“ 2011 წლის 1 იანვრიდან დაკარგა მოთხოვნის უფლება, რაც შეეხება ფიზიკურ პირს-ნ-----ს სააპელაციო პალატა ხაზს გაუსმევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, დღეის მდგომარეობითაც შპს „რ-----“ წარმოადგენს რეგისტრირებულ იურიდიულ სუბიექტს, რაც გამორიცხავს ნ-----ის მხრიდან მოთხოვნის უფლებას.

5.3. პალატა მიუთითებს სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 67¹ მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმად, დაურეგისტრირებული ან/და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები,

რომლებიც, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებია, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც სათანადო დოკუმენტაციის გარეშე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ან სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული ან/და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას დაქვემდებარებული მიწებისა, რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 8.1. მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მე-3 ნაწილით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს შეფასებას, რომ საქართველოს ეკონომიკური განითარების სამინისტროს უფლებამოსილი იყო მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. შესაბამისად, სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 18.12.2008წ. N----- გადაწყვეტილება მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

5.4. „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი

ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები თვითმმართველი ერთეულის ქონების ფლობისა და განკარგვის, მისით სარგებლობის დროს ვალდებული არიან დაიცვან თვითმმართველი ერთეულის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები. ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მათ შორის, ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად: ა) ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით; ბ) დამატებითი ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონითა და ამ კანონით დადგენილი შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის დამატებითი ქონების გასხვისება შესაძლებელია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სადავო აუქციონის ჩატარების დროს მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 27.08.201-წ. №9-63 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესი“ შემუშავებულია „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და განსაზღვრავს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესს. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების მიზანია საკუთრების უფლება გადაეცეს აუქციონის გამარჯვებულს, რომელიც სააუქციონო კონკურენციისას აუქციონატორს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო, თუ აუქციონი გამოცხადდა პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მონაწილეს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები და აუქციონატორს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს(წესის 1.3. მუხლი). ამავე წესის 4.2. მუხლით დადგენილია აუქციონის გამოცხადებისა და სავალდებულო ინფორმაციის გამოქვეყნების წესი. წესის 15.1 მუხლის თანახმად, აუქციონატორი უფლებამოსილია აუქციონის განაცხადების მიღება, ჩატარება და შედეგების გაფორმება მთლიანად ან ნაწილობრივ განახორციელოს ელექტრონული ფორმით.

ქ. თბილისის საკრებულოს 27.08.201-წ. №9-63 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ 3.1 მუხლის თანახმად, ქონების აუქციონის გზით პრივატიზების გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს ქ. თბილისის მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას. გადაწყვეტილების მიღებისას ქ. თბილისის მთავრობა ხელმძღვანელობს მოქმედი კანონმდებლობით, საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ თვითმმართველის მიერ განხორციელდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზება, რაც განსახილველ შემთხვევაში, წარმოადგენდა ქ. თბილისის მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას. სააპელაციო პალატა ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნის სადავო აუქციონის ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებულ საფუძველს,

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

7.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში 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.

8. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გაახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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. შპს „რ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 იანვრის 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

თეა ძიმისტარაშვილი

მერაბ ლომიძე