



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 აპრილი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი - ლიანა გელაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ---- ბ-----ე

აპელანტი (მესამე პირი) - ლ---- ჭ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - საქართველოს პრეზიდენტი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მესამე პირი - საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო

დავის საგანი - ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება;

1.სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით ნ---- ბ-----ის სარჩელი 24.05.2012წ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საქართველოს პრეზიდენტის 11.05.2012წ №1----- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ნ---- ბ-----ე არის იძულებით გადაადგილებული პირი - დევნილი; ნ---- ბ----- --ეს ჰყავს არასრულწლოვანი შვილები ა---- ჭ-----ე და ლ---- ჭ-----ე. (ტ.1. ს.ფ. 16-18).

2.2. საქართველოს პრეზიდენტის 11.05.2012წ. №1----- განკარგულებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, განკარგულების დანართში №1----- მითითებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაეცათ დანართშივე მითითებულ ფიზიკურ პირებს, მათ შორის, - ნ---- ბ-----ეს. აღნიშნული განკარგულების მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ მყიდველი ვალდებული იყო განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირები (ოჯახის წევრები) უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართობით. (ტ.1. ს.ფ. 54-83).

2.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ---- ბ-----ეს შორის 24.05.2012წ. გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ---- ბ-----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თ----- მდებარე №-- ბინა, ფართობ 56.51 კვ.მ.(ტ.1. ს.ფ.19-21).

2.4. ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ნ---- ბ-----ემ იკისრა ვალდებულება ლ---- ჭ-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართობით მისთვის გადაცემულ ქონებაში. ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, მყიდველმა დაადასტურა, რომ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მყიდველი და ხელშეკრულების 2.2. პუნქტში ჩამოთვლილი პირები, მათი დევნილის სტატუსიდან არასაცხოვრებელ ფართს გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა. ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების დადების მომენტიდან განისაზღვრა, რომ მყიდველი და მისი ოჯახის წევრები არ იქნებოდნენ უფლებამოსილნი მოითხოვონ სახელმწიფოსგან ან თვითმმართველი ერთეულისგან ან სხვა პირისგან რაიმე სახის კომპენსაცია, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში მათ გადაცემას მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე, გარდა „ოკუპირებული

ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონებისა. ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით დადგინდა, ნ--- ბ-----ის ვალდებულება იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ იგი ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გამოიყენოს ისე, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები უზრუნველყოფილი იქნენ საცხოვრებელი პირობებით. ხელშეკრულების 3.1. მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. ხელშეკრულების 3.2. მუხლის თანახმად, მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების, გარდა ამ ხელშეკრულების 2.3. და 2.4. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებისა, შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა 500 ლარით. (გ.1. ს.ფ.19-21).

2.5. ნ--- ბ-----ის, ა---- ჭ-----ის და ლ--- ჭ-----ის სახელზე 20.01.2014წ. გაცემული იძულებით გადაადგილებული პირის - დევნილის ანკეტებით ირკვევა, რომ მათი ფაქტობრივი საცხოვრებელი მისამართი არის თბილისი, გ------. (გ.1. ს.ფ.16-19).

2.6. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 04.08.2016წ. №0----- წერილით ნ--- ბ-----ეს ეცნობა, რომ იგი დაკმაყოფილებულია საცხოვრებელი ფართით თ-----, ბინა №--. ბინა გადაცემული აქვს საკუთრებაში პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად. (გ.1. ს.ფ.20).

3.1. ნ--- ბ-----ე არ ცხოვრობს მისთვის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაცემულ საცხოვრებელ ბინაში. ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.10.16წ. N 0----- ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ ბინის საერთო ტექნიკური მდგომარეობა არადაკმაყოფილებელია. შენობის მზიდ კონსტრუქციულ ელემენტებში დაზიანებები არ ფიქსირდება. მხოლოდ დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებული სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში ბინა ვარგისი იქნება საცხოვრებლად და შემდგომი ხანგრძლივი ექსპლუატაციისათვის.

4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18, 22-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-488-ე მუხლები, 494-ე მუხლი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-9 მუხლი.

4.1. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 11.05.2012წ. №1----- განკარგულებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, განკარგულების დანართში მითითებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაეცათ დანართშივე მითითებულ ფიზიკურ პირებს, მათ შორის, - ნ---- ბ-----ეს. აღნიშნული განკარგულების მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ მიყიდვით ვალდებული იყო განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირები (ოჯახის წევრები) უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართობით. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ---- ბ-----ეს შორის 24.05.2012წ. გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ---- ბ-----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თ-----
----- მდებარე №-- ბინა, ფართობი 56.51 კვ.მ. ამდენად, დავა გამომდინარეობს სახელმწიფო ქონების განკარგვიდან. დადგენილია, რომ ნ---- ბ-----ემ ნებაყოფლობით მიიღო სახელმწიფო ქონება საკუთრებაში 2012 წელს, ხოლო 2016 წელს მოითხოვა გარიგების ბათილად ცნობა.

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში ნ---- ბ-----ის მოთხოვნაა საქართველოს პრეზიდენტის 11.05.2012წ. №1----- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და 24.05.12წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. სარჩელის საფუძველად მხარე უთითებს იმ გარემოებას, რომ ბინა საცხოვრებლად უვარგისია, ასევე სასმელი წყალი არ არის უსაფრთხო ადამიანის ჯანმრთელობისათვის.

4.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო ქონების განკარგვის ფორმები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ერთ-ერთი ფორმაა პირდაპირი მიყიდვა. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 11.05.2012წ. №1----- განკარგულება მიღებულია უფლებამოსილი პირის მიერ. განკარგულებით განისაზღვრა კონკრეტული უძრავი ნივთი და საკუთრებაში გადაცემის პირობები. ხსენებული განკარგულების შესაბამისად მომზადდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელზე ხელმოწერითაც ნ---- ბ-----ემ დაადასტურა თავისი ნება ამ გარიგების დადებაზე. საქმის განხილვის დროს მოსარჩელემ ვერ მიუთითა სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველზე. მოსარჩელე ნ---- ბ-----ის მითითება გადაცემული ნივთის ნაკლის თაობაზე არ ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს, რადგან საცხოვრებელი ბინა ნ--- - ბ-----ეს საკუთრებაში 2012 წელს გადაეცა და რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მას ამ დროისათვის ნაკლიანი ნივთი გადაეცა და განაცხადა ამის თაობაზე, მოსარჩელემ ვერ წარადგინა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლი ადგენს, რომ

გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ამავე კოდექსის 488-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 494-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველს არ წარმოეშობა უფლებები ნივთის ნაკლის გამო, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამის შესახებ.

4.4. სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება იყო გარიგების საგანი. ამდენად, ნ---- ბ-----ეს ხელშეკრულების დადების დროს ან დადების შემდეგ უნდა შეეტყო ნივთის ნაკლის თაობაზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ ბინა არ იყო მხარეთა მიერ შეთანხმებული ხარისხისა, ვერ იქნა ნ---- ბ-----ის მიერ წარმოდგენილი.

4.5. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ ნ---- ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არის სამართლებრივად უსაფუძვლო და ხანდაზმული, რის გამოც სასამართლო არ არის უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე.

5. ნ---- ბ-----ემ და ლ---- ჭ-----ემ სააპელაციო საჩივრით მოითხოვეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება; მათი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

5.1. ნ---- ბ-----ისა და ლ---- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2, 25-ე მუხლებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-13, 53-ე, 64-65-ე, 70-ე, 96-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით.

5.2. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროსა და ნ---- ბ-----ეს შორის 2012 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანი იყო ის, რომ მომხდარიყო მხარისათვის სახელმწიფო სტრატეგიიდან გამომდინარე ღირსეული განსახლებისათვის ადეკვატური ფართის შეთავაზება. აღნიშნული სტრატეგიული დოკუმენტი აყალიბებს საქართველოს მთავრობის მიდგომას იძულებით გადაადგილებულ პირთა დევნილთა მიმართ, აანალიზებს არსებულ პრობლემებს და ისახავს ორ უმთავრეს მიზანს 1. პირობების შექმნა დევნილთა ღირსეულად და უსაფრთხოდ დაბრუნებისათვის. 2. დევნილი მოსახლეობის ღირსეულად ცხოვრების პირობების მხარდაჭერა და საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მათი ჩაბმა. აპელანტის განმარტებით, ეს ორი პირობა წარმოშობს სახელმწიფოს ვალდებულებას, რომ მოახდინოს დევნილი მოსახლეობის ღირსეული განსახლება, რაც მათ შემთხვევაში მნიშვნელოვნად იქნა დარღვეული.

5.3. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, გადაცემული ბინის დათვალიერებისას აღმოჩნდა, რომ ხელშეკრულებაში დასახელებული მიზანი მხოლოდ ტრაფარეტული ჩანაწერი იყო. აპელანტის განმარტებით მის მიერ ხელმოწერილ ხელშეკრულებაში მითითებული არ იყო ბინის მდგომარეობა, იყო თუ არა ის ნივთობრივად უნაკლო. ამასთან ხელშეკრულებაში ხაზგასმითაა მითითებული, რომ ბინის მიღების შემდგომ ის და მისი ოჯახის წევრები არ იქნებიან უფლებამოსილნი მოითხოვონ რაიმე სახის სხვა კომპენსაცია. აპელანტის განმარტებით, კომპენსაციაზე ვერ ექნებოდა პრეტენზია, თუ ბინაში ნორმალური საცხოვრებელი პირობები დახვდებოდა. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, ნ---- ბ-----ესა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, უდავოა, რომ სახელმწიფომ ყოველგვარი ვალდებულება მოიხსნა ნ---- ბ-----ის წინაშე.

6. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შეფასების შედეგად თვლის, რომ ნ---- ბ-----ისა და ლ---- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებების გამო:

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

6.2. 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 იმავე კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

6.4. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალურ პასუხისმგებლად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

7. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით, ყურადღებას ამახვილებს მოცემულ საქმეზე დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

7.1. ნ---- ბ-----ე არის იძულებით გადაადგილებული პირი - დევნილი; ნ---- ბ-----ეს ჰყავს არასრულწლოვანი შვილები ა---- ჭ-----ე და ლ---- ჭ-----ე. (ტ.1. ს.ფ. 16-18).

7.2. საქართველოს პრეზიდენტის 11.05.2012წ. №1----- განკარგულებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, განკარგულების დანართში №1----- მითითებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაეცათ დანართშივე მითითებულ ფიზიკურ პირებს, მათ შორის, - ნ---- ბ-----ეს. აღნიშნული განკარგულების მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ მყიდველი ვალდებული იყო განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირები (ოჯახის წევრები) უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართობით. (ტ.1. ს.ფ. 54-83).

7.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ---- ბ-----ეს შორის 24.05.2012წ. გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება,

რომლის თანახმად ნ---- ბ-----ეს გადაეცა პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თ-----
მდებარე №-- ბინა, ფართით 56.51 კვ.მ.(ტ.1. ს.ფ.19-21).

7.4. ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ნ---- ბ-----ემ იკისრა ვალდებულება ლ---- ჭ-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით მისთვის გადაცემულ ქონებაში. ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, მყიდველმა დაადასტურა, რომ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მყიდველი და ხელშეკრულების 2.2. პუნქტში ჩამოთვლილი პირები, მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე არ სარგებლობენ ან არ ფლობენ სხვა რაიმე სახის საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართს გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებისა. ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების დადების მომენტიდან განისაზღვრა, რომ მყიდველი და მისი ოჯახის წევრები არ იქნებოდნენ უფლებამოსილნი მოითხოვონ სახელმწიფოსგან ან თვითმმართველი ერთეულისგან ან სხვა პირისგან რაიმე სახის კომპენსაცია, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ან უძრავი ქონების საკუთრებაში ან სარგებლობაში მათ გადაცემას მათი დევნილის სტატუსიდან გამომდინარე, გარდა „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონებისა. ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით დადგინდა, ნ---- ბ-----ის ვალდებულება იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ იგი ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გამოიყენოს ისე, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირები უზრუნველყოფილი იქნენ საცხოვრებელი პირობებით. ხელშეკრულების 3.1. მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. ხელშეკრულების 3.2. მუხლის თანახმად, მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების, გარდა ამ ხელშეკრულების 2.3. და 2.4. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებისა, შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა 500 ლარით. (ტ.1. ს.ფ.19-21).

7.5. ნ---- ბ-----ის, ა---- ჭ-----ის და ლ---- ჭ-----ის სახელზე 20.01.2014წ. გაცემული იძულებით გადაადგილებული პირის - დევნილის ანკეტიტით ირკვევა, რომ მათი ფაქტობრივი საცხოვრებელი მისამართი არის თბილისი, გ-----
----- (ტ.1. ს.ფ.16-19).

7.6. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 04.08.2016წ. №0----- წერილით ნ---- ბ-----ეს ეცნობა, რომ იგი

დაკმაყოფილებულია საცხოვრებელი ფართით თ-----
-----, ბინა №--. ბინა გადაცემული აქვს საკუთრებაში პირდაპირი
მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად. (ტ.1. ს.ფ.20).

7.7. ნ---- ბ-----ე არ ცხოვრობს მისთვის ნასყიდობის ხელშეკრულებით
გადაცემულ საცხოვრებელ ბინაში. ლევან სამხარაულის სახელობის
ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.10.16წ. N 0----- ექსპერტიზის დასკვნით
დასტურდება, რომ ბინის საერთო ტექნიკური მდგომარეობა
არადაკმაყოფილებელია. შენობის მზიდ კონსტრუქციულ ელემენტებში
დაზიანებები არ ფიქსირდება. მხოლოდ დასკვნის კვლევით ნაწილში
მითითებული სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში ბინა ვარგისი იქნება
საცხოვრებლად და შემდგომი ხანგრძლივი ექსპლუატაციისათვის.

8.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“
საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების
მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ
ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის
„ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი), სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას
წარმოადგენს პირდაპირი მიყიდვა, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის
თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი
მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის
განკარგულების საფუძველზე, ამ კანონის მე-10 მუხლით დადგენილი წესით
და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, რაც გულისხმობს საკითხის ინიცირებას
ქონების მმართველის ან განსაკუთრებულ შემთხვევაში საქართველოს
მთავრობის მიერ.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 10.1 მუხლის
თანახმად, სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
პრივატიზების მიზანია საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ მყიდველს,
რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო
ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ
პირობას (პირობებს).

8.2. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537
ბრძანებით დამტკიცდა „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
პრივატიზების შესახებ დებულება“, რომელშიც გაწერილია სახელმწიფო
ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებასთან დაკავშირებული
ლონისძიებების განხორციელების პროცედურა. აღნიშნული დებულების
(სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის
თანახმად, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის
შესაბამისად სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული

შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი. ხოლო ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი მიყიდვა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით, ხოლო საკითხს ამზადებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (შემდგომში სამინისტრო), განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობა. დებულების მე-3 მუხლი არეგულირებს სამინისტროსა და ქონების შემძენს შორის გარიგების გაფორმების წესს, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამინისტრო სახელმწიფო ქონების შემძენთან ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში ხელშეკრულება) დებს პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებიდან არაუმეტეს 3 თვის ვადაში.

8.3. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 11 მაისის N1----- განკარგულების თანახმად, ამ განკარგულების დანართით №1----- (თ-----) მითითებული ქონება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაეცათ დანართშივე მითითებულ ფიზიკურ პირებს, მათ შორის, - ნ---- ბ----- -ეს. აღნიშნული განკარგულების მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ მყიდველი ვალდებული იყო განკარგულების დანართში მითითებული ფიზიკური პირები (ოჯახის წევრები) უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართობით. (გ.1. ს.ფ. 54-83).

8.4. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

8.5. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.2 მუხლში მითითებულია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

8.6. სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა,

რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ---- ბ-----ეს შორის 2012 წლის 24 მაისს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დარღვეული იქნა საკანონმდებლო ნორმები. პალატა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძვლად ვერ მიიჩნევს მხარის მხოლოდ იმ განმარტებას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელშეკრულების დადების მომენტში არ მიაწოდა ინფორმაცია საცხოვრებელი ფართის მდგომარეობის შესახებ. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ საქმეში არ მოიპოვება სხვა რაიმე მტკიცებულება, რაც სადავო ხელშეკრულების შედგენისას მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის ნაკლიანი ნივთის გადაცემას და მოსარჩელის მიერ ამის გაცხადებას დაადასტურებდა.

8.7. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლით განსაზღვრული იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილობის საფუძვლები. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.

8.8. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით ანალოგიურ დათქმას ითვალისწინებს დღეს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონიც, რომლის 22.3 მუხლითაც ასევე განსაზღვრულია, რომ პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.

8.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებებს და აღნიშნავს, რომ ნ---- ბ-----ემ 2012 წლის 24 მაისს იცოდა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, რადგან სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულება ხელმოწერილია სწორედ ნ---- ბ-----ის მიერ, რომლითაც ირკვევა, რომ მას გადაეცა

პირობადადებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თ-----

-----; რაც ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ნ--- ბ-----ემ ამ მომენტიდან იცოდა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის, მისი პირობებისა და გადაცემული უძრავი ქონების მდგომარეობის შესახებ. შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან მოსარჩელისათვის და ასევე ოჯახის წევრებისათვის ხელშესახები გახდა მათი უფლებების შესაძლო ხელყოფის ფაქტი, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ქმნის ხანდაზმულობის ვადის დენის დასაწყისის მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დადების მომენტიდან დაკავშირების წინაპირობას, საიდანაც სარჩელის აღძვრამდე გასულია 3 წელზე მეტი; რადგან ნ--- ბ-----ის მიერ სარჩელი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ--- ბ-----ეს შორის 2012 წლის 24 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 11 მაისის №1----- განკარგულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის მოთხოვნით სასამართლოში წარდგენილია 2016 წლის 29 სექტემბერს - სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით.

9. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება მოცემული საქმის ყოველმხრივ და სრულ გამოკვლევას, მათ სწორ სამართლებრივ შეფასებას, რის გამოც მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ნ--- ბ-----ისა და ლ--- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველები.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ნ--- ბ-----ისა და ლ--- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივარი.
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება.
3. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ.

N32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა).

მოსამართლე:

მარიამ ცისკაძე