

საქმე № 330310118002400450

საქმე N3ზ/2360-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

25 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე- ნინო ყანჩაველი
მოსამართლეები - შოთა გეჭაძე
გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტები - მ-----

-

წარმომადგენლები - ქ-----ი, ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წარმომადგენელი - ც-----ი

მესამე პირი - შპს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - დ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 აპრილის

გადაწყვეტილება

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანება „ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა ს-----ში, 2-----ის ქუჩაზე, №4- ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1--- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ“;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ნოემბრის №846 ელექტრონული აუქციონის შედეგები, რომელიც შეეხება შპს „სასტუმრო ს-----ის“ მიერ დაბა ს-----ში, 2-----ის ქუჩაზე, №4- ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ 1--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №6- -----) პრივატიზებას;

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი 2017 წლის 14 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „სასტუმრო ს-----ს“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 01 მაისის №04/389 ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის განუხილველად დატოვების ნაწილში.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა.

2.2. მოპასუხემ - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირმა - შპს „ს-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით მზია გრიგალაშვილის, ლელა მაღლაკელიძის, დარეჯან გელაშვილის და მ-----ძის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

5.1. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 12 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ ხაშურის რაიონში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩა №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №69.04.60.301, 2015 წლის 01 სექტემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1259.00კვ.მ (ტომი 1, ს.ფ. 192-193).

2017 წლის 02 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №6/10158 წერილით მიმართა შიდა ქართლის სახელმწიფო რწმუნებულ გუბერნატორს და სთხოვა მოსაზრების/რეკომენდაციის მიწოდება ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ.

აღნიშნული წერილის პასუხად, გორის, კასპის, ქარელის, ხაშურის მუნიციპალიტეტებსა და ქალაქ გორის მუნიციპალიტეტში სახელმწიფო რწმუნებულის - გუბერნატორის 2017 წლის 05 აპრილის №417 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ დასახლებაში რეგისტრირებული საქართველოს მოქალაქეების ინტერესების გათვალისწინებით, მიღებული ინფორმაციის დეტალურად შესწავლისა და ანალიზის საფუძველზე, სახელმწიფო რწმუნებულის - გუბერნატორის ადმინისტრაცია არ იყო წინააღმდეგი მომხდარიყო განსახილველი უძრავი ქონების აუქციონის წესით პრივატიზება იმ პირობით, თუ აღნიშნულ ტერიტორიაზე განხორციელდებოდა პროექტი, რომელიც ხელს შეუწყობდა სურამის ტურისტული პოტენციალის ზრდას (ტომი 2, ს.ფ. 16; ს.ფ. 17);

2017 წლის 02 მაისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №6/21243 წერილით მიმართა საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს და იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ტყის ფონდის რეგისტრირებულ საზღვრებს შორის, სთხოვა მოსაზრების დაფიქსირება ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა

სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ.

აღნიშნული წერილის პასუხად, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს 2017 წლის 22 მაისის №4450 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ აღნიშნული ტერიტორია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, არ ექვემდებარებოდა წიაღზე დამაგრებას და არ მდებარეობდა დაცული ტერიტორიების საზღვრებში. ასევე, სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს ცნობით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთი „სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს №299 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების მიხედვით, არ წარმოადგენდა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მართვას დაქვემდებარებულ ტყის ფონდს (ტომი 2, ს.ფ. 18; ს.ფ. 19);

საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 22 მარტის №001564217 დასკვნით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ხაშურის რაიონის დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №69.04.60.301) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მარტის თვის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 31 475 ლარს (ტომი 1, ს.ფ. 194-198).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №69.04.60.301) პრივატიზება უნდა განხორციელდებოდა ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო საწყისი საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრა 32 000 (ოცდათორმეტი ათასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად გადასახდელი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბე-ს ოდენობა განისაზღვრა 3 200 (სამი ათას ორასი) ლარით, ხოლო სავაჭრო ბიჯის ოდენობა 1 000 (ერთი ათასი) ლარით.

აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, განხორციელდა სადავო უძრავი ნივთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება და 2017 წლის 02 ნოემბერს გამართულ აუქციონზე, ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №69.04.60.301) შემძენი გახდა შპს „სასტუმრო ს-----“, რომელმაც აღნიშნული უძრავი

ქონება შეიძინა 275 000 ლარად.

2017 წლის 14 დეკემბერს, ერთი მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა („გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ შპს „სასტუმრო ს-----ს“ („მყიდველი“) შორის, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება პირობებით, რომლის თანახმად, „გამყიდველი“ გადასცემდა „მყიდველს“ „ქონებაზე“ საკუთრების უფლებას „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით. ხელშეკრულების 4.1.1. პუნქტის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო პირადად, ან მესამე პირის მეშვეობით, „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან არაუმეტეს 36 თვის ვადაში, უზრუნველყო ქონებაზე ან მის ნაწილზე სასტუმროს შექმნა და ფუნქციონირების დაწყება. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, საპრივატიზებო თანხა შეადგენდა 275 000 (ორას სამოცდათხუთმეტი ათასი) ლარს, რომელიც მყიდველს უნდა გადაეხადა ელექტრონული აუქციონის დასრულების თარიღიდან არაუმეტეს 45 კალენდარული დღის ვადაში (ტომი 1, ს.ფ. 26-27; ს.ფ. 162; ს.ფ. 28-36);

2018 წლის 17 აპრილს მოსარჩელებმა №04/3895 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანებისა და ამ ბრძანების საფუძველზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 01 მაისის №04/389 აქტით მოსარჩელებს ეცნობათ, რომ ვინაიდან მათი მოთხოვნა თავისი შინაარსით ექცეოდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 251 მუხლით განსაზღვრულ სასამართლოს განსჯად სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავაში, თავიანთი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად შეეძლოთ მიემართათ სასამართლოსთვის კანონით დადგენილი წესით (ტომი 1, ს.ფ. 256).

სასამართლომ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ შპს „კირკიტაძე და კომპანიის“ მიერ, 2017 წლის დეკემბრის თვეში, ხაშურის მუნიციპალიტეტი, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩა №49 ნაკვეთის მიმდებარედ (ს/კ: №69.04.60.301) სამ სართულიანი სასტუმროს მშენებლობისათვის ჩატარებულ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგებზე, სადაც აღნიშნულია შემდეგი სახის დასკვნები და რეკომენდაციები:

1. სამშენებლო უბნის გეოლოგიური აგებულებიდან და მორფოლოგიური პირობებიდან გამომდინარე, იმყოფება კარგ პირობებში, ვინაიდან უარყოფითი ფიზიკურ-გეოლოგიური (მეწყერი, კარსტი, ჩაქცევა და სხვ.) არ აღინიშნება;

2. საკვლევი უბანი, საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით ს.ნ. და წ. 1.02.07-87-ის დანართი 10-ის თანახმად მიეკუთვნება I (მარტივ) კატეგორიას;

3. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობებიდან გამომდინარე და მიღებული მონაცემების საფუძველზე, სამშენებლო უბანზე გამოყოფილია 1 საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი - ფენა №2 - კენჭნარების სახით;

4. შენობის დაფუძნება ლენტური ტიპის საძირკვლებით ფენა №2-ზე კენჭნარზე ყველაზე ოპტიმალურია;

5. სამშენებლო უბანი მიეკუთვნება 8 ბალიან ზონას, რადგან უბანზე გავრცელებული გრუნტები მიეკუთვნება I კატეგორიას;

6. ქვაბულის ფერდის მაქსიმალური დასაშვები დახრა მიღებულ იქნეს ს.ნ. და წ. 3.02.01.87 პ.პ. 3.11-3.15 და ს.ნ. და წ. III-4-80*-ის მე-9 თავის მიხედვით;

7. დამუშავების სიძნელის მიხედვით საკვლევ უბანზე გავრცელებული გრუნტები ს.ნ. და წ. IV-2-82-ის I-I ცხრილისა, მიეკუთვნებიან შემდეგ ჯგუფებს: ნაყარი (ფენა-1) – 33გ. და კენჭნარი (ფენა-2) – 63გ;

8. გათხრილი ქვაბულის მიღება ბეტონის ჩასხმის წინ ინჟინერ-გეოლოგის მიერ აუცილებელია შესაბამისი აქტის შედგენით (ტომი 1, ს.ფ. 268-279).

საქმეში წარმოდგენილია ვიზუალური საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა დაბა სურამში, უბან ბაიანთხევში, სასტუმროს მშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის შესახებ, სადაც მითითებულია, რომ მთლიანობაში შერჩეული ნაკვეთი ბუნებრივ პირობებში მდგრადია და არსებული პირობების გათვალისწინებით დამაკმაყოფილებელ საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში იმყოფება, ხოლო თავისი გეოლოგიური, ჰიდროგეოლოგიური და საინჟინრო - გეოლოგიური პირობებიდან გამომდინარე, ს.წ. და წ. 1.02.07-87-ის დანართი 10-ის თანახმად მიეკუთვნება II (საშუალო) სირთულის კატეგორიას;

ამავე დასკვნის თანახმად, ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიანი მიწისძვრების ზონას. შესაბამისად, უბნის სეისმურობა უნდა განისაზღვროს 8 ბალით (ტომი 1, ს.ფ. 280-283).

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივ ნორმათა ანალიზიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო

ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანება „ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ“, გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით, ხოლო სადავო უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება და აუქციონში გამარჯვებულ პირთან ხელშეკრულების გაფორმება, განხორციელდა სწორედ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების საფუძველზე, შესაბამისად, ამ უფლებამოსილების განხორციელების ფარგლებში გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციული ხელშეკრულება შესაბამისობაშია კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან, აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ სააგენტოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული რამდენად შესაძლებელია გეოლოგიური თვალსაზრისით აღნიშნულ ადგილას მშენებლობის განხორციელება, მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ ვიზუალურ საინჟინრო-გეოლოგიურ დასკვნაზე, დაბა სურამში, უბან ბაინთხევში, სასტუმრო მშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის შესახებ და ასევე შპს „კირკიტაძე და კომპანიის“ მიერ, 2017 წლის დეკემბრის თვეში, ხაშურის მუნიციპალიტეტი, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩა №49 ნაკვეთის მიმდებარედ (ს/კ: №69.04.60.301) სამ სართულიანი სასტუმროს მშენებლობისათვის ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგებზე, საიდანაც ირკვევა, რომ დეტალურად არის შესწავლილი საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთი და გაცემულია დასკვნები და რეკომენდაციები.

მოსარჩელე მხარის მითითებით ადგილი, სადაც იგეგმება სასტუმროს მშენებლობა, მდებარეობს ტყის შუა გულში არსებულ მდელოზე, რომლის გარშემო, სპეციალურად მოხდა უიშვიათესი ფიჭვის ხეების გაშენება, რომ შეეჩერებინა მცოცავი ნიადაგი, სასტუმროს მშენებლობა და ავტოსადგომის განთავსება კი, მათი აზრით, შეუძლებელი იქნება ხეების გაჩენვის გარეშე, თუმცა აქვე თავადვე უთითებენ, რომ მე-3 პირის მიერ სააგენტოში წარდგენილ განცხადებაში მითითებულია, რომ სასტუმროს მშენებლობის დროს, არ მოხდება არცერთი ხის მოჭრა. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს 2017 წლის 22 მაისის №4450 წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ აღნიშნული ტერიტორია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, არ ექვემდებარება წიაღზე დამაგრებას და არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში. სსიპ

ეროვნული სატყეო სააგენტოს ცნობით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთი „სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს №299 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების მიხედვით, არ წარმოადგენდა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მართვას დაქვემდებარებულ ტყის ფონდს. ამდენად ცალსახაა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, არც იმ ქონებათა ჩამონათვალს განეკუთვნებოდა, რომლის აუქციონზე რეალიზაცია აკრძალულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, საქართველოს კანონით მე-4 მუხლით და არც ამ კუთხით არსებობდა, მისი აუქციონზე რეალიზაციის დამაბრკოლებელი გარემოება. ამასთან ის საკითხი თუ, რატომ არ შედის სადავო მიწის ნაკვეთი ტყის ფონში და რატომ არ მდებარეობდა დაცული ტერიტორიების ფარგლებში, არც ქონების აუქციონზე გასხვისების დროისათვის და არც მას შემდეგ სადავოდ არავის გაუხდია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა განმარტება სასტუმროს მშენებლობით მომავალში შესაძლო ზიანის მიყენების ფაქტთან დაკავშირებით ვერ გახდებოდა კანონის საფუძველზე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან შპს „სასტუმრო სურამი პალასის“ საკუთრებაში სადავო მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი ზიანის მომტანი ვერ იქნებოდა მათთვის და აღნიშნული დაადასტურეს კიდევ სასამართლო სხდომაზე. შესაბამისად, თუ მიიჩნევდნენ, რომ ამ მიწის ნაკვეთზე დაუშვებელია და ზიანის მომტანია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება, სწორედ ამ კუთხით უნდა მოახდინონ უფლებების დაცვა და როგორც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, ხაშურის რაიონულ სასამართლოში მიმდინარეობს კიდევ დავა შპს „სასტუმრო ს-----ის“ საკუთრებაში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე ხაშურის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2018 წლის 22 აგვისტოს გაცემული მშენებლობის პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის გაცემის შესახებ №1742 ბრძანებისა და ამავე ბრძანების საფუძველზე 2018 წლის 14 სექტემბერს გაცემული №89 მშენებლობის ნებართვის კანონიერების შესწავლის მიზნით. ამდენად, მოსარჩელე მხარის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ სასტუმროს მშენებლობით საშიშროება ემუქრება ტყის გარკვეული ნაწილის განადგურებას და ასევე მშენებლობა საფრთხეს შეუქმნის დაბა სურამის მოსახლეობას, აღნიშნული ვერ იქნება გაზიარებული და მით უფრო განხილული, მოცემული დავის ფარგლებში, სასამართლოს მიერ. უფრო მეტიც, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულ დავაში არ იკვეთება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების მიმართ მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესი და მიყენებული ზიანი, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტები და ხელშეკრულება მოსარჩელებისთვის არ წარმოშობს რაიმე სახის კონკრეტულ სამართლებრივ შედეგებს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 17 აპრილს მოსარჩელებმა №04/3895 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანებისა და ამ ბრძანების საფუძველზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, თუმცა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 01 მაისის №04/389 ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტით მოსარჩელებს ეცნობათ, რომ ვინაიდან მათი მოთხოვნა თავისი შინაარსით ექცეოდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 251 მუხლით განსაზღვრულ სასამართლოს განსჯად სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავაში, თავიანთი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად შეეძლოთ მიემართათ სასამართლოსთვის კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართალია მოსარჩელეთა ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომელიც თავისი შინაარსით მართლაც ექცეოდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 251 მუხლით განსაზღვრულ სასამართლოს განსჯად სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავაში, თუმცა მოსარჩელეთა მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების ბათილად ცნობა, რაზეც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო ვალდებული იყო არსებითად ემსჯელა და მიეღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. თუმცა, მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, იმ პირობებში, როდესაც წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს მის კანონიერ ინტერესს ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული აქტის ბათილობისა და შესაბამისად სადავო უძრავი ქონების მიმართ, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. მ-----ის, ლ-----ის, დ-----ის და მ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

7.1. მ-----ის, ლ-----ის, დ-----ის და მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი

საფუძვლები:

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ-----ემ, სააგენტოს 2015 წელსაც მიმართა სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის თაობაზე, რა დროსაც სააგენტოს მიერ უარი ეთქვა გუბერნატორის 2015 წლის 28 სექტემბრის №1018 წერილის საფუძველზე, რომელიც მიზანშეუწონლად თვლიდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პრივატიზებას გეოლოგიური თვალსაზრისით და მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით. 2015 წლის შემდგომ, გეოლოგიური თვალსაზრისით უფრო გაუუარესდა არსებული მდგომარეობა. თუმცა, გორის, კასპის, ქარელის, ხაშურის მუნიციპალიტეტებსა და ქალაქ გორის მუნიციპალიტეტში სახელმწიფო რწმუნებული-გუბერნატორმა 2017 წლის წერილით, უკვე თანხმობა გასცა პრივატიზაციის თაობაზე და საფუძვლად მიუთითა მოსახლეობის ინტერესები, რაც კერძო გახდებოდა პირობებიანი აუქციონის ჩატარებისა და სადაო მიწის ნაკვეთის გასხვისების საფუძველი. ვინაიდან, არანაირი მოსახლეობის ინტერესები არ ყოფილა გათვალისწინებული, რაც დასტურდება ს-----ის მოსახლეობის სარჩელით. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე ის ფაქტი, რომ, როდესაც ცნობილი გახდა ს-----ის მოსახლეობისათვის აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გასხვისების თაობაზე, ს-----ის მოსახლეობის მიერ მოხდა გაპროტესტება, რაც გაშუქდა ასევე სატელევიზიო საშუალებით. თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ აღნიშნული გარემოება უკანონოდ მიჩნეული იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ და არ იქნა დადგენილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ ის ფაქტობრივი გარემოება და არ იქნა დადგენილი, რომ ხაშურის რაიონული სასამართლოს მიერ მოხდა მშენებლობის შეჩერება, ვინაიდან დადგენილი იქნა, რომ მშენებლობის განხორციელებით ზიანი მიადგება მოსარჩელებს. სასამართლოს გადაწყვეტილება დასაბუთებული იქნა შპს „კირკიტაძე და კომპანია“ მიერ მიღებული საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნით, მოსარჩელების მიერ წარდგენილი არაერთი კვლევა, რომელიც ადასტურებს, რომ სასტუმროს მშენებლობა დიდ საფრთხეს შეუქმნის როგორც ტყეს, ასევე მოსახლეობას. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.10. მუხლში (გვ.7) მითითებულია, რომ საქმეში არსებული, ვიზუალური საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის თანახმად, მთლიანობაში შერჩეული ნაკვეთი ბუნებრივ პირობებში მდგრადია და არსებული პირობების გათვალისწინებით დამაკმაყოფილებელ საინჟინრო გეოლოგიურ პირობებში იმყოფება. თუმცა სასამართლოს მიერ არ იქნა მითითებული და დადგენილი აღნიშნულ დასკვნაში არსებული შემდეგი ჩანაწერი: “ფერდობის ჩამოჭრის ან ხეების გაჩეხვის შემთხვევაში იზრდება საშიში გეოლოგიური პროცესების ჩამოყალიბების რისკი, რადგანაც ამ დროს ძლიერ ეცემა ფერდობების მდგრადობის ხარისხი და ზედაპირული წყლების ჩაჟონვის შემდეგ თიხა

თიხნაროვანი გრუნტები ამჟღავნებენ მეწყრული და ეროზიული პროცესებისადმი “დამყოლ” ხასიათს. ამიტომ, მშენებლობის წარმოშობისას მაქსიმალურად უნდა შეიზღუდოს ხეების მოჭრა და ფერდობების ჩამოჭრა”. აღნიშნული არ იქნა სასამართლოს მიერ გაზიარებული და დადგენილი. თუ გავითვალისწინებთ იმ ფაქტსაც, რომ სასტუმროს მშენებლობა, რომელიც მოითხოვს არაერთ მიწისქვეშა გაყვანილობების არსებობას და ამასთან ერთად არანაკლებ 10 ავტომობილზე გათვლილ ავტოსადგომის შექმნას, აღნიშნული წარმოუდგენელია ხეების გაჩეხვის გარეშე.

აპელანტის მითითებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. ასევე, არ გამოიკვლია და სათანადოდ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, რის გამოც მიღებული იქნა უკანონო გადაწყვეტილება. შემდეგ გარემოებათა გამო: სააგენტოს მიერ გამოცხადებული იქნა პირობებიანი აუქციონი და აუქციონის პირობების თანახმად, იგეგმება სასტუმროს მშენებლობა. სააგენტოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული და დადგენილი, რამდენად შესაძლებელია გეოლოგიური თვალსაზრისით აღნიშნულ ადგილას მშენებლობის განხორციელება, ისე მოახდინა აუქციონის წესით სადაო მიწის ნაკვეთის გასხვისება. მხოლოდ გუბერნატორის წერილი, რითაც სრულიად დაუსაბუთებლად გასცემდა პრივატიზებაზე თანხმობას და უთითებდა მოსახლეობის ინეტერესებზე, არ უნდა გამხდარიყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პირობებიანი აუქციონით გასხვისების, საფუძველი. აღნიშნული არ იქნა გათვალისწინებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ შპს “ს----- --ი”-ს საკუთრებაში ადაო მიწის ნაკვეთის არსებობის ფაქტი, ზიანის მომტანი ვერ იქნება მოსარჩელებისათვის, რაც არასწორია. გასათვალისწინებელი და მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ აუქციონი იყო პირობებიანი და აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა სასტუმროს მშენებლობა, მხოლოდ აღნიშნული პირობით მოხდა მიწის ნაკვეთის აუქციონის წესით პრივატიზება. მესამე პირისათვის არა უფლება, არამედ ვალდებულებაა სასტუმროს მშენებლობა. შესაბამისად, სასამართლოს, მსჯელობა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში არსებობაზე და ამით მოყენებულ ზიანზე, დაუსაბუთებელი და არასწორია. სასამართლომ ასევე უთითა, რომ თუ მშენებლობა ზიანის მომტანი იქნება მოსარჩელებისათვის, ამ კუთხით უნდა მოახდინონ უფლებების დაცვა. სადაო ტერიტორია გასხვისდა “50 ქონება შენი სასტუმროსთვის” პროექტის ფარგლებში. თუმცა, სააგენტოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული, რამდენად შესაძლებელი იყო გეოლოგიური თვალსაზრისით აღნიშნულ ადგილას სასტუმროს მშენებლობა. ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ მომხდარა აღნიშნული საკითხის შესწავლა და არც შპს “ს----- --ი”-ის მიერ არ არის წარდგენილი გეოლოგიური დასკვნა მშენებლობის უსაფრთხოების თაობაზე.

სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაასაბუთა შპს „კირკიტაძე და კომპანია“-ს 2017 წლის დეკემბრის საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნით" დაბა ს-----ში, უბან ბაიანთხევში, სასტუმროს მშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის შესახებ". თუმცა აღნიშნული დასკვნები წარდგენილი იქნა ხაშურის მუნიციპალიტეტში მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნის საფუძველად და ქონების პრივატიზების დროს მსგავსი დასკვნები საერთოდ არ არსებობდა. რაც შეეხება დასკვნის კანონიერებას, ექსპერტის, ინჟინერ-გეოლოგი, გეოლოგიის დოქტორის, პროფესორ ს. გოგმაჩაძის მიერ ჩატარებული იქნა საექსპერტო კვლევა, რომლი, დასკვნის თანახმად, შპს "კირკიტაძე და კომპანია"-ს საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა არ არის, განხორციელებული ქვეყანაში მოქმედი სამშენებლო ნორმების გათვალისწინებით და ეძლევა უარყოფითი შეფასება. ამასთან, ხაშურის რაიონული სასამართლოში, სადაც სადავო იყო მშენებლობის, ნებართვის გაცემის კანონიერება, შპს "ს-----ი"-ს მიერ წარდგენილი იქნა "კირკიტაძე და კომპანია"-ს საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები სრულად, რომელიც განსხვავდება მანამდე წარდგენილი და ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილ კვლევისგან. რაც ადასტურებს მის უკანონობას და ქმნის იმის რეალურ საფუძველს, რომ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა, საერთოდ არ იქნა ჩატარებული.

საქმეში დევს არაერთი კვლევა, რომელიც მიუთითებს, რომ დაბა ს-----ი წარმოადგენს მეწყრულ ზონას. როგორც გეოლოგიური დასკვნებიდან ჩანს, ერთ-ერთი მისი მაპროვოცირებელია მძიმე ტიპის შენობებით გადატვირთვა და ხეების გაჩეხვა. გამომდინარე ზემოთ აღნიშნულიდან, სასამართლოს შეფასება, რომ თითქოს აღნიშნულ დავაში არ იკვეთება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების, მიმართ მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესი და მოყენებული ზიანი, ყოველგვარ სამართლებრივ შეფასება, მოკლებულია.

რაც შეეხება მოთხოვნას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგარი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის, 01 მაისის №04: 389 აქტის ბათილად ცნობის ნაწილში, სასამართლომ დაადგინა, რომ სამინისტრომ უკანონოდ დატოვა განუხილველად მოსარჩელეთა ადმინისტრაციული საჩივარი, რაც იყო სადაო აქტის ბათილობის საფუძველი, თუმცა სრულიად უკანონოდ, ამ ნაწილშიც უარი ეთქვათ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ სახეზეა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №01/1-2611 ბრძანების ბათილობის სამართლებრივი საფუძველი, რაც თავისთავად იწვევდა მის საფუძველზე გამოცემული ადმინისტრაციული აქტებისა და ხელშეკრულების ბათილობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ

ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლების არსებობას, რაც არის, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების და მათი სააპელაციო საჩივრის, დაკმაყოფილების საფუძველი.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ ალვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

8.2. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ

საკითხებთან დაკავშირებით. კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება.

მ----- მიიჩნევს, რომ კანონდარღვევით გასხვისდა სახელმწიფო ქონება. კერძოდ, სადავოდ ხდიან ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზებას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ხაშურის რაიონში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩა №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №69.04.60.301 2015 წლის 01 სექტემბრიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1259.00 კვ.მ.

დადგენილია ასევე, რომ 2017 წლის 02 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №6/10158 წერილით მიმართა შიდა ქართლის სახელმწიფო რწმუნებულ გუბერნატორს და სთხოვა მოსაზრების/რეკომენდაციის მიწოდება ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ. აღნიშნული წერილის პასუხად კი, სახელმწიფო რწმუნებულის - გუბერნატორის 2017 წლის 05 აპრილის №417 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ დასახლებაში რეგისტრირებული საქართველოს მოქალაქეების ინტერესების გათვალისწინებით, მიღებული ინფორმაციის დეტალურად შესწავლისა და ანალიზის საფუძველზე, სახელმწიფო რწმუნებულის - გუბერნატორის ადმინისტრაცია არ იყო წინააღმდეგი მომხდარიყო განსახილველი უძრავი ქონების აუქციონის წესით პრივატიზება იმ პირობით, თუ აღნიშნულ ტერიტორიაზე განხორციელდებოდა პროექტი, რომელიც ხელს შეუწყობდა სურამის ტურისტული პოტენციალის ზრდას.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს ისიც, რომ 2017 წლის 02 მაისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ასევე წერილით (№6/21243) მიმართა საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს და იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ტყის ფონდის რეგისტრირებულ საზღვრებს შორის, მასაც სთხოვა მოსაზრების დაფიქსირება ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ, ხოლო საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს 2017 წლის 22 მაისის №4450 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ აღნიშნული

ტერიტორია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, არ ექვემდებარებოდა წიაღზე დამაგრებას და არ მდებარეობდა დაცული ტერიტორიების საზღვრებში. ასევე, სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს ცნობით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთი „სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს №299 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების მიხედვით, არ წარმოადგენდა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მართვას დაქვემდებარებულ ტყის ფონდს.

ამდენად, ელექტრონული აუქციონის ფორმით გასხვისებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა იმ სახის სახელმწიფო ქონებას, რომლის გასხვისებაც აკრძალულია სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით.

8.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის“ პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების/სარგებლობაში გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ ან მის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი ორგანო, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. იმავე წესის მე-2 მუხლში მოცემულია ელექტრონული აუქციონის გამოცხადების წესი. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელი/სარგებლობაში /მართვის უფლებით გადამცემი ორგანო, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადაცემის მიზნით ელექტრონული აუქციონის ჩატარების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, ინფორმაციას აქვეყნებს ვებგვერდზე www.eauction.ge ან/და www.nasp.gov.ge, რაც ინფორმაციის ოფიციალურ გამოქვეყნებად ითვლება. აუქციონის გამოცხადება და ვაჭრობა ხორციელდება ვებგვერდზე www.eauction.ge ან www.nasp.gov.ge.

საქმეზე დადგენილია და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანება „ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის

მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ” მიღებულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

აპელანტები მიიჩნევენ, რომ ხსენებული ბრძანების მესამე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი აყენებს ზიანს მათი საკუთრების უფლებას. მითითებული ქვეპუნქტი ადგენს ერთ-ერთ საპრივატიზებო პირობას: პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით, შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 36(ოცდათექვსმეტი) თვის ვადაში ამ ბრძანების პირველი პუნქტით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე ან მის ნაწილზე სასტუმროს შექმნას და ფუნქციონირების დაწყებას.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხსენებული საპრივატიზებო პირობა განისაზღვრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საპრივატიზებო პირობა მშენებლობის განხორციელების საფუძველს არ ქმნის. მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობა და კანონშესაბამისობა განისაზღვრება სამშენებლო ნებართვის გაცემის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციული წარმოების დროს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და შესათანხმებელი საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანება „ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ” შეესაბამება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონს და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

8.4. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის” პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში /მართვის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების მიზანია საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება მიენიჭოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც ელექტრონული ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადამცემ სუბიექტს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ ელექტრონული აუქციონი გამოცხადდა პირობებით -

საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება მიანიჭოს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები და ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში/მართვის უფლებით გადამცემ ორგანოს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. ამავე კოდექსის 70.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ სადავო ქონება გაიყიდა ელექტრონული 2017 წლის 02 ნოემბერს გამართულ აუქციონზე. ხაშურის მუნიციპალიტეტში, დაბა სურამში, 26 მაისის ქუჩაზე, №49 ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1259 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №69.04.60.301) შემძენი გახდა შპს „სასტუმრო ს-----ი“, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა 275 000 ლარად, ხოლო 2017 წლის 14 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ს“ შორის, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება პირობებით, რომლის თანახმად, „გამყიდველი“ გადასცემდა „მყიდველს“ „ქონებაზე“ საკუთრების უფლებას „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, საპრივატიზებო თანხა შეადგენდა 275 000 (ორას სამოცდათხუთმეტი ათასი) ლარს, რომელიც მყიდველს უნდა

გადაეხადა ელექტრონული აუქციონის დასრულების თარიღიდან არაუმეტეს 45 კალენდარული დღის ვადაში. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იქნა საპრივატიზებო პირობა: ხელშეკრულების გაფორმებიდან 36 თვის ვადაში სასტუმროს მშენებლობისა და ფუნქციონირების დაწყების თაობაზე. მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი მშენებლობა გასაჩივრებულია და საქმე იხილება სასამართლოში. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას მასზედ, რომ განსახილველი საქმის ფარგლებში ვერ იქნება დადგენილი და შეფასებული მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობა/კანონშესაბამისობა. მოცემული დავის ფარგლებში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანებისა და 2017 წლის 14 დეკემბრის ხელშეკრულების სადავო საპრივატიზებო პირობა არ ქმნის მშენებლობის გაცემის უპირობო საფუძველს და ხსენებული საპრივატიზებო პირობის მოქმედების დროსაც სამშენებლო ნებართვის კანონშესაბამისობა წარმოადგენს დამოუკიდებელი განხილვის საგანს.

8.5. აპელანტები სადავოდ ხდიან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 01 მაისის №04/389 ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნა განუხილველად იქნა დატოვებული.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სარჩელი 2018 წლის 16 აპრილს გადაეცა ფოსტას, ხოლო სასამართლოში იქნა რეგისტრირებული 17 აპრილს. იმავე წლის 18 აპრილს სასამართლოს მიერ დადგენილია ხარვეზი, რომლის ერთ-ერთი ნაწილითაც მოთხოვნილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის დამადასტურებელი მტკიცებულების წარდგენა.

მოსარჩელებმა 2018 წლის 1 მაისს სასამართლოს განუმარტეს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანება გასაჩივრებული ჰქონდათ სამინისტროში და ადმინისტრაციულ საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილება ჯერ ჩაბარებული არ ჰქონდათ.

2018 წლის 8 მაისს სასამართლოს წარედგინა დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 01 მაისის №04/389 ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც განმარტებულია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანება თავისი შინაარსით ექცეოდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

25¹ მუხლით განსაზღვრული საქმეებში. თავიანთი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად შეეძლოთ მიემართათ სასამართლოსთვის კანონით დადგენილი წესით.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლზე, რომლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სახელშეკრულებო დავების გადაწყვეტა ხდება საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მართალია მოსარჩელეთა ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლით განსაზღვრულ სასამართლოს განსჯად დავას, თუმცა მოსარჩელეთა მოთხოვნას ასევე შეადგენდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების ბათილად ცნობა, რომელიც საჩივრდება ჯერ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში და შემდეგ სასამართლოში. ამდენად, სამინისტრო ვალდებული იყო არსებითად ემსჯელა და მიეღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას მასზე, რომ სამინისტროს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვება კანონსაწინააღმდეგოა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც დადგენილია, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. სააპელაციო პალატა ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების კანონშესაბამისობა არსებითად იქნა განხილული როგორც პირველი ინსტანციის, ისე სააპელაციო პალატის მიერ. ხსენებული გარემოებისა და

საქმის მასალების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 01 მაისის №04/3895 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ამ კონკრეტული დავის საგნის გათვალისწინებით პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აღარ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ასევე განსახილველ შემთხვევაში უკანონოდ აღარ ზღუდავს მოსარჩელეთა უფლებას, რადგან არ დასტურდება ასკ-ის 2.5 მუხლით გათვალისწინებული გარემოების არსებობა (კერძოდ, ასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს, რომ სასამართლო, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ მიიღებს სარჩელს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, თუ მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა. მოცემულ შემთხვევაში კი სარჩელი 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1/1-2611 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ მიღებულია წარმოებაში და განხილულია არსებითად).

9. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძველი.

10. პროცესის ხარჯები:

10.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 23-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. მ-----ის, ლ-----ის, დ-----ის და მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება;

3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

თავმჯდომარე :

ნინო ყანჩაველი

მოსამართლეები:

შოთა გეწაძე

გიორგი გოგიაშვილი