



საქმე №3-242-16

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18.01.2019 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ნ---- თ-----ი
სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე: შპს „მ-----“,

წარმომადგენელი: ვ----- ო-----ე, დ----- ბ-----ე, თ---- ჯ-----ი,

მოპასუხე: ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია,

წარმომადგენელი: ს----- დ-----ე,

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: ქე----- ქ-----ე,

დავის საგანი: თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმისა და 2009 წლის 17 ნოემბრის №-- თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაუქმება და თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოსარჩელე მოითხოვს, თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერის 2009 წლის 17 ნოემბრის №-- მოწმობის საფუძველზე განხორციელებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმებას ნივთობრივი ნაკლის გამო, რომლითაც შპს „მ-----“-ს საკუთრებაში გადაეცა 5008 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მიმდებარე ტერიტორიაზე ს. კ. 02.06.01.---- მოსარჩელე ასევე მოითხოვს მოპასუხისათვის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების - 375 000 ლარის დაკისრებას.

2016 წლის 09 სექტემბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის

აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმისა და 2009 წლის 17 ნოემბრის №-- თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაუქმება.

მოსარჩელის მითითებით, 2009 წლის 23 ოქტომბერს პარტნიორ ლეონიდ ივაშჩენკოსთან ერთად საქართველოში დააფუძნა სამეწარმეო იურიდიული პირი შპს „მ-----“. გადაწყვიტა რუსთავის კულტურისა და დასვენების პარკში მოეწყო ე. წ. „რუსული აბანოები“. 2009 წლის 05 ნოემბერს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის №-- ოქმით, 5008 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების მიზნით გამოცხადებულ აუქციონის გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „მ-----“ და დაეკალა 44 070 ლარის გადახდა, მიწის გამოსასყიდლად. თანხის სრულად გადახდისთანავე 2009 წლის 17 ნოემბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი №-- მოწმობა და შესაბამისად, მოსარჩელე მხარე დარეგისტრირდა სადაო ქონების მესაკუთრედ ს. კ. 02.06.01.---- ბიზნეს გეგმის შესაბამისად, მოსარჩელის წარმომადგენელმა მიმართა მერიას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასამტკიცებლად და ქალაქ რუსთავის მერიის 2009 წლის 29 დეკემბრის №27-- ბრძანებით დამტკიცდა მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტი, სადაც პირდაპირ იყო მითითებული, რომ საპროექტო ობიექტი წარმოადგენდა „საზოგადოებრივი დანიშნულების გამაჯანსაღებელ ობიექტს“. აღნიშნული პირობების შესრულების მიზნით მოსარჩელემ ხელშეკრულება გააფორმა შპს მაპანეტი 7-თან, გასწია გარკვეული ხარჯი და დაუკვეთა სხვადასხვა სპეციფიური სამუშაოების შესრულება, აქვე ტექნიკური დოკუმენტაციის მომზადება. შპს „M--“-იმ მოსარჩელის დაკვეთით მოამზადა ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვით საბოლოო პროექტი შესადგენად აუცილებელი იყო რამდენიმე უწყების თუ დაწესებულების წინასწარი თანხმობა, თუმცა ყველა უწყებიდან ვერ მიიღო თანხმობა მშენებლობის პროექტსა და ზოგადად მშენებლობაზე. კერძოდ შპს „რუსთავის წყალის“ წერილიდან გამომდინარე ეცნობა, რომ თანხმობა ვერ გაიცემოდა, ვინაიდან, აუქციონით გასხვისებულ ტერიტორიაზე გადის მთელი ქალაქის სასმელი წყლით მკვებავი 800მმ წყალსადენის მილი, ხოლო გარემოსდაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ქვემო ქართლის რეგიონული სამმართველოს წერილის თანახმად, ტერიტორია ე. წ. წყალდაცვით ზოლშია. რაც ნიშნავს, რომ ტბის სანაპირო ხაზის კიდიდან 30 მეტრში და შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაშიც, აკრძალულია არათუ ყოველგვარი მშენებლობა, არამედ მოქმედი საწარმოების გაფართოება-რეკონსტრუქციაც. გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხემ მოაწყო კელობილიკი.

2019 წლის 18 იანვარს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა თანხის ოდენობა და განმარტა, რომ მოპასუხეს

დაეკისროს ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრული ოდენობის თანხა. (2019 წლის 18 იანვრის სხდომის ოქმი 17:11:22 სთ).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო მოსარჩელის მოთხოვნის უსაფუძვლობის გამო. თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმით (ხელშეკრულება) შპს „მ-----“ გამოვლინდა გამარჯვებულად „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. რაიმე სახის მშენებლობის განხორციელების ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ ყოფილა. აუქციონი იყო უპირობო. მყიდველის მიერ საბოლოო თანხის დადგენილ ვადაში სრულად გადახდის შემდეგ, 2009 წლის 17 ნოემბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის საფუძველზედაც შპს „მ-----“-ის სახელზე აღირიცხა ქ. რუსთავი, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მ/ტ 5008 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 02.06.01.---- მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულდა კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად. თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერს 2009 წლის 02 დეკემბერს №ო/9--- განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და ითხოვა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცება, ხოლო 2009 წლის 02 დეკემბრის №ო/9--- განცხადებით მხარემ ითხოვა მშენებლობის დაწყების ნებართვის გაცემა. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2009 წლის 29 დეკემბრის №27-- ბრძანებით დამტკიცებული იქნა ქალაქ რუსთავში, კულტურისა და დასვენების პარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე შპს „მ-----“-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პროექტი. სამშენებლო სამუშაოები უნდა დაწყებულიყო მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაცემის შემდეგ. მშენებლობის განხორციელებისათვის აუცილებელი იყო რამდენიმე უწყების და დაწესებულების წინასწარი თანხმობა. საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ქვემო ქართლის რეგიონალური საამმართველოს 2009 წლის 14 დეკემბრის №3-- წერილით შპს „მ-----“-ის დირექტორს ეცნობა, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, წარდგენილი საკადასტრო გეგმის მიხედვით, მდებარეობს ქ. რუსთავის კულტურისა და დასვენების პარკში არსებული წყალსაცავის წყალდაცვით ზოლში, ხოლო შპს „რუსთავის წყლის“ 2009 წლის 7 დეკემბრის წერილით მხარეს ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე გადის 800მმ მაგისტრალური წყალსადენის ხაზი, რის გამოც ჩართვის წერტილები და ტექნიკური პირობა საკითხის გადაწყვეტამდე არ გაიცემოდა. მოსარჩელის მიერ საჭირო თანხმობების წარუდგენლობის გამო მშენებლობის ნებართვა არ გაცემულა.

ხელშეკრულებით არ ყოფილა გათვალისწინებული სარგებლობის მიზანი. ამდენად თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის მიერ კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად იქნა შესრულებული ნაკისრი ვალდებულება, არ არსებობს ნივთობრივი ნაკლი და ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნა საფუძველს მოკლებულია.

3. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წარმომადგენელს სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო 2019 წლის 18 იანვარს გამართულ სასამართლო მთავარ სხდომაზე განმარტა, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველები. ამასთან, ხაზობრივი ნაგებობის არსებობის გარდა მიწის ნაკვეთი იმყოფება ქ. რუსთავის კულტურისა და დასვენების პარკში არსებული წყალსაცავის წყალდაცვით ზოლში, რაც გამორიცხავს მშენებლობის განხორციელებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმით, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მდებარე: ქ. რუსთავი, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მ/ტ, ფართობი 5008 კვ.მ საკუთრებაში გადაეცა შპს „მ-----“-ს, რაზედაც 2009 წლის 17 ნოემბერს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერის მიერ გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი №-- მოწმობა.

ქ. რუსთავი, კულტურისა და დასვენების პარკის, მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 5 008 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს შპს „მ-----“-ის საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-17);
- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ.89-99);
- თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმი (ტომი I, ს. ფ. 33-34);
- 2009 წლის 17 ნოემბრის საკუთრების დამადასტურებელი №-- მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 36);

3.1.2. თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერის 2009 წლის 29 დეკემბრის №27- - ბრძანებით, დამტკიცდა ქალაქ რუსთავში კულტურისა და დასვენების პარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე შპს „მ-----“-ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ს. კ. 02.0-----3 სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტი; სამშენებლო სამუშაოების დაწყება დადგინდა მესამე ეტაპით მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაცემის შემდგომ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერის 2009 წლის 29 დეკემბრის №27-- ბრძანება (ტომი I, ს. ფ. 39);

3.1.3. შპს „მ-----“-ის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს. კ. 02.0-----3, მდებარე: ქალაქ რუსთავი, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მიმდებარე ტერიტორიაზე, მდებარეობს ქ. რუსთავის კულტურისა და დასვენების პარკში არსებული წყალსაცავის წყალდაცვით ზოლში და აღნიშნულ ტერიტორიაზე გადის დ 800მმ მაგისტრალური წყალსადენი ხაზი;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ქვემო ქართლის რეგიონალური სამმართველოს 2009 წლის 14 დეკემბრის წერილი (ტომი I, ს. ფ. 51);

- 2009 წლის 7 დეკემბრის შპს „რუსთავის წყალის“ №44- წერილი (ტომი I, ს. ფ. 52);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმით (ხელშეკრულება) რაიმე სახის მშენებლობის განხორციელების ვალდებულება გათვალისწინებული არ არის.

4.1.2. სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასების შედეგი აისახება სასამართლოს დასაბუთებულ გადაწყვეტილებაში, რომელიც უნდა შეიცავდეს მსჯელობას იმის შესახებ, თუ რატომ იზიარებს ან რატომ უარყოფს სასამართლო ამა თუ იმ მტკიცებულებას. ამასთან, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევა ნიშნავს არა მხოლოდ რომელიმე კონკრეტულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობას, არამედ მათ ერთობლიობაში შესწავლა-ანალიზს, რომელთა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო გამოიტანს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას მოითხოვს იმ საფუძველით, რომ თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის მიერ ვალდებულება არ შესრულდა კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად, მის მიერ გასხვისებული ნივთი არის ნივთობრივად ნაკლიანი.

მოპასუხის წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ ხელშეკრულება გაფორმებულია კანონით დადგენილი წესით, პირობით გასხვისება არ მომხდარა და გასულია ხელშეკრულების შეცილების, ხანდაზმულობის ვადა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია. მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმ არგუმენტის მითითება რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმისა და თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერის 2009 წლის 17 ნოემბრის №-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი, ასევე უძრავი ქონების ნაკლი.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმის ჩვენების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „მ-----“-ის წარმომადგენლის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო დავების გადაწყვეტა ხდება საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ამავე ნორმის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობა მოწესრიგებულია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით. კერძოდ, თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმი და თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერის 2009 წლის 17 ნოემბრის №-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის

თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობების განმსაზღვრელ ძირითად ნორმას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი წარმოადგენს, რომლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმადაც, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობა ორმხრივი, კონსენსუალური გარიგებაა, სადაც, როგორც გამყიდველს, ისე – მყიდველს გააჩნია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებები. ნორმის პირველი ნაწილი ადგენს გამყიდველის ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს როგორც უშუალოდ ნასყიდობის საგნის, ისე – ამ საგანზე ნამდვილი უფლების გადაცემით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის არსებითი შედავება ეფუძნება ნასყიდობის საგნის ნივთობრივ ნაკლს (სკ-ის 488-ე მუხლი), რის გამოც უძრავ ნივთზე შეუძლებელია მშენებლობის ნებართვის მიღება. მოპასუხე აღნიშნულს არ ეთანხმება და მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის ადგილი არ ჰქონია პირობით დადგებულ გარიგებას.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის გარიგება არ არის პირობით დადებული სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მიიღო რა აუქციონში მონაწილეობა შეიძინა ის ნივთი რომელიც მოპასუხის მიერ გამოტანილი იქნა გასაყიდად, ყოველგვარი ვალდებულებების გარეშე.

სადავო სამართალურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის (რომელიც ძალადაკარგულია 07/21/2010 №3512 კანონით) მესამე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას (გარდა ამ მუხლის მე-13 პუნქტის თანახმად შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისთვის მართვის უფლებით გადაცემული, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილებისა, აგრეთვე ამ მუხლის მე-2 პუნქტით და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას,

მათ შორის, პრივატიზებას, და სარგებლობის უფლებით გადაცემას – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო მე-12 პუნქტის შესაბამისად, კი სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას (გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) ან სხვაგვარად განკარგვას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებას, სარგებლობის უფლებით გადაცემას ან სხვაგვარად განკარგვას – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონის (ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მოქმედი კანონის) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით „საქართველოში სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ამ კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე“. მითითებული კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მესამე პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით და 6² მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. აუქციონის ფორმით ქონების გაყიდვის მიზანია საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (რომელიც ძალადაკარგულია 07/21/2010 №3512 კანონით) მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. თუ მყიდველმა უნდა შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები, მას საკუთრების უფლება გადაეცემა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, ხოლო საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაიცემა თანხის მთლიანად გადახდის დადასტურებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმით, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მდებარე: ქ. რუსთავი, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მ/ტ, ფართობი 5008 კვ.მ საკუთრებაში გადაეცა შპს „მ-----“-ს, რაზეც თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერის მიერ 2009 წლის 17 ნოემბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №--.

ქ. რუსთავი, კულტურისა და დასვენების პარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე, 5 008 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს. კ. 02.0-----3 წარმოადგენს შპს „მ-----“-ის საკუთრებას.

დასახელებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. რუსთავის კულტურისა და დასვენების პარკში არსებული წყალსაცავის წყალდაცვით ზოლში, რომლის ტერიტორიაზეც გადის დ 800მმ მაგისტრალური წყალსადენი ხაზი.

აღნიშნულის შესახებ მოსარჩელესთვის ცნობილი გახდა 2009 წელს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი. პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას ითვალისწინებდა აგრეთვე "სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მესამე პუნქტი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელესთვის მიწის ნაკვეთის წყალდაცვით ზოლში მდებარეობისა და მის ტერიტორიაზე დ 800 მმ მაგისტრალური წყალსადენი ხაზის არსებობის შესახებ ცნობილი გახდა 2009 წელს, ხოლო სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 2015 წლის 03 ივლისს სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2018 წლის 15 თებერვლის №ბს-767-759(კ-16) განჩინებით განმარტა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება და დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა იწვევს სასამართლოს მეშვეობით უფლების იძულებით

განხორციელების შეუძლებლობას. ნორმატიულად შეიძლება განისაზღვროს სასარჩელო ხანდაზმულობის სპეციალური ვადები, რასაც ადგილი აქვს განსახილველ შემთხვევაში (პრივატიზებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა სამ წელს შეადგენს). მნიშველოვანია ხანდაზმულობის ვადის ათვლის საკითხი. ნებისმიერი ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყება დამოკიდებულია იმ მომენტზე, როდესაც უფლებამოსილმა პირმა გაიგო საკუთარი უფლებების დარღვევის თაობაზე. შესაბამისად, სწორედ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაში არის შესაძლებელი ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეამოწმოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, რადგან ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირმა, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეიძლება მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ვადაში იგულისხმება დროის განსაზღვრული პერიოდი, რომელსაც კანონმდებელი უკავშირებს ამა თუ იმ იურიდიული შედეგის დადგომას. თავისი ბუნებით ვადა იურიდიული ფაქტია, რომლის დადგომა ან გასვლა იწვევს უფლებისა და ვალდებულების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას" (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 4 ივლისის განჩინება საქმეზე №ბს-5-4(კ-17)). ამდენად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი განუხორციელებელია, ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის გასვლის შემდეგ სარჩელის წარდგენა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს წარმოადგენს.

ამასთანავე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამდენად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის ფაქტის დადგენისას, პირველ ყოვლისა, უნდა დადგინდეს ვადის დენის დაწყების მომენტი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმი და თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის საკუთრების დამადასტურებელი №-- მოწმობა გაცემულია 2009 წელს, ამავე წელს გახდა ცნობილი მოსარჩელისათვის მის საკუთრებაში არსებული არასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს. კ. 02.0-----3, მდებარე: ქალაქ რუსთავში, კულტურისა და დასვენების პარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე) ქ. რუსთავის კულტურისა და დასვენების პარკში არსებული წყალსაცავის წყალდაცვით ზოლში მდებარეობისა და აღნიშნულ ტერიტორიაზე დ 800მმ მაგისტრალური წყალსადენი ხაზის არსებობის ფაქტი, სასამართლო მიიჩნევს,

რომ აღნიშნული გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს ვინაიდან, როგორც ხელშეკრულების გაფორმების, ისე საქმის განხილვის დროს მოქმედი კანონმდებლობა პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის 3 წლიან ვადას ითვალისწინებს.

რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას თანხის დაკისრებასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ქონების სააუქციონო კომისიის 2009 წლის 05 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №-- ოქმისა და 2009 წლის 17 ნოემბრის №-- თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაუქმების ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ვინაიდან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხის შესახებ დებულებებს არ შეიცავს სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლით, რომლის მეორე ნაწილის თანახმად სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ განხორციელებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-4, მე-17, მე-19, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 368-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. შპს „მ-----“-ის წარმომადგენლის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი