

საქმე №3-----

საქმე №3/4803-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

05 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელები - ა-----ი, ზ-----ი, ნ-----ი

მოსარჩელების ზ-----ისა და ნ-----ის წარმომადგენლები -
ა-----ი, ლ-----ი

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ქ-----ე

მესამე პირი (1-2.) - ზ-----ე

წარმომადგენელი - ი-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა, ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული

სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 29 თებერვლის №1-----
ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის
მოთხოვნის შესახებ“;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი
მდებარე 353 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
201- წლის 01 მარტის №8----- გადაწყვეტილება;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1-----
ბრძანება „ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ელექტრონული აუქციონის
ფორმით პრივატიზების შესახებ“;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი
მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის
გასხვისების მიზნით 201- წლის 22 ივლისს ჩატარებული აუქციონი, მისი
შედეგებით;

1.5. ბათილად იქნას ცნობილი 201- წლის 19 აგვისტოს №2----- უ.უ.
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო
აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანება
ფიზიკური პირის ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის
განუხილველად დატოვების თაობაზე და დაევალოს საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჩივრის
განხილვა (მოთხოვნა იხ. პაექრობის ეტაპზე).

(დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2019 წლის 05 მარტის
სასამართლო სხდომის ოქმი, საქმე №3/4803-18, ტომი 2, ს.ფ. 20-33).

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხეს - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტროს წერილობითი ფორმით შესაგებელი ა-----ის, ზ-----
ისა და ნ-----ას სარჩელზე არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე
გამოცხადებულმა მოპასუხის წარმომადგენელმა კი სარჩელს მხარი არ
დაუჭირა.

2.1.2. 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.

2.1.3. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1.1. მესამე პირმა - ზ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. გ-----ევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 15 აპრილის №2--განკარგულების თანახმად, დაკმაყოფილდა მოქალაქე ზ. ყ-----ის მოთხოვნა და საკუთრებაში გადაეცათ ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა მდებარე: მ-----დასახლება „ავ-----1“, სახლი №5- საერთო ფართით 36,42 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 36,42 კვ.მ. ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე მოქალაქეებს: ზ-----ს, ნ-----ას და ა-----ს.

გ-----ევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 15 აპრილის №2--განკარგულების საფუძველზე, 2008 წლის 18 აპრილს გ-----ევის რაიონის გამგეობის მიერ გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №1---, რომლის თანახმად, ზ-----ს, ნ-----ას და ა-----ს საკუთრებაში გადაეცათ ოროთახიანი ბინა საერთო ფართით 36,42 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 36,42 კვ.მ. მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----დასახლება „ავ-----1“, სახლი №5-.

შესაბამისად, ქ. თბილისში, მ-----დასახლება „ავ-----1“, სახლი №5- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 2008 წლის 02 მაისიდან 36,42 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ა-----ის, ზ-----ისა და ნ-----ას სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებული ფართობი: 300.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 4.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივნისის ამონაწრის

თანახმად, ქ. თბილისში, რ----- N1--ში, 36,42 კვ.მ ფართის მქონე ბინა N4-ის თანამესაკუთრები არიან, ა-----, ზ----- და ნ-----ები ს.კ. №0----- (ნაკვეთის საკუთრები ტიპი-საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1920 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი, 04, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1, N2, N3, N4, N5)

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 მაისის წერილის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 26 ნოემბრის №M----- გადაწყვეტილებით ახალი მისამართის მინიჭებამ გამოიწვია არსებული საკადასტრო კოდის სახეცვლილება და ა-----, ზ----- და ნ-----ების თანასაკუთრებაში არსებულ უნომრო ფართს (საკადასტრო კოდი: №0-----) მიენიჭა №4, ხოლო მისამართი ძველის ნაცვლად ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: ქ. თბილისი, რ----- ქუჩა №1-, ფართი №4 (საკადასტრო კოდი: №0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გ-----ვის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 15 აპრილის №2-- განკარგულება (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 27);
- 2008 წლის 18 აპრილის საკუთრების უფლების მოწმობა №1--- (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 26);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 02.05.2008 (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 22);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 მაისის წერილი (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 28);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 02.05.2008 (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 23);

4.2. 201- წლის 04 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №6----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ინფორმაციის მიწოდება ქ. თბილისში, რ----- №14ა-ში მდებარე 340 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შესახებ. ასევე, სთხოვა ეცნობებინა ხომ არ მიმდინარეობდა სარეგისტრაციო წარმოება ან ხომ არ იყო წარდგენილი განცხადება აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 10 თებერვლის №2---- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით წერილის დანართში მონიშნული ტერიტორია საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე არ მიმდინარეობდა რაიმე სახის სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მისამართით: ქ. თბილისი, რ----- ქ. №14ა, არ იყო აღრიცხული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 04 თებერვლის №6----- წერილი (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 44);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 10 თებერვლის №2---- წერილი (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 45).

4.3. 201- წლის 29 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, რ----- ქ. №14, 353კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

აღნიშნულ განცხადებას თან ერთვის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ და დანართი №1, რომლითაც სააგენტო ითხოვდა №1 დანართში მითითებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

4.4. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 201- წლის 01 მარტს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე უძრავ ნივთზე, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 201- წლის 01 მარტიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 353.00კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის 201- წლის 29 თებერვლის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 101-102);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ და დანართი №1 (საქმე №3/3755-18, ს.ფ. 103-106);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 01 მარტის №8----- -- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 108);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 01.03.201- (საქმე №3/3755-18 ტომი 1, ს.ფ. 110-111).

4.5. საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 201- წლის 21 მარტის №0----- დასკვნის თანახმად ირკვევა, ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე, №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება 201- წლის 17 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 32 829 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 201- წლის 21 მარტის №0----- დასკვნა (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 207-215).

4.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- ბრძანებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე 353 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №0-----) პრივატიზება უნდა განხორციელდეს ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო საწყისი საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრა 33 000 (ოცდაცამეტი ათასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად გადასახდელი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბე-ს ოდენობა განისაზღვრა 3 300 (სამი ათას სამასი) ლარით, ხოლო სავაჭრო ბიჯის ოდენობა 1 000 (ერთი ათასი) ლარით.

4.7. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, განხორციელდა სადავო უძრავი ნივთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება და 201- წლის 22 ივლისს გამართულ აუქციონზე, ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №0----- --) შემძენი გახდა ზ-----, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა 36 000 ლარად.

4.8. შესაბამისად, 201- წლის 19 აგვისტოს, ერთის მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა („გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ზ-----ეს („მყიდველი“) შორის, დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება №2----- უ.უ., რომლის თანახმად, „გამყიდველი“ გადასცემდა საკუთრებაში, ხოლო „მყიდველი“ იღებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს/კ: №0-----). ამავე ხელშეკრულების თანახმად, საპრივატიზებო თანხა შეადგენდა 36 000 (ოცდათექვსმეტი ათასი) ლარს, რომელიც მყიდველს უნდა გადაეხადა

აუქციონის დასრულების თარიღიდან (22.07.201-წ.) 30 კალენდარული დღის ვადაში.

4.9. 201- წლის 19 აგვისტოს ზ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, რ----- ქუჩა №14.

4.10. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 22 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1----- მდებარე უძრავ ნივთზე, დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრების უფლება.

შესაბამისად, ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 201- წლის 22 აგვისტოდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 353,00კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- ბრძანება „ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ და დანართი (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 155-158);

- ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების მიზნით 201- წლის 22 ივლისს ჩატარებული აუქციონი (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 115);

- 201- წლის 19 აგვისტოს №2----- უ.უ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 11--124);

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 22 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 125);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 22.08.201- (საქმე №3/3755-18, ტომი 1, ს.ფ. 126-127).

4.11. 2018 წლის 18 ივნისს ა-----მა №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანებისა და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანებით ა-----ის 2018 წლის 18 ივნისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანებისა და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის თაობაზე დატოვებული იქნა განუხილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა-----ის 2018 წლის 18 ივნისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი (საქმე №3/4803-18, ტომი 1, ს.ფ. 50-52);
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანება ფიზიკური პირის ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების თაობაზე (საქმე №3/4803-18, ტომი 2, ს.ფ. 36-37).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ა-----ის, ზ-----ისა და ნ-----ას მიერ აღძრული სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის, ხოლო 23-ე მუხლის თანახმად, კი სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს

ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი. ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 01 მარტის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- -- ბრძანება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანება ფიზიკური პირის ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების თაობაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, ხოლო 201- წლის 19 აგვისტოს №2----- უ.უ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც

შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის თანახმად, 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. ამავე კოდექსის 33.1 მუხლის თანახმად კი, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

7.2. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201-წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანებისა და აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 01 მარტის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად

ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ - სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო(შემდგომ - ქონების სააგენტო).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამავე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა ნიშნავს სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებულ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულებაზე, რომლის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით ქონების, მათ შორის, უძრავი/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს.

შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის მიერ მიღებულ იქნა 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“, რომლითაც დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის მიემართათ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის, რათა განეხორციელებინა სადავო უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, (სადავო

რეგისტრაციების პერიოდში მოქმედი რედაქცია) რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მეორე პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამასთან, კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო მიუთითებს აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად კი, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანების საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, რ----- ქ. №14, 353კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე კი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 201- წლის 01 მარტს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე უძრავ ნივთზე, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. შესაბამისად, ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 201- წლის 01 მარტიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 353.00კვ.მ.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა დაცვით იქნა მიღებული, ხოლო აღნიშნულის შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 01 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით სწორად განხორციელდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანების საფუძველზე სახელმწიფოს სახელზე, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ მათი ოჯახი საცხოვრებელ სახლთან ერთად ასევე ფლობდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სადავო მიწის ნაკვეთსაც, რომელიც გამოუყვეს 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად და რომელიც დაუზუსტებელი მონაცემებით ასევე აღირიცხა მათ სახელზე (განმარტა, რომ სულ 600 კ.მ. მიწი ნაკვეთი გამოუყვეს. იხ. სხდომის ოქმი), სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 15 აპრილის №2-- განკარგულების თანახმად,

დაკმაყოფილდა მოქალაქე ზ. ყ-----ის მოთხოვნა და საკუთრებაში გადაეცათ ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა მდებარე: მ----- დასახლება „ავ-----1“, სახლი №5- საერთო ფართობით 36.42 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 36,42 კვ.მ. ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე მოქალაქეებს: ზ-----ს, ნ-----ას და ა-----ს.

დადგენილია ასევე, რომ გ-----ევის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 15 აპრილის №2-- განკარგულების საფუძველზე, 2008 წლის 18 აპრილს გ-----ევის რაიონის გამგეობის მიერ გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №1---, რომლის თანახმად, ზ-----ს, ნ-----ას და ა-----ს საკუთრებაში გადაეცათ ოროთახიანი ბინა საერთო ფართობით 36.42 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 36.42 კვ.მ. მდებარე: ქ. თბილისში, მ----- დასახლება „ავ-----1“, სახლი №5-. შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით მოსარჩელების სახელზე თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება ქ. თბილისში, რ----- N1--ში, 36,42 კვ.მ ფართის მქონე N4 ბინა ს.კ. №0----- (ნაკვეთის საკუთრები ტიპი-საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1920 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი, 04, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1, N2, N3, N4, N5), სხვა რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა მფლობელობის ან საკუთრების უფლებას და შესაბამისად მათ ინტერესს სადავოდ გამხდარი აქტების ბათილობის მიმართ, საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

ამდენად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანებისა და აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 01 მარტის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.3. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს „ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- ბრძანების, ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების მიზნით 201- წლის 22 ივლისს ჩატარებული აუქციონის შედეგებისა და 201- წლის 19 აგვისტოს №2----- უ.უ. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა გულისხმობს ასევე სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, პრივატიზება განმარტებულია, როგორც ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით, სავაჭრო ობიექტის, მესამე პირის მეშვეობით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა შეიძლება განხორციელდეს ელექტრონული აუქციონის ფორმით.

დასახელებული კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა: ბ.ა) პირდაპირი მიყიდვა; ბ.ბ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე; გ) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ქონების მმართველი.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესზე“, რომლის 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“ (შემდგომში – ქონების 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 გადამცემის 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.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადამცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის“ პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების/სარგებლობაში /მართვის უფლებით გადამცემისას 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 201- წლის 04 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №6---- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ინფორმაციის მიწოდება ქ. თბილისში, რ----- №14ა-ში მდებარე 340 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შესახებ. ასევე, სთხოვა ეცნობებინა ხომ არ მიმდინარეობდა სარეგისტრაციო წარმოება ან ხომ არ იყო წარდგენილი განცხადება აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნულის პასუხად კი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 10 თებერვლის №2---- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით წერილის დანართში მონიშნული ტერიტორია საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე არ მიმდინარეობდა რაიმე სახის სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მისამართით: ქ. თბილისი, რ----- ქ. №14ა, არ იყო აღრიცხული.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ მიწოდებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით სააგენტოს მიერ გაიცა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- ბრძანება „ქ. თბილისში, რ----- გ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, რ----- ქ. №1---- მდებარე 353 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №0-----) პრივატიზება უნდა განხორციელდეს ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო საწყისი საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრა 33 000 (ოცდაცამეტი ათასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად გადასახდელი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბე-ს ოდენობა განისაზღვრა 3 300 (სამი ათას სამასი) ლარით, ხოლო სავაჭრო ბიჯის ოდენობა 1 000 (ერთი ათასი) ლარით.

დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, განხორციელდა სადავო უძრავი ნივთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება და 201- წლის 22 ივლისს გამართულ აუქციონზე, ქ. თბილისში, რ----- ქ----- ---ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის

(ს/კ: №0-----) შემძენი გახდა ზ-----ე, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა 36 000 ლარად, ხოლო 201- წლის 19 აგვისტოს, ერთის მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა („გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ზ-----ეს („მყიდველი“) შორის, დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება №2----- უ.უ., რომლის თანახმად, „გამყიდველი“ გადასცემდა საკუთრებაში, ხოლო „მყიდველი“ იღებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს/კ: №0-----). ამავე ხელშეკრულების თანახმად, საპრივატიზებო თანხა შეადგენდა 36 000 (ოცდათექვსმეტი ათასი) ლარს, რომელიც მყიდველს უნდა გადაეხადა აუქციონის დასრულების თარიღიდან (22.07.201-წ.) 30 კალენდარული დღის ვადაში.

ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივ ნორმათა ანალიზიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- ბრძანება „ქ. თბილისში, რ----- ქ-----ი მდებარე 353 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ელექტრონული აუქციონის 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 მოადგილის 201- წლის 23 ივნისის №1----- 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, რის გამოც სარჩელი აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილშიც უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.4. მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების თაობაზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის საჩივრის განხილვის დავალება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლში კი განხილულია ის შემთხვევები, თუ რა დროს არ განიხილავს ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ საჩივარს, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ: ა) არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან განჩინება იმავე დავის საგანზე მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის, ან მხარეთა მორიგების დამტკიცების შესახებ; **ბ) სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით;** გ) არსებობს ამ ორგანოს ან ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება იმავე საკითხზე; დ) ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება იმავე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით; ე) საჩივარი შეიტანა ქმედუუნარო პირმა; ვ) ადმინისტრაციული საჩივარი შეტანილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; ზ) გასულია ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2018 წლის 18 ივნისს ა-----მა №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანებისა და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანებით ა-----ის 2018 წლის 18 ივნისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 29 თებერვლის №1----- ბრძანებისა და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის თაობაზე დატოვებულ იქნა განუხილველად, იმ საფუძვლით, რომ სასამართლოში უკვე მიმდინარეობდა საქმის განხილვა იმავე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს, მოპასუხე მხარის ზემოაღნიშნულ მსჯელობას და განმარტავს, რომ 182-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის ჩანაწერი ეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის და ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის განხილვის ვადაში, პარალელურად მიმდინარეობს სასამართლოში საქმის განხილვა იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით და არა იმ შემთხვევებს, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს უკვე დარღვეული აქვს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა და დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, სასამართლო, სადავო აქტთან ერთად იხილავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ე.წ. ვირტუალურ უარს). აღნიშნული პრაქტიკის დანერგვა, გამოიწვევს

სასამართლოს მიერ იმ აქტის (მართალია გამოუცემელი აქტის, მაგრამ მაინც უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების) კანონიერება-უკანონობის შეფასებას, რომლის გამოცემის ან არ გამოცემის საფუძველი საერთოდ არ არსებობდა, ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების გამო. 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, არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 17 იანვრის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობის და მისთვის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დავალების საფუძველი.

7.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, ა-----ის, ზ-----ის და ნ-----ას სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, ა-----ის, ზ-----ის და ნ-----ას მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 400 (ოთხასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარ-----ლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის, ზ-----ის და ნ-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული

გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლეილა გოგიშვილი