

საქმე №3-----

საქმე №3/6935-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელე - ნ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - შპს „ბ-----“ (დირექტორი - ა-----ი)

წარმომადგენლები - ლ-----, გ-----

მესამე პირი (16.1) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილი;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 08 მაისის №ბ--.0----- ბრძანება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №ე----- ხელშეკრულება;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 ივნისს შპს „ბ-----“-ზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის №1--- განკარგულება მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.6. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ-----ის სახელზე საკუთრების მოწმობის გამოცემა ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ მდებარე 640 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის ნომერი 0-----, ს/კ: №0-----).

(დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2019 წლის 23 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, ტომი 2, ს.ფ. 205-209).

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხემ - სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი

არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.1.2. მოპასუხემ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული - 2018 წლის 04 დეკემბრის №1--- განკარგულება, მიღებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად. შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.3. მოპასუხემ - შპს „ბ-----“-მ 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 პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირს - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას წერილობითი ფორმით შესაგებელი ნ-----ის სარჩელზე არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირის წარმომადგენელმა კი სარჩელს მხარი არ დაუჭირა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ეცნობა, რომ იგეგმებოდა დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად გაეგზავნა მოთხოვნა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებული 640 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების თაობაზე.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილის საფუძველზე, ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ (ნაკვეთი 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 2011 წლის 25 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 640 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილი და დანართი (ტომი 1, ს.ფ. 194-195);
- ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 196-195);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 25.11.2011 (ტომი 1, ს.ფ. 33-34).

4.2. 2016 წლის 10 მარტს ნ-----მა №1----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებულ 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

4.3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 29 დეკემბრის №5-- საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის მ---- საკითხი), ნ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის 2016 წლის 10 მარტის №1----- განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 95);
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 29 დეკემბრის №5-- საოქმო გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 10-).

4.4. 2016 წლის 11 აგვისტოს ნ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ მდებარე 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აგვისტოს №----- წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ნ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ.

4.5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 იანვრის №6-- საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის მე-17 საკითხი), წარდგენილია განცხადების (ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ) განხილვაზე უარი ეთქვა ნ-----ს.

4.6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 იანვრის №1-- განკარგულებით ნ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე.

შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0-თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით, ნ-----ს უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ნ-----ის განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ იქნა დაკმაყოფილებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის 2016 წლის 11 აგვისტოს განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 35);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აგვისტოს №----- წერილი (ტომი 2, ს.ფ. 109);
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 იანვრის №6-- საოქმო გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 71-75);

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 იანვრის №1-- განკარგულება (ტომი 2, ს.ფ. 68-70);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 0- თებერვლის №8-----
----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 37-38).

4.7. 2018 წლის 28 თებერვალს ნ-----მა №1----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებულ 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

4.8. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის №1--- განკარგულებით ნ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის 2018 წლის 28 თებერვლის №1----- განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 150-151);
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის №1-- განკარგულება (ტომი 2, ს.ფ. 202-204).

4.9. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 08 მაისს მიღებულ იქნა №ბ--.0----- ბრძანება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. აღნიშნული ბრძანების დანართის თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----, კორპ. №1-ის მიმდებარედ არსებული 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №0-----, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-1)) საწყისი ფასი განისაზღვრა 233 579 ლარით, ხოლო ბიჯი - 4337 ლარით. ამასთან, აუქციონში გამარჯვებულს სრული საპრივატიზებო თანხა უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 08 მაისის №ბ--.0----- ბრძანება და ბრძანების დანართი (ტომი 1, ს.ფ. 192-193).

4.10. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული

უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია, სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნდა 2018 წლის 08 მაისს, ხოლო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში 2018 წლის 18 მაისს გამართულ ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვებული გახდა შპს „ბ-----“ და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაიცა №ე----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ინფორმაცია ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 45-46);
- 2018 წლის 18 მაისის №ე----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) (ტომი 1, ს.ფ. 203).

4.11. 2018 წლის 30 მაისს, აუქციონში გამარჯვებულ შპს „ბ-----“-სთან გაფორმდა №ე----- ხელშეკრულება, რომლითაც ირკვევა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამართულ №4-- აუქციონზე №- ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის (437 376 ლარი) საფუძველზე შპს „ბ-----“ გამოვლინდა გამარჯვებულად და საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემოდა ქ. თბილისში, დ-----, კორპ. №1-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №0-----) ფართობით 640 კვ.მ., ხოლო აუქციონში გამარჯვებული ვალდებული იყო აუქციონზე შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასური - 437 376 ლარი გადაეხადა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №ე----- ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 199-201).

4.12. 2018 წლის 18 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №ე----- -- ოქმისა და 2018 წლის 30 მაისის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №ე----- ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 ივნისს შპს „ბ-----“-ს სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, დ-----, კორპ. №1-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №0-----) ფართობით 640 კვ.მ.

2018 წლის 27 ივნისის №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ (ნაკვეთი 0----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 2018 წლის 04 ივლისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „ბ-----“-ს სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 640 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 27 ივნისის №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 202);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 04.07.2018 (ტომი 1, ს.ფ. 40).

4.13. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 07 სექტემბრის №0---- დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, საიდანაც ირკვევა, რომ ნ-----ი დაჯარიმდა 8 000 ლარით ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ, ნაკვეთი 0----, №0----- საკადასტრო კოდზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის მშენებლობისა და მავთულბადის ღობის მოწყობისათვის და მასვე დაევალა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული (განთავსებული) კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და მავთულბადის ღობის დემონტაჟი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 07 სექტემბრის №0---- დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე (ტომი 1, ს.ფ. 223-225).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

„საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონი

(სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №33 დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესი“, **„ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს შექმნისა და მისი წესდების(დებულების) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №0--3-4-- დადგენილება (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია)**, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წესდება (დებულება)“, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესი“, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, 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 მოთხოვნით. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად კი, 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.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0------ წერილი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 08 მაისის №ბ--.0----- ბრძანება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 ივნისს შპს „ბ-----“-ზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №----- და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის №1--- განკარგულება მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №ე----- 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.

7.2. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის №1---

განკარგულების ბათილად ცნობა, რომლითაც ნ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან(ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა

და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 28 თებერვალს ნ-----
-----მა №1----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, დ-----
-----ის მიმდებარედ არსებულ 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

7.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა

(აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერთან არსებულ შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 მარტს ნ-----მა №1----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებულ 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 29 დეკემბრის №5-- საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის მ---- საკითხი), ნ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნის მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

დადგენილია ასევე, რომ 2016 წლის 11 აგვისტოს ნ-----მა

განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ მდებარე 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აგვისტოს №----- წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ნ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია, ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 იანვრის №1-- განკარგულებით ნ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

იგივე სამართლებრივი რეგულაციას შეიცავს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-19 მუხლიც, რომლის თანახმად, განცხადება, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის

შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 28 თებერვალს ნ-----მა კვლავ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებულ 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის №1--- განკარგულებით ნ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, არსებობდა ნ-----ის განცხადების განუხილველად, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლო სრულად იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ იგი 1998 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სადავო უძრავი ქონებით და იხდის კომუნალურ გადასახადებს (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 67-76), აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია მოსარჩელის მიერ საქმეში მართლაც წარმოდგენილია კომუნალური გადასახადის ქვითრები, თუმცა მათ შორის ყველაზე ძველი არის 2008 წლის, ანუ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდგომი პერიოდის. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებებს

(ტომი 1, ს.ფ. 28-29), აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 11 აპრილის განჩინებაზე (საქმე №-ბ/4510-16), რომლის თანახმად: „წერილობითი და ნივთიერი მტკიცებულებებისაგან განსხვავებით, რომლებიც თავისი შინაარსით, ფორმით და თვისებებით მიიჩნევიან საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ინფორმაციის მიღების ობიექტურ წყაროდ, მოწმის ჩვენება უფრო კრიტიკულად უნდა იქნას შეფასებული. თითოეული მოწმე ინდივიდია განსხვავებული პიროვნული თვისებებით, მეხსიერებით, აღქმისა და გადმოცემის უნარით, ემოციურობით თუ ინტერესებით, რაც გავლენას ახდენს იმაზე, თუ როგორ იმახსოვრებს პირი ამა თუ იმ მოვლენას და როგორ გადმოსცემს მას. გასათვალისწინებელია ასევე გარემო ფაქტორები და მოწმის პირადი ინტერესი განვითარებული მოვლენებისადმი. მართალია, მოწმე, როგორც წესი არ არის სამართლებრივი თვალსაზრისით დაინტერესებული პირი, მაგრამ ეს არ გამორიცხავს, რომ მას ჰქონდეს საქმის გადაწყვეტის შედეგით სხვაგვარი დაინტერესება, რაც შეიძლება განპირობებული იყოს ერთ-ერთ მხარესთან მეგობრული, მტრული ურთიერთობებით, სიმპათიითა და ანტიპათიით... ყოველივე აღნიშნული, ცხადია არ განაპირობებს მოწმის ჩვენების მტკიცებულებითი მნიშვნელობის დაკარგვას, მაგრამ იძლევა მისი კრიტიკული შეფასების საფუძველს“. . . ამასთან, 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.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საქმის მასალების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე იქნა მიღებული 2018 წლის 04 დეკემბრის №1--- განკარგულება მიწის ნაკვეთზე ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისი, დ-----ის მიმდებარედ მდებარე 640 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის ნომერი 0-----, ს/კ: №0-----) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის ნ-----ის სახელზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

7.4. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილის, ქ. თბილისის

მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 08 მაისის №ბ--.0----- ბრძანების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №ე----- ხელშეკრულებისა და ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 ივნისს შპს „ბ-----“-ზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №----- მოწმობის ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი) განსაზღვრავს თბილისის, როგორც საქართველოს დედაქალაქის სტატუსს, თბილისის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების უფლებამოსილებას, საქმიანობის წესს და საფინანსო-ეკონომიკურ საფუძვლებს. დასახელებული კანონის 35.1 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონებას განეკუთვნება: ა) ქონება, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაა; ბ) სახელმწიფოს მიერ ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

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

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №-33 დადგენილებით დამტკიცებულ „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესზე“, რომლის მე-6¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა არის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირებამდე ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს ქონების სააგენტოსა და საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს.

„ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს შექმნისა და მისი წესდების (დებულების) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №0--3-4-- დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციის უზრუნველყოფა, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ზემდგომი თანამდებობის პირის/ორგანოს დავალებით ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემასა და განკარგვასთან დაკავშირებული საკითხების წინმსწრები განხილვა, ორგანიზება და ქალაქ თბილისის მთავრობისთვის წარდგენა; ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონების, თვითმმართველი ერთეულის ორგანოებსა და თვითმმართველი ერთეულის სტრუქტურულ ერთეულებს შორის გადაცემასთან დაკავშირებული პროცედურის ორგანიზება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ეცნობა, რომ იგეგმებოდა დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, ხოლო ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის

შესაბამისად გაეგზავნა მოთხოვნა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებული 640 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების თაობაზე. შესაბამისად, ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ (ნაკვეთი 0----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- წერილის საფუძველზე, 2011 წლის 25 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 640კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილი იყო გამოეცა 2011 წლის 17 ნოემბრის №0----- მიმართვა და მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის ეთხოვა ქ. თბილისში, დ-----ის მიმდებარედ არსებული 640 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის დროისთვის მოსარჩელის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა.

რაც შეეხება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 08 მაისის №ბ--0----- ბრძანების კანონიერების საკითხს, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“, პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება მიენიჭა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში – აუქციონატორი). ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კი, აუქციონატორი არის უფლებამოსილი ორგანო, რომელიც იღებს გადაწყვეტილებას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ და უზრუნველყოფს აუქციონის ფორმით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებას, აუქციონის გამოცხადებას,

ჩატარებას, ორგანიზებას და შედეგების გაფორმებას. აუქციონატორი ქონების პრივატიზებისას მოქმედებს როგორც აუქციონზე გატანილი ქონების მესაკუთრე.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-73 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს წესდება (დებულება)“, რომლის 1.1 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო) არის სახელმწიფო ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისგან განცალკევებული ორგანიზაცია, რომელიც მთავრობის კონტროლით დამოუკიდებლად ახორციელებს საქმიანობას ქონების პრივატიზაციისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის პროცესის უზრუნველყოფის მიზნით.

აღნიშნული წესდების 2.1 მუხლის თანახმად, სააგენტოს საქმიანობის მიზნებია: ა) მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება; ბ) საკუთარ კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე დაინტერესებულ პირთათვის ეფექტური, მოქნილი და სრულყოფილი მომსახურების შეთავაზება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კი სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების რეალიზაციის მიზნით, აუქციონის ორგანიზება, ჩატარება და შედეგების გაფორმება.

სწორედ აღნიშნული საფუძველზე იქნა მიღებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 08 მაისის №ბ--.0----- ბრძანება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ, რომლის დანართის თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----, კორპ. №1-ის მიმდებარედ არსებული 640 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №0-----, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-1)) საწყისი ფასი განისაზღვრა 233 579 ლარით, ხოლო ბიჯი - 4337 ლარით. ამასთან, აუქციონში გამარჯვებულს სრული საპრივატიზებო თანხა უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია, სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნდა 2018 წლის 08 მაისს.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ორგანული კანონის

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 120-ე მუხლზე, რომლის პირველი და მე-2 პუნქტი განმარტავს, რომ მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება, რომელიც შეიცავს მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების ძირითად პირობებს და მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამ ოქმის საფუძველზე ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების ანაზღაურების ან/და აუქციონის პირობების შესრულების შემდეგ ქონების შემძენს ეძლევა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

დადგენილია, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში 2018 წლის 18 მაისს გამართულ ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვებული გახდა შპს „ბ-----“ და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაიცა №ე----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), ხოლო 2018 წლის 30 მაისს, აუქციონში გამარჯვებულთან, შპს „ბ-----“-სთან გაფორმდა №ე----- ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ირკვევა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამართულ №4-- აუქციონზე №- ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის (437 376 ლარი) საფუძველზე შპს „ბ-----“ გამოვლინდა გამარჯვებულად და საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“, მოთხოვნების შესაბამისად, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემოდა ქ. თბილისში, დ-----, კორპ. №1-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №0-----) ფართობით 640 კვ.მ., ხოლო აუქციონში გამარჯვებული ვალდებული იყო აუქციონზე შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასური - 437 376 ლარი გადაეხადა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში. შესაბამისად, 2018 წლის 18 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №ე----- ოქმისა და 2018 წლის 30 მაისის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №ე----- ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 ივნისს შპს „ბ-----“-ს სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, დ-----, კორპ. №1-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №0----- -) ფართობით 640 კვ.მ.

მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის

მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ყველა სამართლებრივი ნორმის დაცვით მიიღო 2018 წლის 08 მაისის №ბ--.0----- ბრძანება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ, ზემოხსენებული წესების შესაბამისად გამოაქვეყნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია. აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ბ-----“, რომლის სახელზეც გაიცა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), გაფორმდა ხელშეკრულება და გაცემული იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, ნ-----ის მიერ კი არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტს აუქციონზე გასხვისებულ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით.

7.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3-1 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს

პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტი ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მის უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს თუ რა პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი ადგება მას ან მისი რომელი კანონიერი უფლება და ინტერესი შეიზღუდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად არ არსებობს ნ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

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, ნ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 200 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

დადგენილია, რომ მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით ნ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, შპს „ბ-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება დ-----, კორპუსი 1-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი №0-----, საკადასტრო კოდი №0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა; ასევე, შპს „ბ-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება დ-----, კორპუსი 1-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი №0-----, საკადასტრო კოდი №0-----, არსებული შენობა-ნაგებობის და ღობის

დემონტაჟი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1⁻⁻-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „ბ-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება დ-----, კორპუსი 1-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი №0-----, საკადასტრო კოდი №0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა; ასევე, შპს „ბ-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება დ-----, კორპუსი 1-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი №0-----, საკადასტრო კოდი №0-----, არსებული შენობა-ნაგებობის და ღობის დემონტაჟი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 3--ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 1⁻⁻-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. ნ-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „ბ-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება დ-----, კორპუსი 1-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი №0-----, საკადასტრო კოდი №0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა; ასევე, შპს „ბ-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი,

დასახლება დ-----, კორპუსი 1-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი №0-----, საკადასტრო კოდი №0-----, არსებული შენობა-ნაგებობის და ღობის დემონტაჟი.

3. ნ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლეილა გოგიშვილი