



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

02.05.2019 წელი

ქ. რუ-----ი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

რუ-----ის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ნინო ონიანი
სხდომის მდივანი - გუნა მოსიაშვილი

მოსარჩელე - გი-----ი

წარმომადგენელი - მე-----ე

მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ავ-----ძე

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო;

წარმომადგენელი - ცი-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 28 დეკემბრის N 1-1---- ბრძანება.

1.3 ქალაქ რუ-----ში, შე-----ს 1--ში მდებარე პრივატიზებულ ობიექტზე - ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრზე რიცხული - 4303.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება.

1.4 დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გი-----
თან 1998 წლის 14 იანვარს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საგანზე ქალაქ რუ-----ში, შე-----ს 1--ში ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრზე რიცხული - 4303.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დადასტურების შესახებ.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, 1998 წლის 14 იანვარს, იჯარა გამოსყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ფარგლებში, სახელმწიფო ქონების ქ.რუ-----ის სამმართველოსა (მეიჯარე) და აწ. გარდაცვლილი გი-----
-----ს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება N6/ი რუ-----ში ტ.შე-----ს ქუჩაზე მდებარე ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრის იჯარა-გამოსყიდვის წესით პრივატიზების შესახებ. საპრივატიზებო ქონების ღირებულება განისაზღვრა 4042.4 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში, ხოლო ყოველთვიურ საიჯარო ქირად - ობიექტის სრულად გამოსყიდვამდე განისაზღვრა 405 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარის გადახდა ყოველთვიურად, ობიექტის საბოლოო ღირებულების სრულად გადახდამდე. ხელშეკრულებს 2.2 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 წლის განმავლობაში მოიჯარე გ.ნ-----ს უნდა გადაეხადა ქონების ღირებულების არანაკლებ 51% ე.ი 2062 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარი. მოიჯარემ ყველა ვალდებულება შეასრულა დათქმული წესებით დაცვით. ა.წ გარდაცვლილი გი-----ის შვილმა - გი-----
-----მა 2012 წლის 2- მარტს მიიღო ე.წ ზოგადი ხასიათის სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმადაც მას სამკვიდრო გადაეცა სრულად.

2018 წლის 05 თებერვალს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა გი-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა ქალაქ რუ-----ში, შე-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე პრივატიზებული ობიექტის - ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრზე რიცხულ 4303.3 კვ.მ ფართის მიწაზე. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- წერილით, მოსარჩელეს განემარტა, რომ გი-----ს საკუთრების უფლება დაუდასტურდა გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილის მიღება-ჩაბარების აქტის გათვალისწინებით. შესაბამისად, გი-----ს უარი ეთქვა 2018 წლის 05 თებერვლის N1----/05

წერილით დაყენებულ მოთხოვნაზე ქალაქ რუ-----ში, შე-----ს ქუჩა N1--ის მიმდებარედ არსებულ 4303.3 მიწის ნაკვეთზე გი-----ის საკუთრების უფლების დადასტურების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს, სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენდა მხარეებს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც აღნიშნულია, რომ მეიჯარემ - სახელმწიფო ქონების მართვის ქ. რუსთვის სამმართველომ გასცა, ხოლო მოიჯარემ - გი-----მა მიიღო ქალაქ რუ-----ში შე-----ს ქუჩაზე მდებარე ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრი შემდეგი შემადგენლობით: 1. შენობა - 2764 აშშ დოლარი, 2. დამხმარე შენობა - 1680 აშშ დოლარი, 3. ლითონის ღობე - 1459 აშშ დოლარი, 4. დამხმარე მასალები - 2181 აშშ დოლარი. მხარემ განმარტა, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომლის საკუთრების უფლების დადასტურებაზეც ეთქვა მოსარჩელეს უარი - არ წარმოადგენდა საიჯარო ხელშეკრულების საგანს.

2.2 მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა, მხარი დაუჭირა შესაგებელს, სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ სამინისტროს მიერ მიღებული აქტი კანონშესაბამისია, შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილობის სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ 1998 წლის 14 იანვარს გი-----სა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ შენობა - ნაგებობები და სხვა მოძრავი ნივთები და სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვას ადგილი არ ჰქონია. რაც შეეხება ლითონის ღობეს, აღნიშნული წარმოადგენს მოძრავ ნივთს და მისი საკუთრებაში გადაცემა არ გულისხმობს იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, რომლის გარშემოც არის განთავსებული ღობე.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1 1998 წლის 14 იანვარს, იჯარა გამოსყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ფარგლებში, სახელმწიფო ქონების ქ.რუ-----ის სამმართველოსა (მეიჯარე) და აწ. გარდაცვლილი გი-----ს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება N6/ი რუ-----ში ტ.შე-----ს ქუჩაზე მდებარე ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრის იჯარა-გამოსყიდვის წესით პრივატიზების შესახებ, რომლითაც იჯარით მიცემული

ქონება გამოსყიდვამდე რჩებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში და საიჯარო ქონების გამოსყიდვის შემდეგ საიჯარო ქონება გადადიოდა მოიჯარეს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1998 წლის 14 იანვრის საიჯარო ხელშეკრულება. (ტ.1, ს.ფ 121-126)

3.1.2 სამკვიდრო გაიხსნა გი-----ის გარდაცვალებით. გი-----ი (დაბ: 0----- წელს) არის გი-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე - შვილი. მემკვიდრემ მამკვიდრებლის სამკვიდრო მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა (მოძრავი და უძრავი ნივთები, წილები სამეწარმეო საზოგადოებებში, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ პენსიაზე, ნებისმიერ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებულ საბანკო ანაბარზე და სხვა არაპირადი ხასიათის უფლებები, რომლებიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ (მათი არსებობის შემთხვევაში) და პასივებით (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში)).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/1-97-16 (ტ.1, ს.ფ 1-4-155)

3.1.3. 2016 წლის 25 მაისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, გი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 16 მარტის N4-1---- წერილი, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2016 წლის 04 თებერვლის N1----- ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/1-97-16 (ტ.1, ს.ფ 1-4-155)

3.1.4 ამონაწერით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან დგინდება, რომ გი-----ის საკუთრებაში აღირიცხა ქალაქ რუ-----ში შე-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე ქონება და მიენიჭა 0----- საკადასტრო კოდი (განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი: 23.12.2016, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 2016 წლის 19 დეკემბრის N6/6---- წერილი, 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება N1-----). გი-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 63.00 კვ.მ ფართის ოდენობით, N1 შენობა ნაგებობით (45.44 კვ.მ)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ 48-49)

3.1.5 ამონაწერით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან დგინდება, რომ გი-----ის საკუთრებაში აღირიცხა ქალაქ რუ----ში შე-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე ქონება და მიენიჭა 0----- საკადასტრო კოდი (განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი: 23.12.2016, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 2016 წლის 19 დეკემბრის N6/6--- წერილი, 2017 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება N----- სამკვიდრო მოწმობა). გი-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 108.00 კვ.მ ფართის ოდენობით, N1 შენობა ნაგებობით (72.38 კვ.მ)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ 50-51)

3.1.6 2017 წლის 12 სექტემბერს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გი-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 4303.3 კვ.მ მიწის ფართზე. მითითებულ სარეგისტრაციო განაცხადზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 08 ნოემბერს მიღებულ იქნა N8-----06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N8-----06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტ.1, ს.ფ 52)

3.1.7 2018 წლის 05 თებერვალს (კანცელარიაში შესვლის თარიღი) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა გი-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა ქალაქ რუ----ში, შე-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე პრივატიზებული ობიექტის - ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრზე რიცხულ 4303.3 კვ.მ ფართის მიწაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გი-----ის განცხადება (ტ.1, ს.ფ.54-55)

3.1.8 სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- წერილით, მოსარჩელეს განემარტა, რომ გი-----ს საკუთრების უფლება დაუდასტურდა გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილის მიღება-ჩაბარების აქტის გათვალისწინებით. შესაბამისად, გი-----ს უარი ეთქვა 2018 წლის 05 თებერვლის N1----/05 წერილით დაყენებულ მოთხოვნაზე ქალაქ რუ----ში, შე-----ს ქუჩა N1--ის მიმდებარედ არსებულ 4303.3 მიწის ნაკვეთზე გი-----ის საკუთრების უფლების დადასტურების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- წერილი (ტ.1, ს.ფ.56)

3.1.9 მოსარჩელე გი-----ის წარმომადგენლის მიერ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- წერილი, მოთხოვნილ იქნა ზემოაღნიშნული წერილის ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების დადასტურება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ადმინისტრაციული საჩივარი (ტ.1, ს.ფ.65-68)

3.1.10. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 28 დეკემბრის N1-1---- ბრძანებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელეს განემარტა, რომ 1998 წლის 14 იანვარს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ შენობა - ნაგებობები და სხვა მოძრავი ნივთები. სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვას ადგილი არ ჰქონია, ამასთანავე ლითონის ღობე წარმოადგენს მოძრავ ნივთს და მისი საკუთრებაში გადაცემა არ გულისხმობს იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, რომლის გარშემოც ღობე არის დადგმული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 28 დეკემბრის N1-1---- ბრძანება (ტ.1, ს.ფ.69-71)

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 1998 წლის 14 იანვარს, მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მიღება ჩაბარების აქტი, სადაც მითითებულია, რომ მეიჯარემ, სახელმწიფო ქონების მართვის ქ.რუ-----ის სამმართველომ სამმართველოს დებულების საფუძველზე გასცა ქალაქ რუ-----ში შე-----ს ქუჩაზე მდებარე ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრი, ხოლო მოიჯარემ გი-----მა მიიღო ქონება „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანების №1/3-548 იჯარა-გამოსყიდვის კონკურსით პრივატიზების შესახებ, ქალაქ რუ-----ის მერის კაბინეტის სხდომის 1997 წლის 29 ივლისის N188 გადაწყვეტილებისა და სახელმწიფო ქონების მართვის ქ. რუ-----ის სამმართველოს 1997 წლის 30 დეკემბრის 107 ბრძანების საფუძველზე, შემდეგი შემადგენლობით: **1. შენობა, 2. შენობა ტუალეტის, 3. ლითონის ღობე, 4.დამხმარე მასალები.**

მითითებული მიღება - ჩაბარების აქტი ხელმოწერილია მხარეთა მიერ და დასმულია ბეჭედი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიღება ჩაბარების აქტი (ტ.1, ს.ფ. 57)

3.2.2 1998 წლის 14 იანვარს გი-----სა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის გაფორმებული იჯარის **ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ შენობა - ნაგებობები და სხვა მოძრავი ნივთები და სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვას ადგილი არ ჰქონია.** რაც შეეხება ლითონის ღობეს, აღნიშნული წარმოადგენს მოძრავ ნივთს და მისი საკუთრებაში გადაცემა არ გულისხმობს იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, რომლის გარშემოც არის განთავსებული ღობე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიღება - ჩაბარების აქტი (ტ.1, ს.ფ. 57)

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი (ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდში მოქმედი).

1998 წლის 20 ნოემბრის „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი (პირველადი ვერსია)

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს

ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავე მუხლის “კ” ქვეპუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების არსი, ამოცანა და მისი როლი სახელმწიფოში კანონიერი საჯარო მმართველობის დამკვიდრებაში, კერძოდ: „სასამართლო ხელისუფლება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით თავისი არსით ორ უმნიშვნელოვანეს კონსტიტუციურ ფუნქციას ახორციელებს:

1. კონფლიქტის (დავის) მოგვარება/გადაწყვეტა კანონიერად და სამართლიანად;
2. სასამართლო კონტროლის განხორციელება მმართველობითი ორგანოების გადაწყვეტილებებსა და მოქმედებებზე, რაც თავის მხრივ, ემსახურება სამართლებრივი და დემოკრატიული სახელმწიფოს, კანონიერი საჯარო მმართველობის ფუნქციონირების უზრუნველყოფას.

მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების /მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის“.

7.2 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

7.3 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

7.4 სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

7.5 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება

ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ 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.

ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ 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.

7.6 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი ადგენს თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება

გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

7.7 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმარტებულია, როგორც – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

7.8. იმ დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძვლებს, პრივატიზების განხორციელების ძირითად პირობებს და უზრუნველყოფს ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენის პროცესს. კანონის მიზანს წარმოადგენდა უზრუნველყო ისეთი საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბება, რომელიც ხელს შეუწყობდა ეფექტური, სოციალურად ორიენტირებული საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას.

სასამართლო მიუთითებს იმ დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების

პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად "სახელმწიფო ქონება"-ს წარმოადგენს საწარმოები, ამ საწარმოთა ქვედანაყოფები, რომელთა გამოყოფა შეიძლება დამოუკიდებელ საწარმოებად; ლიკვიდირებას დაქვემდებარებული ან უკვე ლიკვიდირებული საწარმოების ან მათი ქვედანაყოფების შენობები, ნაგებობები, მოწყობილობები, სხვა მატერიალური და არამატერიალური აქტივები; სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციები, წილი; მითითებული მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად კი "პრივატიზება" წარმოადგენდა ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა, რის შედეგად სახელმწიფო კარგავს პრივატიზებული ქონების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები - მისი მართვის უფლებებს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულ კანონში მიწის ნაკვეთი, როგორც პრივატიზების ობიექტი არ განიხილებოდა, შესაბამისად სახელმწიფოს მიერ ვერ მოხდებოდა მისი განკარგვა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 1998 წლის 20 ნოემბერს მიღებულ იქნა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლითაც სახელმწიფომ ფაქტობრივად დაიწყო მიწის ნაკვეთის პრივატიზება. მითითებული კანონის (პირველადი ვერსია) მე-2 მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული იყო, რომ კანონი აწესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწებზე:

- ა) პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე;
- ბ) ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

განსახილველ პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის თანახმად ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ

სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხდება იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით არის დამაგრებული "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ორგანოებთან შეთანხმებით.

7.9 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ 1998 წლის 14 იანვარს, იჯარა გამოსყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ფარგლებში, სახელმწიფო ქონების ქ.რუ-----ის სამმართველოსა (მეიჯარე) და აწ. გარდაცვლილი გი-----ს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება N6/ი რუ-----ში ტ.შე-----ს ქუჩაზე მდებარე ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრის იჯარა-გამოსყიდვის წესით პრივატიზების შესახებ, რომლითაც იჯარით მიცემული ქონება გამოსყიდვამდე რჩებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში და საიჯარო ქონების გამოსყიდვის შემდეგ საიჯარო ქონება გადადიოდა მოიჯარეს საკუთრებაში.

ამონაწერით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან დგინდება, რომ გი-----ის საკუთრებაში აღირიცხა ქალაქ რუ-----ში შე-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე ორი უძრავი ქონება და მიენიჭა 0----- და საკადასტრო კოდები. გი-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 63.00 კვ.მ ფართის ოდენობით, N1 შენობა ნაგებობით (45.44 კვ.მ) და ამასთანავე არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 108.00 კვ.მ ფართის ოდენობით, N1 შენობა ნაგებობით (72.38 კვ.მ)

2017 წლის 12 სექტემბერს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადით კვლავ

მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გი-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 4303.3 კვ.მ ფართის ოდენობის მიწის ნაკვეთზე. მითითებულ სარეგისტრაციო განაცხადზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 08 ნოემბერს მიღებულ იქნა N8-----06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მოსარჩელემ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მოსთხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა ქალაქ რუ----ში, შე-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე პრივატიზებული ობიექტის - ვაჭრობისა და მომსახურების სფეროს დეპარტამენტის მომსახურების ცენტრზე რიცხულ 4303.3 კვ.მ ფართის მიწაზე. სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- წერილით, მოსარჩელეს განემარტა, რომ გი-----ს საკუთრების უფლება დაუდასტურდა გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილის მიღება-ჩაბარების აქტის გათვალისწინებით. გი-----ს უარი ეთქვა 4303.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დადასტურების თაობაზე.

მოსარჩელე გი-----ის წარმომადგენლის მიერ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 თებერვლის N6----- წერილი, მოთხოვნილ იქნა ზემოაღნიშნული წერილის ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების დადასტურება.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 28 დეკემბრის N1-1---- ბრძანებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელეს განემარტა, რომ 1998 წლის 14 იანვარს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ შენობა - ნაგებობები და სხვა მოძრავი ნივთები. სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვას ადგილი არ ჰქონია, ამასთანავე ლითონის ღობე წარმოადგენს მოძრავ ნივთს და მისი საკუთრებაში გადაცემა არ გულისმობს იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, რომლის გარშემოც ღობე არის დადგმული.

სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ შენობა - ნაგებობები და სხვა მოძრავი ნივთები და სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვას ადგილი არ ჰქონია. რაც შეეხება ლითონის ღობეს, აღნიშნული წარმოადგენს მოძრავ ნივთს და მისი საკუთრებაში გადაცემა არ გულისმობს იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, რომლის გარშემოც არის განთავსებული ღობე.

გასათვალისწინებელია ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ 1998 წლის 14 იანვარს, მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მიღება ჩაბარების აქტი, სადაც მითითებულია, მოიჯარემ გი-----
-----მა მიიღო ქონება შემდეგი შემადგენლობით: 1. შენობა, 2. შენობა ტუალეტის, 3. ლითონის ღობე, 4. დამხმარე მასალები. მითითებული მიღება - ჩაბარების აქტი ხელმოწერილია მხარეთა მიერ და დასმულია ბეჭედი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია 1998 წლის 14 იანვარს, ხოლო სახელმწიფომ მიწის ნაკვეთის პრივატიზება დაიწყო 1998 წლის 20 ნოემბერს მიღებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ შენობა - ნაგებობები და სხვა მოძრავი ნივთები და სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვას ადგილი არ ჰქონია, ვინაიდან მითითებულ პერიოდში არ ხდებოდა მიწის ნაკვეთის განკარგვა სახელმწიფოს მიერ.

7.10 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი(შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ არც სასამართლო სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, იმ გარემოებების დასადგენად, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია მათი მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სწორად მოხდა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მას, რის გამოც არ არსებობს სადავოდ გამხდარი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გი-----ის მიმართ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამრიგად, ვინაიდან მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს უცვლელი.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 2-3-2-4-ე, 2-8-2-9-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს უცვლელი.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუ-----ის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე ქ. რუ-----ი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ნინო ონიანი