

საქმე № 140310019002950702

საქმე № 3/90-19



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

25 ივნისი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: ლ---- ს-----ი

წარმომადგენელი: გ----- ა-----

მოპასუხე: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურეობის ცენტრი

წარმომადგენელი: გ----- ქ-----

მოპასუხე: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი: ც---- მ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახლის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩ-----ში მდებარე, № 7--0--1--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, იჯარით აღებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ „სახელმწიფო

ქონების ეროვნული სააგენტოს" შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურეობის ცენტრის 2018 წლის 4 დეკემბრის № 11/66214 აქტის ბათილად ცნობა.

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 11 მარტის № 1-1/118 ბრძანების ბათილად ცნობა.

1.3. მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩ-----ში მდებარე, № 7--0--1--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, იჯარით აღებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების დავალდებულება.

სარჩელის თანახმად, ლ---- ს-----მა (პირ. № 3-----), საინიციატივო ჯგუფთან ერთად (სულ 6 პრეტენდენტი), მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩ-----ში 1998 წელს იჯარით აიღო 1 ჰა (საერთო ჯამში 6 ჰა) მიწის ნაკვეთი; ხელშეკრულება გაფორმდა მცხეთის რაიონის გამგეობასთან, რომლის რეგისტრაციაში გატარებაც დაევალა მიწის მართვის სამმართველოს. ხელშეკრულება დაიდო 3 წლის ვადით, თუმცა იქვე მიეთითა, რომ თუკი მოიჯარე უზრუნველყოფდა მიწის საიჯარო ქირის განსაზღვრულ დროში გადახდას და მიზნობრივი დანიშნულებით ათვისებას, საიჯარო ხელშეკრულების ვადა ავტომატურად გრძელდებოდა.

ლ---- ს-----ი 2005 წლამდე იხდიდა საიჯარო ქირას, ხოლო ამ წელს გორის საგადასახადო ინსპექციიდან ეცნობა, რომ საიჯარო ქირის გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო. 2007 წლიდან იგი მიმართავდა ადმინისტრაციულ ორგანოებს და ითხოვდა ამ მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვას, თუმცა უშედეგოდ.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ სცნეს, მიუთითეს, რომ საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებული იყო 3 წლის ვადით, და რადგან მხარეები არ შეთანხმებულან ვადის გაგრძელებაზე, ხელშეკრულების მოქმედება შეწყვეტილად ითვლება. საინიციატივო ჯგუფს დაგროვებული აქვს საიჯარო ქირის დავალიანება, რაც 2007 წლისათვის შეადგენს 3 571 ლარს. კანონმდებლობით, მიწის პირდაპირი მიყიდვის

ფორმით პროვატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ამავე დროს, დაინტერესებულ პირს ამ განცხადებით უნდა მიემართა კანონის ძალაში შესვლიდან (2005 წლის 29 ივლისი) არაუადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში - საიჯარო ხელშეკრულების დადებიდან 10 წლის განმავლობაში. ლ---- ს-----ს ამ მოთხოვნით უნდა მიემართა 2011 წლის 1 მაისამდე. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და არც დადგენილ ვადაში მიუმართავს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით მიწის ნაკვეთის პრივატიზებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მცხეთის რაიონის გამგეობისა და საინიციატივო ჯგუფის უფროს ჯ----- ბ-----ის მიერ (საინიციატივო ჯგუფის ერთ-ერთ წევრს წარმოადგენდა ლ---- ს-----ი) ხელმოწერილი იქნა 6 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება, რაც დათარიღებულია 1998 წლის 30 აპრილით;

მტკიცებულია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება.

3.2.2. ხელშეკრულების ფორმა დამტკიცებულია საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1998 წლის 20 აგვისტოს № 2-372 ბრძანებით;

მტკიცებულია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება.

3.2.3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 3 წელი, რაც ძალაში უნდა შესულიყო მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამსახურის მიერ რეგისტრაციის მომენტიდან;

მტკიცებულება: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება.

3.2.4. ხელშეკრულების სასამართლოში წარმოდგენილი ეგზემპლარის მიხედვით, ხელშეკრულება № 194 რეგისტრირებულია მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოში;

მტკიცებულება: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება.

3.2.5. მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 მაისის დადგენილებით დამტკიცდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით აღების თაობაზე შესული განცხადების განმხილველი მუდმივმოქმედი კომისიის 1997 წლის 13 ივნისის საოქმო გადაწყვეტილება და დადგინდა სოფელ ჩ-----ში მცხოვრებ ჯ----- ბ-----ისათვის (საინიციატივო ჯგუფის წევრები ლ---- ს-----ი და კიდევ 4 პირი) 3 წლის ვადით 6 ჰა სახნავი მიწის ფართობის იჯარით გამოყოფა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მოსაყვანად;

მტკიცებულება: მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 მაისის № 135 დადგენილება.

3.2.6. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია მოიჯარე ლ. ს-----ის 1 ჰა საიჯარე № 4 ნაკვეთის „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის გეგმა“, „სქემა“ და „მიწის ნაკვეთის აღწერილობის ოქმი“, რომლებიც რაიმე ოფიციალური წესით დამოწმებული არ არის;

მტკიცებულება: „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის გეგმა“, „სქემა“ და „მიწის ნაკვეთის აღწერილობის ოქმი“.

3.2.7. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 9 სექტემბრის მიმართვით ლ---- ს-----ს ეცნობა, რომ მის სახელზე ირიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საიჯარო მიწის ფართობი, რომლით სარგებლობისთვისაც იგი ვალდებულია, ყოველწლიურად გადაიხადოს მიწის გადასახადი და მას ერიცხება 30 ლარის დავალიანება;

მტკიცებულება: მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 9 სექტემბრის № 558 მიმართვა.

3.2.8. გორის საგადასახადო ინსპექციის მიერ ლ---- ს-----ზე 2005 წლის 7 დეკემბერს გაიცა ცნობა, რომ მის მიერ სრულად არის შესრულებული საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნები ქონების (იჯარით აღებული 1 ჰა მიწაზე) გადასახადთან დაკავშირებით;

მტკიცებულება: გორის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 7 დეკემბრის № 08-2/7059 ცნობა.

3.2.9. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2007 წელს (თვე, რიცხვი და გასავლის ნომერი არ იკითხება) ლ---- ს-----ს ეცნობა, რომ საინიციატივო ჯგუფიდან მისი გამოყოფა ვერ მოხდებოდა მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 მაისის № 135 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის გარეშე; ლ---- ს-----ს მოეთხოვა საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა; მიეთითა, რომ საინიციატივო ჯგუფს მიწის ნაკვეთები იჯარით გადაეცა მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 მაისის № 135 დადგენილებით, ხოლო ხელშეკრულება დათარიღებულია 1998 წლის 30 აპრილით, რის გამოც ეს ხელშეკრულება კანონიერად ვერ ჩაითვლებოდა;

მტკიცებულება: მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2007 წლის მიმართვა.

3.2.10. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ ლ---- ს-----ს 2008 წელს (თვე, რიცხვი და გასავლის ნომერი არ იკითხება) ეცნობა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებას გაუვიდა 3 წლიანი ვადა, და რადგან მოიჯარეებს არ მიუმართავთ ვადის გაგრძელებაზე, ეს ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად;

მტკიცებულება: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის მიმართვა.

3.2.11. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის № 229 მიმართვით (რიცხვი და თვე არ იკითხება) ლ---- ს-----ს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის აუცილებელი პირობაა საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მას კი არც ეს რეგისტრაცია და არც საკადასტრო გეგმა გააჩნია, რის გამოც საკრებულო მოკლებულია შესაძლებლობას, იშუამდგომლობს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს წინაშე მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პროვატიზების შესახებ;

მტკიცებულება: მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის № 229 მიმართვა.

3.2.12. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ჩ-----ის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2008 წლის 23 მაისს გაიცა ცნობა, რომ ლ---- ს-----ი მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 მაისის № 135 დადგენილების საფუძველზე ფლობს 1 ჰა საიჯარე მიწის ნაკვეთს;

მტკიცებულება: მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ჩ-----ის ტერიტორიული ორგანოს 008 წლის 23 მაისის № 108 ცნობა.

3.2.13. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ლ---- ს-----ს 2016 წლის 12 აპრილს ლ---- ს-----ს აცნობა, რომ მისი განცხადება საიჯარო ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ ვერ დაკმაყოფილებოდა, რადგან ამ ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა 2001 წელს; ახალი საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებისათვის კი უნდა მიემართა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის“;

მტკიცებულება: მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 12 აპრილის № 3033 მიმართვა.

3.2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის წერილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულება, სადაც მოიჯარედ ფიქსირდება ჯ----- ბ-----ი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული არ არის;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის № 486326 მიმართვა.

3.2.15. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურეობის ცენტრის 2018 წლის 4 დეკემბრის მიმართვით ლ---- ს-----ს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის № 486326 მიმართვის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე უარი ეთქვა; ეცნობა, რომ დაინტერესების შემთხვევაში „სააგენტო“ განიხილავს ამ მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის ფორმით იჯარით გაცემის საკითხს;

მტკიცებულება: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურეობის ცენტრის 2018 წლის 4 დეკემბრის № 11/66214 მიმართვა.

3.2.16. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 11 მარტის ბრძანებით ლ---- ს-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მტკიცებულება: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 11 მარტის № 1-1/118 ბრძანება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულება საიჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, ამავე დროს მოსარჩელემ საიჯარო მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მოთხოვნით არ მიმართა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 მაისის დადგენილებით დამტკიცდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით აღების თაობაზე შესული განცხადების განმხილველი მუდმივმოქმედი კომისიის 1997 წლის 13 ივნისის საოქმო გადაწყვეტილება და დადგინდა სოფელ ჩ-----ში მცხოვრებ ჯ----- ბ-----ისათვის (საინიციატივო ჯგუფის წევრები ლ---- ს-----ი და კიდევ 4 პირი) 3 წლის ვადით 6 ჰა სახნავი მიწის ფართობის იჯარით გამოყოფა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მოსაყვანად.

ჯ----- ბ-----ისა და საინიციატივო ჯგუფის ერთ-ერთ წევრ ლ---- ს-----ისათვის მიწის იჯარით გადაცემას საფუძვლად ეს დადგენილება დაედო, რაც მითითებულია საიჯარო ხელშეკრულებაშიც.

საიჯარო ხელშეკრულების წარმოდგენილ ეგზემპლარში მისი დადების თარიღად მითითებულია 1998 წლის 30 აპრილი და გაუგებარია, ამ დროს გაფორმებულ ხელშეკრულებას როგორ შეიძლება, შემდგომ

გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დასდებოდა საფუძვლად.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების ფორმა დამტკიცებულია საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1998 წლის 20 აგვისტოს № 2-372 ბრძანებით, და, ბუნებრივია, 1998 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით ამ ხელშეკრულების ფორმა არც არსებობდა.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია მოიჯარე ლ. ს-----ის 1 ჰა საიჯარე № 4 ნაკვეთის „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის გეგმა“, „სქემა“ და „მიწის ნაკვეთის აღწერილობის ოქმი“, რომლებიც რაიმე ოფიციალური წესით დამოწმებული არ არის;

სასამართლო ამ გარემოებებზე ყურადღებას ამახვილებს იქიდან გამომდინარე, რომ საიჯარო ხელშეკრულების წარმოდგენილ ეგზემპლარში ფიქსირდება მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს ბეჭედი და მითითებულია, რომ „ხელშეკრულება № 194 რეგისტრირებულია მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოში“, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის № 486326 მიმართვის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულება, სადაც მოიჯარედ ფიქსირდება ჯ----- ბ-----ი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და

მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სასამართლო მოცემულ დავას იხილავს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გამოცემული აქტების კანონიერებასთან მიმართებაში და არ აფასებს საკითხს მიწის მართვის სამმართველოსა თუ საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის არსებობა-არარსებობის კონტექსტში.

თვით ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 3 წელია და ძალაში შედის მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამსახურის მიერ რეგისტრაციის მომენტიდან.

მართალია, საიჯარო ხელშეკრულების წარმოდგენილ ეგზემპლარში ფიქსირდება მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს ბეჭედი და მითითებულია, რომ „ხელშეკრულება № 194 რეგისტრირებულია მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოში“, თუმცა ეს იჯარის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული არ არის.

სასამართლო განმარტავს, რომ 1998 წლის 30 აპრილით დათარიღებული საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობების საკითხი შესაძლოა, გაირკვეს მცხეთის რაიონის გამგეობასა და ლ---- ს----ს შორის, თუმცა სხვა პირებთან, ამ შემთხვევაში მოპასუხეებთან ურთიერთობაში სახეზე უნდა იყოს კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დადებული და რეგისტრირებული ხელშეკრულება, რაც დღევანდელი მდგომარეობით სახეზე არ არის.

ამ გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო არ მსჯელობს, ვადაგასულად თუ განუსაზღვრელი ვადით დადებულია უნდა ჩაითვალოს ეს ხელშეკრულება თუ არა, გადახდილი ჰქონდა თუ არა ლ---- ს-----ს საიჯარო ქირა და ა. შ. ეს საკითხები, როგორც აღინიშნა, შესაძლოა, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს შორის გასარკვევი

გახდეს.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს 2005 წლის 8 ივლისის № 1896-რს კანონის (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის № 3512 კანონით) მე-2 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს; კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი - მე-3 ნაწილების თანახმად, მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება; მოიჯარემ მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის განცხადებით უნდა მიმართოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ამ კანონის ძალაში შესვლიდან არა უადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში – საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 10 წლის განმავლობაში; მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების შესაძლებლობა დაშვებული იქნა 2005 წლის 8 ივლისიდან, რისთვისაც დაინტერესებულ პირებს უნდა მიემართათ ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთვის ამ კანონის ძალაში შესვლიდან არა უადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში – საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 10 წლის განმავლობაში.

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ წარმოდგენილი საიჯარო ხელშეკრულება კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაფორმებულ და განუსაზღვრელი ვადით დადებულად ჩაითვლება, პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების მოთხოვნით ლ---- ს-----ს უნდა

მიემართა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთვის 2008 წლის 30 აპრილამდე.

საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ ლ--- ს----- ისათვის 2008 წელს (თვე, რიცხვი და გასავლის ნომერი არ იკითხება) გაგზავნილი მიმართვა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებას გაუვიდა 3 წლიანი ვადა, და რადგან მოიჯარეებს არ მიუმართავთ ვადის გაგრძელებაზე, ეს ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად.

ლ--- ს-----ს ეს აქტი არ გაუსაჩივრებია და კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია.

ლ--- ს-----მა კვლავ მოითხოვა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით საიჯარო მიწის ნაკვეთის პრივატიზება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის ამოქმედების შემდეგ, რომლის 47 მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს სამინისტროს, მის შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ან სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედ აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის ორგანოს არა უგვიანეს 2011 წლის 1 მაისისა.

ლ--- ს-----მა ამ განცხადებით მიმართა არა 2011 წლის 1 მაისამდე, არამედ 2016 წლის მარტში, და ისიც მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას (იხ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 12 აპრილის № 3033 მიმართვა), ხოლო ბოლოს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ მიმართა 2018 წელს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის მე-12 მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით კი, თუ მოიჯარე არ მიმართავს შესაბამის ორგანოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მაშინ ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის

პრივატიზებისათვის ამავე კანონით დადგენილი წესით.

ამდენად, საბოლოო ჯამში, სასამართლოს ლ---- ს-----ის მოთხოვნა დაუსაბუთებლად მიაჩნია იმ გარემოებებიდან გამომდინარე, რომ საიჯარო ხელშეკრულება არ არის, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზნებისათვის აუცილებელ პირობად დათქმულ, საჯარო რეესტრში კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული, და ამავე დროს, თუ საიჯარო ხელშეკრულება კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაფორმებულ და განუსაზღვრელი ვადით დადებულია ჩაითვლება, პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების მოთხოვნით ლ---- ს-----ს უნდა მიემართა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთვის 2008 წლის 30 აპრილამდე, ხოლო „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის ამოქმედების პირობებში - 2011 წლის 1 მაისამდე.

ლ---- ს-----მა პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება მოითხოვა 2008 წელს, თუმცა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ უარი ეთქვა, რადგან ჩაითვა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებას გაუვიდა 3 წლიანი ვადა და ეს ხელშეკრულება ითვლებოდა შეწყვეტილად; ლ---- ს-----ს კი ეს აქტი არ გაუსაჩივრებია და კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონის ამოქმედების პირობებში კი მან ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართა 2016 წელს, ბოლოს - 2018 წელს.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი უსაფუძვლოა და დაკმაყოფილებული ვერ იქნება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეების მიერ მიღებული სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები კანონიერია და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების კანონმდებლობის რაიმე მოთხოვნა არ დარღვეულა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 22-ე, 25¹ მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ლ---- ს-----ის სარჩელი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრის მიმართ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩ-----ში მდებარე, № 7--0--1--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, იჯარით აღებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 4 დეკემბრის № 11/66214 აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.2. ლ---- ს-----ის სარჩელი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 11 მარტის № 1-1/118 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

1.3. ლ---- ს-----ის სარჩელი სსიპ „სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს" შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრის მიმართ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩ-----ში მდებარე, № 7--0--1--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, იჯარით აღებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების დავალდებულების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. ლ---- ს-----ის მიერ 2019 წლის 24 აპრილს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადახდო დავალება № 1, რეფერენსი 7860985897) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი