

საქმე №-----

საქმე №-----



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 - გ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ც-----ე

მესამე პირები (1-1) - სს „ს-----ი“, ა-----ი

მესამე პირი (1-2) - მ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- ბრძანება

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება);

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულება;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 28 მარტს მ-----ეზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

(დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2018 წლის 19 დეკემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, ტომი 2, ს.ფ. 63-66).

მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლის 17 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, თბილისში, ს----- ქუჩის მიმდებარედ არსებული 687 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია (რომელიც შემდგომში დაკორექტირდა 340 კვ. მეტრად). 2017 წლის 26 ოქტომბერს სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძლით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობის მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და განცხადება თანდართული დოკუმენტაციით 2017 წლის 26 ოქტომბრის №----- მიმართვით გადაეგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. პერიოდში როდესაც ქალაქ თბილისის მერიაში მიმდინარეობდა მისი განცხადების საქმისწარმოება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცემული იქნა შემდეგი სამართლებრივი აქტები: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- ბრძანება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 12 თებერვლის

პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულება, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 28 მარტს მ-----ზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----.

მოსარჩელე უთითებს, რომ მ-----ის 2018 წლის 29 მარტის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეგისტრაციაში გაატარა ახალი მესაკუთრე მ-----, იმ პირობებში, როდესაც ამ მიწის ნაკვეთზე ჯერ კიდევ 2017 წლიდან უკვე მიმდინარეობდა მისი განაცხადის რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზედდების ნახაზით დასტურდება, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში მიმდინარეობდა აუქციონი და შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება იმ ქონებასთან დაკავშირებით, რომელიც წარმოადგენს მოსარჩელის მფლობელობაში არსებულ ობიექტს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციული ხელშეკრულება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ითხოვს მათ ბათილად ცნობას.

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 - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირებს - სს „ს-----ს“, ა-----ს და მ-----ეს წერილობითი ფორმით შესაგებელი გ-----ის სარჩელზე არ წარმოუდგენიათ. კანონით დადგენილი წესით გაფრთხილების მიუხედავად, არ გამოცხადდნენ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე. შესაბამისად, მათი პოზიცია აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოსთვის უცნობია.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 01 მაისის მდგომარეობით საჯარო

რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №32-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, 2009 წლის 01 მაისიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750.00კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი - 1-, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი- 114.77 კვ.მ., სხვა ფართი - სარდაფი ფართით 99.23 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 01.05.2009 (ტომი 1, ს.ფ. 36-37).

4.2. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 15 მარტის №----- წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად გაეგზავნა მოთხოვნა ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე არსებული 687 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების თაობაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 მარტის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 15 მარტის №----- წერილის საფუძველზე, ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე (ნაკვეთი 1-----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №----- 2011 წლის 21 მარტიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 687კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 1-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 15 მარტის №----- წერილი და დანართი (ტომი 1, ს.ფ. 218-220);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 მარტის №-----
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 1. ს.ფ. 221);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 21.03.2011წ. (ტომი 1, ს.ფ. 222-223).

4.3. 2017 წლის 17 ოქტომბერს გ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ს----- ქ. №32-ის მიმდებარედ მდებარე 698 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. 2018 წლის 22 ივნისის განცხადებით გ-----მა კორექტირებული

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა 340 კვ.მეტრზე უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 ოქტომბრის №-----0 წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, თბილისი, ს----- ქ. №32-ის მიმდებარედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გ-----ის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ტომი 1,ს.ფ. 1--17);
- გ-----ის 2018 წლის 22 ივნისის განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 28-29);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 ოქტომბრის №-----0 წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 40);

4.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 27 ნოემბერს, მიღებულ იქნა №----- ბრძანება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. აღნიშნული ბრძანების დანართის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე მდებარე 687 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №----- საცხოვრებელი ზონა (სზ)) საწყისი ფასი განისაზღვრა 60 000 ლარით, ხოლო ბიჯი - 1500 ლარით. ამასთან, აუქციონში გამარჯვებულს სრული საპრივატიზებო თანხა უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- ბრძანება და ბრძანების დანართი (ტომი 2, ს.ფ. 22-23).

4.5. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია, სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნდა 2018 წლის 22 იანვარს, ხოლო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში 2018 წლის 02 თებერვალს გამართულ ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვებული გახდა მ-----ე და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაიცა №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ინფორმაცია ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 24);

- 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) (ტომი 2, ს.ფ. 25).

4.6. 2018 წლის 12 თებერვალს, აუქციონში გამარჯვებულ მ-----ესთან გაფორმდა №----- ხელშეკრულება, რომლითაც ირკვევა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამართულ ვადაგაგრძელებულ აუქციონზე №6 ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის (61 500 ლარი) საფუძველზე მ-----ე 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, მ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №-----) ფართობით 687 კვ.მ., ხოლო აუქციონში გამარჯვებული ვალდებული იყო აუქციონზე შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასური - 61 500 ლარი გადაეხადა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 26-228).

4.7. 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 28 მარტს მ-----ის სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №-----) ფართობით 687 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 28 მარტის №----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტომი 2, ს.ფ. 29);

4.8. 2018 წლის 29 მარტს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, მ-----ს ქუჩა (ფართობი: 687 კვ.მ.). აღნიშნულ განცხადებას ერთვოდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის №-----

აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულება და 2018 წლის 28 მარტს მ-----ზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----.

4.9. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე (ნაკვეთი 1-----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №----- -, საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 687 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 1-.

4.10. ამავე უძრავ ქონებაზე, 2018 წლის 01 მაისის №----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 მაისის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა იპოთეკის რეგისტრაცია და იპოთეკარად დარეგისტრირდა სს „ს-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 225-226);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 235);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 30.03.2018 (ტომი 1, ს.ფ. 236-237);
- 2018 წლის 01 მაისის №----- იპოთეკის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 239-245);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 მაისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 253);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 03.05.2018 (ტომი 1, ს.ფ. 254-255).

4.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის №-----30 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.12. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის №-----32 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის №-----30 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 333);

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის №-----32 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 78).

4.13. 2018 წლის 05 ნოემბერს მ-----ესა და ა-----ს შორის დადებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ა-----მა მ-----ისაგან შეიძინა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე (ნაკვეთი №-----, ფართი: 687 კვ.მ., ს/კ: №-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 08 ნოემბრის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე (ნაკვეთი 1-----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ა-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 687 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 1-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 05 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 81-83)

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 08 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 86);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 08.11.2018 (ტომი 2, ს.ფ. 87-88).

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 გ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №---- 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“, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე კოდექსის 70-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მე-2 ნაწილი კი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაშიც კი, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- ბრძანება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 28 მარტს მ-----ეზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №----- და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის 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 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- 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 საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- ბრძანების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ადმინისტრაციული დაპირების), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულებისა და ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 28 მარტს მ-----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 „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 ასევე მიუთითებს, „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსზე“, რომელიც განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძვლებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების უფლებამოსილებებს, მათი შექმნისა და საქმიანობის წესებს, მათ ფინანსებსა და ქონებას, ურთიერთობებს მოქალაქეებთან, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებთან და საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობისა და პირდაპირი სახელმწიფო მმართველობის განხორციელების წესებს.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის

კოდექსის” 11-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისას, მართვის ან სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან სხვაგვარად განკარგვისას მუნიციპალიტეტს შეუძლია იმოქმედოს თავისი წარმომადგენლის (რწმუნებულის) მეშვეობით. ამავე კოდექსის 117-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისას (გარდა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისა) ქონების შემძენი შეიძლება იყოს ფიზიკური ან იურიდიული პირი ან ასეთ პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც მუნიციპალიტეტის ან საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოს მონაწილეობის წილი 25 პროცენტზე ნაკლებია. ამავე კოდექსის 118-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის ფორმით, ხოლო თბილისის ქონების პრივატიზება – აგრეთვე პირდაპირი განკარგვის, გაცვლის ან კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით, გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე (ნაკვეთი 1-----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, 2011 წლის 21 მარტიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 687 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 1-.

სასამართლო განმარტავს, რომ 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 №----- 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 აღნიშნულის საფუძველზე იქნა მიღებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- ბრძანება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ, რომლის დანართის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე მდებარე 687 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №-----, საცხოვრებელი ზონა (სზ)) საწყისი ფასი განისაზღვრა 60 000 ლარით, ხოლო ბიჯი - 1500 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 22 იანვარს.

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 02 თებერვალს გამართულ ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვებული გახდა მ-----ე და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაიცა №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), ხოლო 2018 წლის 12 თებერვალს, აუქციონში გამარჯვებულ მ-----ესთან გაფორმდა №----- ხელშეკრულება, რომლითაც ირკვევა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამართულ ვადაგაგრძელებულ აუქციონზე №6 ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის (61 500 ლარი) საფუძველზე მ-----ე 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, მ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №-----) ფართობით 687 კვ.მ., ხოლო აუქციონში გამარჯვებული ვალდებული იყო აუქციონზე შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასური - 61 500 ლარი გადაეხადა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში. შესაბამისად, 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 28 მარტს მ-----ის სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №-----) ფართობით 687 კვ.მ.

მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნულ გარემოებათა საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ყველა სამართლებრივი ნორმის დაცვით მიიღო 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- 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 მ-----ე, რომლის სახელზეც გაიცა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), გაფორმდა ხელშეკრულება და გაცემული იქნა საკუთრების

დამადასტურებელი მოწმობა, გ-----ის მიერ კი არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტს აუქციონზე გასხვისებულ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. ამასთან, მოსარჩელე მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა არც აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება/ვირტუალური უარი და არც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და უცნობია სადავო აქტებისა და ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი შეძლებს თუ არა მოსარჩელე მისი ინტერესის დაკმაყოფილებას, რაც საეჭვოს ხდის მის ინტერესს სასარჩელო მოთხოვნების მიმართ. აღნიშნულის საპირწონედ კი მ-----ე წარმოადგეს კეთილსინდისიერ შემძენს (შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელეს) და მოცემულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი მოცემულობის პირობებში სასამართლო შეუძლებლად მიიჩნევს, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სასამართლო, მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული დავის ფარგლებში გ-----
-----მა ვერ დაადასტურა მისი კანონიერი უფლების ან ინტერესის შელახვა, იზიარებს მის პოზიციას აღიარების კომისიაში განცხადების წარდგენის შემდგომ მიწის ნაკვეთის გასხვისების დაუშვებლობასთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, სადაც მითითებულია, რომ „თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ... **მიწა, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული**“, თავის მხრივ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესაც აკისრებს ვალდებულებას, დაინტერესებული პირის მიერ აღიარების კომისიაში განცხადების წარდგენის შემდეგ, საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, არ განკარგოს მოთხოვნილი (სადავო) მიწის ნაკვეთი, რადგან სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის მიერ ამ მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში, იქნება მოცემულობა, როდესაც დაინტერესებული პირები, რომლებიც ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე შეიძლება ნამდვილად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ მიწის ნაკვეთით, ვერ განახორციელებენ კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზაციას - საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირონ მიწის ნაკვეთი და ეს მაშინ, როდესაც სახელმწიფომ თავადვე მიაწიჭა ეს უფლება. აღნიშნული კი ნიშნავს, რომ სახელმწიფო ერთის მხრივ უფლებამოსილ სუბიექტებს აძლევს მფლობელობაში არსებული მიწის დარეგისტრირების შესაძლებლობას, მეორეს მხრივ კი ცდილობს თავიდან აიცილოს ის ვალდებულება, რომელიც თავადვე იკისრა მითითებული კანონის მიღებით. თუმცა, სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ შეზღუდვა არ შეიძლება შეეხოს იმ

მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც გასხვისებული იქნა ან გასხვისების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამის ორგანოში განცხადების წარდგენამდე.

7.3. მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

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

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 29 მარტს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, მ-----ს ქუჩა (ფართობი: 687 კვ.მ.). აღნიშნულ განცხადებას ერთვოდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 02 თებერვლის №----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება), 2018 წლის 12 თებერვლის პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის №----- ხელშეკრულება და 2018 წლის 28 მარტს მ-----ზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №----- შესაბამისად, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩაზე (ნაკვეთი 1-----) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ სადავო - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 2018 წლის 30 მარტის №----- გადაწყვეტილება მიღებულია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტების და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლებიც სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მ-----ის სახელზე სწორად მოახდინა №----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მითითებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.4. 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 32.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

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 აქტივებით.

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

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. გ-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. 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:

ლელია გოგიშვილი