



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 იანვარი 2020 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - გ-----

წარმომადგენელი - ა-----

მოპასუხეები - 1. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - მ-----
2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წარმომადგენელი - ნ-----

მესამე პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა
საქართველოს კანონმდებლობასთან

აღწერილობითი ნაწილი :

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
გადაწყვეტილება (წერილი) 2018 წლის 24 ივლისის N----- და საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 01 აპრილის

N----- ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2018 წლის 27 თებერვალს მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში შეტანილი იქნა N8----- განცხადება, რომელიც შეჩერდა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილ წერილზე პასუხის მიღებამდე. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პასუხის თანახმად წარდგენილი ნახაზები არ შეესაბამებოდა პრივატიზაციის ასლებში არსებულ ნახაზს. მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 18 ივლისს ქონების ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა განცხადება თანდართული დასკვნით და ნახაზებით და მოთხოვნილ იქნა უძრავი ქონების ფაქტობრივი მდებარეობის მიხედვით დახაზული ნახაზის შეთანხმება, რაზედაც ეთქვა უარი. აღნიშნული უარი გასაჩივრებული იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომლის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ასევე ეთქვა უარი.

მოსარჩელის განმარტებით იჯარის ხელშეკრულებით გაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება შპს „ე----- და მიწის მესაკუთრეთა ასოციაციის მიერ დახაზული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, ვინაიდან აზომვა მოხდა შეცდომით.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წარმომადგენელმა შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ გ-----მ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე ა-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელი მ-----, ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. აღნიშნული განცხადების ფარგლებში, უძრავი ნივთი სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა ორ ნაკვეთად და მოთხოვნილ იქნა მისი ცვლილების რეგისტრაცია წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

2006 წელს საკადასტრო კოდეზ - 6----- სახელმწიფოსგან მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1-- ოქმის საფუძველზე დარეგისტრირდა გ----- საკუთრების უფლება, რომლის ცვლილების რეგისტრაციას ითხოვდა განმცხადებელი ზემოაღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოებით.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 მარტის N----- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა

პოზიციის დაფიქსირება აღნიშნული უძრავი ქონების ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად, 2018 წლის 13 აპრილის N----- წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში, N6----- ს/კ დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის მიზნით გ----- მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არსებულ კონფიგურაციას. აღნიშნულ წერილს სააგენტომ ასევე დაურთო სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ 6-----) სააგენტოში დაცული შესაბამის საპრივატიზებო დოკუმენტაცია და მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა ემოქმედა კანონმდებლობის შესაბამისად.

გ-----მ 2018 წლის 18 ივლისს სააგენტოში წარადგინა N7----- განცხადება, სადაც მხარემ მიუთითა, რომ უძრავი ნივთის პრივატიზება განხორციელდა არასწორად, კერძოდ, იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ფაქტობრივად არ შეესაბამებოდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ოქმით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას, აღნიშნულის გათვალისწინებით, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ იქნა უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილებაზე სააგენტოს თანხმობა საჯარო რეესტრში ზემოაღნიშნული განაცხადის ფარგლებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის N----- - გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განმცხადებელს უარი ეთქვა განცხადებაში დასმული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არსებულ ნახაზზე მითითებული ნაკვეთის კონფიგურაციას.

აღსანიშნავია, რომ გ----- დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ა-----ს რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2006 წლის 01 დეკემბრის N1-- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი, რომელიც დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ მომხდარა მისი გაუქმება. ამასთან, სწორედ მითითებული ოქმის საფუძველზეა მოთხოვნილი უძრავი ქონების დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაცია. შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

სწორად დაეყრდნო იმ საპრივატიზებო დოკუმენტაციას, რაც 2006 წლის 01 დეკემბრის N1-- ოქმის გამოცემის საფუძველზე იყო დაცული სააგენტოში. აღნიშნული მასალებით კი დგინდება, რომ უძრავი ქონება გ----- მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი კონფიგურაციითა და აღილმდებარეობით არ გასხვისებულა, კერძოდ, გ----- მიერ საჯარო რეესტრში N8----- სარეგისტრაციო განაცხადით წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება უძრავი ნივთის საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში დაცულ მონაცემებს, ხოლო სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას, გასცეს თანხმობა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში მითითებულისაგან განსახვავებული კონფიგურაციით.

ამდენად, სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის N----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი გამოიცა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შესაგებელი არ წარმოუდგენია. საქმის არსებითი განხილვის სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ აქტების გამოცემამდე სააგენტომ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და გაარკვია, რომ გ----- ითხოვს იმ მიწის ნაკვეთზე ცვლილების რეგისტრაციას, რომელიც მისთვის არაა გადაცემული შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტებით. შესაბამისად, მიჩნეულ იქნა რომ არ არსებობდა საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, გ----- დაკვეთით მომზადდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ორთოფოტო, საიჯარო ხელშეკრულებაზე დართული ექსპლიკაციის გეგმა და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც მხარემ ორ ნაწილად გაყო, არ შეესაბამება ერთმანეთს. გ-----ს მიწა ორ ნაკვეთად გადაეცა: ერთი იყო 1160 კვ.მ და მეორე - 3100 კვ.მ; ხოლო 1160 კვ.მ მიწის ფართობი არ ყოფილა ორ ნაკვეთად გაყოფილი, როგორც ამას მოსარჩელე მიუთითებს.

2.3. მესამე პირის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ გ----- სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1160 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით (უძრავ ნივთზე საკადასტრო მონაცემები მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ არის, დაცულია მხოლოდ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია). უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდია 6----- ხოლო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის

დამადასტურებელი ოქმი N1--, დამოწმების თარიღი: 01.12.2006, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ა-----ს რაიონის ტერიტორიული ორგანო.

2018 წლის 27 თებერვალს გ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მომართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით განცხადებაზე თანდართული იქნა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, პირადი განცხადება, მიწის ნაკვეთის აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, ასევე, მიეთითა, რომ სხვა დოკუმენტაცია ინახებოდა #8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე.

2018 წლის 5 მარტს მარეგისტრირებელმა ორგანომ განიხილა აღნიშნული განცხადება და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #98-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 05 მარტის N----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. შესაბამისად, სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2018 წლის 05 მარტის #1----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

2018 წლის 05 მარტის #1----- წერილით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაციის საფუძველზე დადგინდა, რომ 2006 წელს 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი #1-- ოქმის საფუძველზე, დარეგისტრირდა გ----- საკუთრების უფლება, რომელსაც სურს აღნიშნული უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება, რადროსაც სარეგისტრაციოდ აღნიშნული ნაკვეთი წარმოდგენილია ორ ნაკვეთად.

შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა საკითხი განიხილონ მათი კომპეტენციის ფარგლებში, მიიღონ შესაბამისი გადაწყვეტილება, ან წარმოადგინონ თანხმობა აღნიშნული უძრავი ნივთის (ნივთების) ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. საკითხის სრულყოფად შესწავლის მიზნით წერილთან ერთად გაეგზავნათ საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციის ასლები.

2018 წლის 13 აპრილის #7----- წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო ნახაზი არ შეესაბამებოდა საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არსებულ კონფიგურაციას. ამასთან, სააგენტოს

გადმოეგზავნა ა-----ეში, სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 6-----) სააგენტოში დაცულ შესაბამის საპრივატიზებო დოკუმენტაცია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2002 წლის 04 ნოემბერს ა-----ს რაიონის გამგეობასა და გ-----ს შორის დაიდო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ-----ს 49 წლის ვადით იჯარით გადაეცა ა-----ს რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 0,42 ჰა მიწის ნაკვეთი. იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული ექსპლიკაციის გეგმის თანახმად გ-----ს გადაეცა უძრავი ქონება 2 ნაკვეთად: 0,31 ჰა და 0,11 ჰა, სულ 0,42 ჰა. აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ა-----ს რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 6-----) აღირიცხა გ----- იჯარის უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 12.09.06წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ. ტ.1, ს.ფ. 20-21)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (იხ. ტ.1., ს.ფ. 22-23)
- 2002 წლის 04 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულება, ექსპლიკაციის გეგმა და იჯარის ობიექტის აღწერილობის ოქმი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 32-42)

3.2. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ა-----ს რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2006 წლის 01 დეკემბრის მიწის და სხვა ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1-- ოქმის თანახმად გ-----მ პრივატიზაციის წესით შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ა-----ს რაიონი, სოფ. მ-----, 1160 კვ.მ, ს.კ. 6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ა-----ს რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2006 წლის 01 დეკემბრის მიწის და სხვა ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1-- ოქმი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 19)
- 04.12.06წ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 291)

3.3. 2018 წლის 27 თებერვალს გ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მომართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ა-----ე, სოფ. მ-----.

სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილ იქნა განცხადებაზე თანდართული იქნა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, პირადი განცხადება, მიწის ნაკვეთის აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, ასევე, მიეთითა, რომ სხვა დოკუმენტაცია ინახებოდა #8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე. აღნიშნული განცხადების ფარგლებში უძრავი ნივთი სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა ორ ნაკვეთად და მოთხოვნილი იქნა სწორედ მისი ცვლილების რეგისტრაცია წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების მიღების ბარათი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 13)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (იხ. ტ.1, ს.ფ. 45-48)

3.4. 2018 წლის 05 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა #1---- წერილით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილია გ----- #8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ა-----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელი მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. ნ-----). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციოდ წარდგენილია ორ ნაკვეთად. შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება და წარედგინა თანხმობა აღნიშნული უძრავი ქონების ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 მარტის #1---- წერილი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 16)

3.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აპრილის N----- წერილით მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არსებულ კონფიგურაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აპრილის #7--- წერილი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 17)

3.6. 2018 წლის 18 ივლისს გ----- წარმომადგენელმა ა----- განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ უძრავი ქონების პრივატიზება განხორციელდა არასწორად, კერძოდ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ფაქტობრივად არ შეესაბამებოდა იჯარის

ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ოქმით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას და მოითხოვა მის მიერ საჯარო რეესტრში N8-----
--- განაცხადის ფარგლებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მოეხდინათ უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 43-44)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (იხ. ტ.1, ს.ფ. 45-48)

3.7. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის N----- წერილის თანახმად მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზი არ შეესაბამებოდა საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არსებულ ნახაზზე მითითებული ნაკვეთის კონფიგურაციას. შესაბამისად, სააგენტომ მიზანშეუწონლად მიიჩნია განხორციელდეს უძრავი ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია წარმოდგენილი კონფიგურაციის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის N----- წერილი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 49)

3.8. 2018 წლის 23 აგვისტოს გ----- წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 ივლისის N----- გადაწყვეტილების (წერილის) ბათილად ცნობის და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დავალდებულების შესახებ გასცეს თანხმობა მასზედ, რომ საჩივრის ავტორის მიერ წარდგენილი ნახაზების მიხედვით დარეგისტრირებულიყო მიწის ნაკვეთები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (იხ. ტ.1; ს.ფ. 51-52)

3.9. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 01 აპრილის N----- ბრძანებით გ----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ვინაიდან საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში დაცული უძრავი ქონების კონფიგურაცია არ შეესაბამებოდა საჩივრის ავტორის მიერ შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას. უძრავი ქონება საჩივრის ავტორის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი კონფიგურაციით არ გასხვისებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 01 აპრილის N----- ბრძანება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 55-57)

3.10. 2018 წლის 09 ივლისის შპს „-----“ დასკვნის თანახმად:

- საიჯარო ხელშეკრულებაში არსებული ექსპლიკაცია, რომელი საიჯარო ხელშეკრულებაც გახდა, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის შესახებ“, საფუძველი საკუთრების უფლების წარმოშობის და ადგილზე აგებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 6----- ფაქტობრივი კონტურები შეესაბამება ერთმანეთს;

- პრივატიზაციის დროს დოკუმენტაციაში არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მიწის მესაკუთრეთა უფლებათა დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემულ შტრიხ კოდი არ შეესაბამება ადგილზე აგებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 6----- ფაქტობრივი კონტურებს;

- იმ საიჯარო ხელშეკრულებაში არსებული ექსპლიკაცია რომელი საიჯარო ხელშეკრულებაც გახდა, საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის შესახებ“ საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, არ შეესაბამება პრივატიზაციის დროს, დოკუმენტაციაში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს და მიწის მესაკუთრეთა უფლებათა დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემულ შტრიხ კოდს;

- სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აგებმითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია შეესაბამება იმ საიჯარო ხელშეკრულებაში არსებულ ექსპლიკაციას, რომელი საიჯარო ხელშეკრულებაც გახდა საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის შესახებ“, საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, აგრეთვე შეესაბამება ფაქტობრივ მდებარეობას და კონტურებს, ხოლო არ შეესაბამება პრივატიზაციის დროს არსებულ დოკუმენტაციაში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს და მიწის მესაკუთრეთა უფლებათა დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემულ შტრიხ კოდს.

ქონება საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მდებარეობს საჯარო რეესტრში წარდგენილი ნახაზის შესაბამისად, რასაც ადასტურებს სანიაღვრე არხთან მიმართებაში მდგომარეობა ექსპლიკაციაზე. ამავე დროს მიწის ნაკვეთი ს/კ 6----- წარმოადგენს ორ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთს და შუაში ყოფს სანიაღვრე არხი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 09 ივლისის შპს „-----“ დასკვნა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 58-71)

3.11. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. მ-----ში შპს „ე----- მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულ ექსპლიკაციის გეგმას და მის მიერვე მომზადებულ მიწის ნაკვეთის გეგმას და აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ მოიცავს გ----- ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

ა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. მ-----ში იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული ექსპლიკაციის გეგმას შეესაბამება გ----- მიერ დაზუსტებული ფართით რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და აღნიშნული აზომვითი ნახაზი მოიცავს გ----- ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ტ.2, ს.ფ. 233-240)

3.12. შპს „ე----- 2019 წლის 23 აპრილის მიმართვის თანახმად 2006 წლის 06 ივლისს მომზადებული ნახაზი 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, კოდით 6----- დახაზული იქნა შეცდომით, ვინაიდან იმ პერიოდისათვის არ ჰქონდათ ზუსტი საამზომველო ხელსაწყოები და არ არსებობდა კარგი ხარისხის ორთოფოტოები. შესაბამისად, 2006 წლის 06 ივლისის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც საფუძვლად დაედო მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის შტრიხკოდს და შემდგომ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, კოდით 6----- არ არის დახაზული იმ ადგილას, სადაც იჯარით ჰქონდა გაცემული გ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 72)

3.13. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად საჯარო რეესტრში წარდგენილ მიწის ნაკვეთებს (ს.კ. 6----- შორის ნამდვილად გადის ბუნებრივი არხი (ღელე), რის საფუძველზეც არის აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ორ ნაწილად წარდგენილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 04 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 212-217)

სამოტივაციო ნაწილი :

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

7. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავი ქონების კონფიგურაციის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემაზე, იმ საფუძველით, რომ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის საპრივატიზაციო დოკუმენტაციაში არსებულ ნახაზზე მითითებული ნაკვეთის კონფიგურაციას. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნათა ფარგლებში უნდა დადგინდეს, საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია და ადმინისტრაციული წარმოების მასალები იძლეოდა თუ არა ასეთი დასკვნის შესაძლებლობას და რამდენად სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას არსებული დოკუმენტაცია.

დადგენილია, რომ 2002 წლის 04 ნოემბერს ა-----ს რაიონის გამგეობასა და გ-----ს შორის დაიდო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ-----ს 49 წლის ვადით იჯარით გადაეცა ა-----ს რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება 2 ნაკვეთად: 0,31 ჰა და 0,11 ჰა, სულ 0,42 ჰა. იჯარის ხელშეკრულებას ერთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთების მდებარეობის და კონფიგურაციის ამსახველი ექსპლიკაციის გეგმა. აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ა-----ს რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 6-----) აღირიცხა გ----- იჯარის უფლება.

ასევე დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ა-----ს რაიონის ტერიტორიული ორგანოს 2006 წლის 01 დეკემბრის მიწის და სხვა ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1-- ოქმის საფუძველზე გ-----მ პრივატიზაციის წესით შეიძინა ზემოაღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის იჯარით გადაცემული უძრავი ქონება, მდებარე ა-----ს რაიონი, სოფ. მ-----, 1160 კვ.მ, ს.კ. 6-----.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება - თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის.

გ----- სახელზე მიწის ნაკვეთის პრივატიზების პერიოდში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს აწესრიგებდა საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 2010 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონით).

აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი განმარტავს ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინთა მნიშვნელობას, რომლის „თ“ ქვეპუნქტის (2009 წლის 03 ნოემბრამდე რედაქციით) თანახმად პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარისათვის.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების თანახმად $\text{I}\epsilon\text{B}\epsilon\text{O}$ $\text{I}\Delta\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\epsilon\text{O}$ $\text{D}\epsilon\text{O}\Delta\Delta\epsilon\text{O}\epsilon$ $\text{I}\epsilon\text{U}\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\text{O}$ $\times\text{I}\text{O}\text{I}\epsilon\epsilon$ $\text{D}\text{O}\epsilon\text{A}\Delta\text{O}\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\text{O}$ $\Delta\text{OY}\epsilon\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\epsilon$ $\text{D}\epsilon\text{O}\text{I}\Delta\text{A}\Delta$ $\text{O}\Delta\Delta\epsilon\text{I}\text{B}\epsilon\times\text{I}\text{O}\Delta$ $\Delta\Delta$ $\text{I}\text{I}\epsilon\Delta\Delta\text{O}\Delta\text{O}$ $\text{U}\text{I}\text{O}\epsilon\text{O}$ $\Delta\Delta\Delta\Delta\text{I}\epsilon\epsilon\epsilon$ $\text{B}\Delta\text{O}\epsilon\epsilon$ $\Delta\Delta\times\text{I}\text{O}\text{I}\Delta\Delta\text{O}\epsilon\epsilon$ $\Delta\Delta$ $\text{O}\Delta\Delta\text{O}\text{I}$ $\text{O}\Delta\Delta\text{O}\text{O}\text{O}\text{U}\epsilon$ $\text{O}\Delta\Delta\epsilon\text{O}\text{O}\text{O}\epsilon\text{O}\Delta\Delta\text{O}\epsilon\epsilon$ $\text{O}\Delta\epsilon\Delta\text{O}\text{I}$ $\Delta\Delta\epsilon\text{U}\Delta\epsilon\text{O}\text{O}\epsilon\Delta\Delta\Delta$. $\text{I}\epsilon\text{B}\epsilon\text{O}$ $\text{I}\Delta\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\epsilon\text{O}$ $\text{D}\epsilon\text{O}\Delta\Delta\epsilon\text{O}\epsilon$ $\text{I}\epsilon\text{U}\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\text{O}$ $\times\text{I}\text{O}\text{I}\epsilon\epsilon$ $\text{D}\text{O}\epsilon\text{A}\Delta\text{O}\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\Delta$ $\Delta\text{I}\text{OY}\epsilon\Delta\epsilon\Delta\Delta\Delta$ $\text{I}\epsilon\text{B}\epsilon\text{O}$ $\text{I}\Delta\epsilon\text{A}\Delta\epsilon\epsilon\text{O}$ $\Delta\text{O}\text{O}\Delta\Delta\text{O}\epsilon\epsilon$ $\text{O}\Delta\epsilon\Delta\Delta\Delta\text{O}\text{O}\text{I}$ $\Delta\Delta\Delta\text{I}\epsilon\text{O}\Delta$ $\Delta\Delta$ $\Delta\text{I}\epsilon\text{O}\text{I}\Delta\text{I}\text{O}\Delta\text{Y}\epsilon\epsilon\text{O}$ $\text{O}\Delta\times\text{O}\text{B}\Delta\Delta\epsilon\Delta\epsilon$.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს პირდაპირი მიყიდვა, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით.

აღნიშნული მუხლების ანალიზიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებელი პრივატიზაციის ერთერთ საფუძველად უთითებს ამ კანონის ამოქმედებამდე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემას, რომელსაც უკავშირებს მოიჯარის უფლებას ასეთი მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზებაზე. შესაბამისად, პრივატიზებას ექვემდებარება სწორედ იმ მდებარეობის და კონფიგურაციის მიწის ნაკვეთი, რომელიც გაცემულია იჯარით.

2018 წლის 18 ივლისს გ----- წარმომადგენელმა ა----- ა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ უძრავი ქონების პრივატიზება განხორციელდა არასწორად, კერძოდ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ფაქტობრივად არ შეესაბამებოდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ოქმით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას და მოითხოვა მის მიერ საჯარო რეესტრში N8----- --- განაცხადის ფარგლებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მოეხდინათ უძრავი ნივთის კონფიგურაციის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა.

აღსანიშნავია, რომ იჯარის ხელშეკრულებას ერთვის მიწის ნაკვეთის მდებარეობის და კონფიგურაციის ამსახველი ექსპლიკაციის გეგმა. ამასთან, მიწის ნაკვეთის საპრივატიზაციო საქმეში წარდგენილია შპს „ე----- მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. როგორც შპს „-----“ მიერ გაცემული დასკვნით, ასევე ლევან სამსახრაული სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული საინჟინრო დასკვნით დგინდება, რომ ა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. მ-----ში შპს „ე----- მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულ ექსპლიკაციის გეგმას და მის მიერვე მომზადებულ მიწის ნაკვეთის გეგმას და აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ მოიცავს გ----- ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. ა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. მ-----ში იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული ექსპლიკაციის გეგმას შეესაბამება გ----- --- მიერ დაზუსტებული ფართით რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და აღნიშნული აზომვითი ნახაზი მოიცავს გ----- ----- ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. აღსანიშნავია, რომ სადავო აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში იყო როგორც იჯარის ხელშეკრულება თანდართული ექსპლიკაციის გეგმით,

ასევე ადმინისტრაციულ ორგანოს წარედგინა შპს „-----“ მიერ გაცემული დასკვნა, რომელიც ადასტურებდა საპრივატიზაციო საქმეში არსებული შპს „ე-----“ მიერ გაცემული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შეუსაბამობას იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართულ ექსპლიკაციის გეგმასთან. მიუხედავად აღნიშნულისა სადავო აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ იმ საპრივატიზაციო დოკუმენტაციას, რომელიც ეხებოდა 2006 წლის 1 დეკემბრის N1-- ოქმის გამოცემას, შემოიფარგლა მხოლოდ მასზე მსჯელობით და არ გამოიკვლია და სათანადო შეფასება არ მისცა საპრივატიზაციო დოკუმენტაციასა და იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული ექსპლიკაციის ურთიერთშეუსაბამობას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას, ვინაიდან როგორც ზემოთ აღინიშნა პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზებას ექვემდებარება სწორედ იმ მდებარეობის და კონფიგურაციის მიწის ნაკვეთი, რომელიც გაცემულია იჯარით.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მეექვსე ნაწილის თანახმად სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო).

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომლებიც ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 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.

ამავე კოდექსის 53-ე 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. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების

საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტების გამოცემა მოხდა ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დარღვევით და ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი

მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. ასეთი გამოკვლევის არარსებობის შემთხვევაში კი, სასამართლო შესაბამის მსჯელობას იმ გარემოებებზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა - ვერ იქონიებს, რის გამოც უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს 2018 წლის 24 ივლისის N----- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (წერილი) და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 01 აპრილის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა, რომლითაც გ----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა)ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ)ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ)ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით კი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2018 წლის 24 ივლისის N----- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (წერილი), შესაბამისად გასაჩივრებული - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 01 აპრილის N----- ბრძანების კანონშეუსაბამობა სახეზეა, რის გამოც იგი ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე,

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2, მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-ე, 39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257- 258-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ----- (პ/ნ 4-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი 2018 წლის 24 ივლისის N----- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (წერილი) და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 1 აპრილის N----- ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროთ მოსარჩელე გ----- სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა (მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ);

გ-----ს სახელმწიფო ხაზინიდან დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით ზედმეტად გადახდილი თანხა - 20 ლარი (თარიღი 0-----).

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა