



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

16 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის
მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----;

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების
მართვის სააგენტო;

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა;

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,-----
-----;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ივლისის
გადაწყვეტილება;

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16 078 კვ.მ. უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ (ნაკვ. 0-----, საკადასტრო კოდი: NO-----) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N---ის უფლებამონაცვლე - ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----თვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის შესათანხმებლად წარდგენის შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულება - 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16 078 კვ.მ. უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ (ნაკვ. 0-----, საკადასტრო კოდი: NO-----) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N---ის უფლებამონაცვლე - ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----თვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულება - 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში;

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს შორის 2016 წლის 02 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულება (----- „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე“- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში;

1.4. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N----- ქ. თბილისში, ფ----- ნ-----, I-----/-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ იბა ,-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში;

1.5. ბათილად იქნას ცნობილი „ქ.თბილისში ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----ში, კორპუსი N--- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის N1-- განკარგულება- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.2. მოპასუხე - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ასევე არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

2.1.3. მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.4. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.5. მოპასუხე - ქალაქ თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს წერილობითი ფორმით შესაგებელი ბმა ,----- ი----- კ----- მიერ აღძრულ სარჩელზე არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა ქალაქ თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს თავმჯდომარე - ს----- დ-----, სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- ი----- კ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (მდებარე: ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ (ნაკვ. 0-----, საკადასტრო კოდი NO-----) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N---ის უფლებამონაცვლე - ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----სთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის შესატანხმებლად წარდგენის შესახებ” ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულება,- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (მდებარე: ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ (ნაკვ. 0-----, საკადასტრო კოდი NO-----) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N---ის უფლებამონაცვლე ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,--- -----სთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულება,- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს შორის 2016 წლის 02 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულება (----- „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე”,- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N----- ქ. თბილისში, ფ----- ნ-----, I-----/-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ იბა ,-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ,- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი „ქ.თბილისში ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28-პრილის N1-- განკარგულება,- 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 05 მაისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობის 2017 წლის 24 მაისის №----- წერილით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ნ----- მ--- მ/------, 1-----, კორპ. №8--ში (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1875.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 4; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 და №2 (საერთო ფართობი 4657.6 კვ.მ. მათ შორის ბინების სასარგებლო ფართი 2696.5 კვ.მ. საზაფხულო სათავსოების ფართი 870.2 კვ.მ., გარაჟების საერთო ფართი 229.4 კვ.მ. სარდაფის საერთო ფართი 265.3კვ.მ., კიბის უჯრედის საერთო ფართი 361.8 კვ.მ. გადასასვლელების საერთო ფართი 234.8 კვ.მ. (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----)) რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- ი----- კ----- სახელზე, რომლის წევრებსაც წარმოადგენენ ხსენებულ მისამართზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში მდებარე ბინების

მესაკუთრეები (ტ.1, ს.ფ. 19-31, 33);

4.2. 2016 წლის 25 მაისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში, ნ----- მ--- მ/-----, 1-----, კორპ. №8-, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო - სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 16078.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, №-----, №-----; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თვითმმართველის ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე (ტომი 1, ს.ფ. 188-189).

4.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის №----- განკარგულებით შესატანხმებლად წარედგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----, კ-----, კორპუსი №---- მიმდებარედ (ნაკვეთი 0-----) არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: №0-----) პირდაპირი განკარგვის ფორმით ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ნ----- კ----- №----“-თვის განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობებით პრივატიზების საკითხი და ხელშეკრულების პირობები, დანართის შესაბამისად. განკარგულების მე-2 პუნქტის თანახმად, საპრივატიზებო პირობებად განისაზღვრა: ა) უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №0-----) საპრივატიზებო საფასურად დადგინდა სიმბოლური ფასი, 1 (ერთი) ლარის ოდენობით; ბ) საპრივატიზებო საფასურის გადახდა უზრუნველყოფილი უნდა ყოფილიყო შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. ამავე განკარგულების მე-3 პუნქტის თანახმად კი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ საკითხის შეთანხმების შემთხვევაში, მისი თანხმობის გაცემიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უნდა უზრუნველყოფდეს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულების გაფორმება ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“თან, დანართით წარდგენილი ხელშეკრულების პროექტების მიხედვით (ტომი 2, ს.ფ. 18-19).

4.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის №---- განკარგულებით თანხმობა მიეცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (მდებარე: ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი N---- მიმდებარედ (ნაკვ 0-----, საკადასტრო კოდი NO-----) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N----ის უფლებამონაცვლე - ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „-----“-თვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის შესატანხმებლად წარდგენის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016

წლის 21 სექტემბრის №----- განკარგულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების: ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, პ-----, კორპუსი №---- მიმდებარედ(ნაკვ. 0-----) არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების(საკადასტრო კოდი: №0-----) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებაზე, ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ნ----- პ----- №----“-თან გასაფორმებელი, ზემოაღნიშნული განკარგულების დანართით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პროექტის შესაბამისად (ტომი 1, ს.ფ. 45);

4.5. 2016 წლის 02 დეკემბერს, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის №4-- განკარგულების, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის №----- განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №3-- განკარგულების საფუძველზე, ერთი მხრივ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა („გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „-----ს („მყიდველი“) შორის, დაიდო №1----- ხელშეკრულება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე“, რომლის თანახმად, „გამყიდველი“ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით საკუთრებაში გადასცემდა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (მდებარე ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----/-----, კ-----, კორპუსი 8--- მიმდებარედ(ნაკვ. 0-----) არსებული 16078 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №0-----) და მასზე მდგომი (დაუმთავრებელი) შენობა-ნაგებობა) (შემდგომში „უძრავი ქონება“), ხოლო „მყიდველი“ სანაცვლოდ სრულად ამბობდა უარს ამხანაგობის წევრთა მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე (შემდგომში „უფლების დათმობა“).

დასახელებული ხელშეკრულების 1.2 პუნქტის თანახმად, „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემდა საკუთრების უფლებას „უძრავ ქონებაზე“ იმ პირობით, რომ „მყიდველი“ შეასრულებდა „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრულ ვალდებულებებს.

დასახელებული ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად კი, ამ ხელშეკრულების 1-ლი მუხლის 1.2. პუნქტით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“ „მყიდველს“ გადაეცემოდა 1 (ერთი) ლარად (საპრივატიზებო საფასური), რომლის გადახდაც „მყიდველს“ უნდა განეხორციელებინა ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

დასახელებული ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტიდან

არაუგვიანეს 2(ორი) თვის ვადაში წარედგინა ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი №----ის უფლებამონაცვლე - ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის არანაკლებ 79 (სამოცდაცხრამეტი) წევრის მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე დათმობის/უარის თქმის შესახებ ნოტარიალურად დამოწმებული დოკუმენტების(თანხმობები) შემდგომში „უარის თქმის დოკუმენტი“ (ტომი 1, ს.ფ. 87-95);

4.6. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 დეკემბერს ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის სახელზე გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №----, რომლის თანახმადაც ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----/------, კ-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი(დაუმთავრებელი) შენობა-ნაგებობა (ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით (ტომი 1, ს.ფ. 147);

4.7. იბა ,-----ის წარმომადგენელმა 2016 წლის 19 დეკემბერს №-- ----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----/------, კ-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის №-----06 გადაწყვეტილებით იბა ,-----ის განცხადება სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა და ზემოაღნიშნულ უძრავი ქონებაზე დარეგისტრირდა იბა ,-----ის საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში, ნ----- მ--- მ/------, 1-----, კორპ. №8-, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო - სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 16078.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0----- -, №-----, №-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 (ნანგრევი), №2 (ნანგრევი), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, 2016 წლის 27 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 2016 წლის 15 დეკემბრის საკუთრების უფლების მოწმობა №-----, 2016 წლის 02 დეკემბრის

№1----- ხელშეკრულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 145-146, 59, 56);

4.8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის №1-- განკარგულებით, დამტკიცებული იქნა ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, I----- რ-----, I-----, კორპუსი №---- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული A----- განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად (ტომი 1, ს.ფ. 60).

4.9. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 18 აპრილის №----- -- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ---, კ-----, კორპუსი №---- მიმდებარედ არსებული სპორტული მოედანი, სკვერი, 11 ერთეული გარე განათების ბოძი და ღია მოასფალტებული ავტოსადგომი (პარკინგი) სრულად მოქცეულია №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით, ხოლო ზემოთხსენებულ ავტოსადგომებთან დამაკავშირებელი მოასფალტებული გზის ნაწილიც, რომელიც ასევე ასრულებს №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსებისათვის წრიული საავტომობილო მოძრაობის ფუნქციას, ასევე მოქცეულია №0----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით (ტომი 3, ს.ფ. 54-57);

4.10. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 15 ივნისის №----- - წერილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- ი----- კ----- თავმჯდომარეს- ს----- ს-----ს ეცნობა, რომ 2018 წლის 18 აპრილს მომზადებულ №----- დასკვნაში არსებული მონაცემების მიხედვით, ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ---, კ-----, კორპუსი №---- მიმდებარედ არსებული სპორტული მოედნის ფართი, რომელიც მოქცეულია №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით, შეადგენს 426 კვ.მ.-ს, სკვერის ფართი შეადგენს-408 კვ.მეტრს, ღია მოასფალტებული ავტოსადგომის ფართი შეადგენს - 349 კვ.მ., ხოლო ღია ავტოსადგომებთან დამაკავშირებელი მოასფალტებული გზის ფართი, რომელიც ასევე ასრულებს №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსებისათვის წრიული საავტომობილო მოძრაობის ფუნქციას, შეადგენს 463 კვ.მ.-ს. ჯამში ხსენებული

ობიექტების ფართი, რომლებიც მოქცეულია №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით, შეადგენს 1646 კვ.მ. (426+408+349+463=1646 კვ.მ.), ხოლო იმის დადგენა, თუ რა ფართს მოიცავს №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან გარე განათების ბოძები, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან აღნიშნული კონსტრუქციები წარმოადგენენ ხაზობრივ ნაგებობებს (ტომი 3, ს.ფ. 120-121).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. საქალაქო სასამართლომ, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის მე-3, მე-4 და მე-7 პუნქტის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 121-ე მუხლის, 110-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, ასევე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის №330 დადგენილებიდან გამომდინარე აღნიშნა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულებით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულებით გათვალისწინებული სადავო ქონების - ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----/-----, კ----- I, კორპუსი 8--- მიმდებარედ 1646 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზება, რომელზეც განთავსებულია საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ობიექტები, დაუშვებელია.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ იმ სახელმწიფო ქონების განკარგვა და მასზე კერძო ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით გამიზნული მშენებლობა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ამ ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთი საზოგადოებრივი დანიშნულების მქონე ობიექტებით არის დაკავებული, ეწინააღმდეგება და ლახავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. აღნიშნულ პოზიციას ასევე ამყარებს საქართველოს კონსტიტუციის 37-ე მუხლი, რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. ყველა ვალდებულია გაუფრთხილდეს ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ახლანდელი და მომავალი თაობების ინტერესების გათვალისწინებით უზრუნველყოფს გარემოს დაცვას და ბუნებრივი რესურსებით რაციონალურ სარგებლობას, ქვეყნის მდგრად განვითარებას საზოგადოების ეკონომიკური და ეკოლოგიური ინტერესების შესაბამისად ადამიანის ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემოს უზრუნველსაყოფად. კონსტიტუციის 44-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა განხორციელებამ არ უნდა დაარღვიოს სხვათა უფლებები და თავისუფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.2 მუხლის თანახმად, სადავო განკარგულებების ბათილად ცნობიდან გამომდინარე, სასამართლომ ასევე ბათილად ცნო ზემოაღნიშნული სადავო აქტების საფუძველზე გაფორმებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----
-----ს შორის 2016 წლის 02 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულება (-----
„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე“, - 1646 კვ.მეტრის ნაწილში.

სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ვინაიდან სადავო უძრავ ნივთზე იბა ,-----
-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2016 წლის 02 დეკემბრის №1----- ხელშეკრულების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულების საფუძველზე, რომლებიც მოცემულ დავაში სასამართლომ ბათილად ცნო, შესაბამისად მათ საფუძველზე გამოცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ 1646 კვ.მ.-ის ნაწილში, ასევე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

6. ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ ა----- გადაწყვეტილების მიღება.

6.1. ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და განმარტავს, რომ სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მოცემულ საქმეს. მიუთითებს, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მოქმედება არ ვრცელდება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლის თანახმად, სადავოდ ქცეული ქონება არის თვითმმართველი ერთეულის ქონება. ამავე კოდექსის მე-15 მუხლის თანახმად, გამიჯნულია მუნიციპალიტეტის საკუთარი და

დელეგირებული უფლებამოსილებები, ხოლო მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ პუნქტით დადგენილია, რომ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის უფლებამოსილება საკუთარ უფლებამოსილებას განეკუთვნება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადმოცემული უძრავი ქონების ნაწილი წარმოადგენს ადგილობრივ თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ გაუსხვისებელ ქონებას, თუმცა სასამართლო ამ დასკვნის გაკეთებისას დაეყრდნო მხოლოდ მოსარჩელის არგუმენტებს და ექსპერტიზის დასკვნას, რომელიც არის ზოგადი, ეყრდნობა მხოლოდ ფაქტობრივ მდგომარეობას და საჯარო რეესტრის მონაცემებს და მასში არ არის წარდგენილი სპციალისტის დასკვნა, რომლითაც დადგინდებოდა ფუნქციური ზონებისა და სარეკრეაციო ზონების შესახებ მონაცემები. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხის თანახმად, ექსპერტიზის დასკვნა სავალდებულო არ არის სასამართლოსათვის.

მოცემულ შემთხვევაში, რომც ყოფილიყო სადავო აქტების გამოცემისას კანონის მოთხოვნების დარღვევა, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტით, რომელიც ადგენს კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის დაუშვებლობას, თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს. 1990 წლებიდან მათ კანონიერი ნდობა გააჩნიათ, ასევე განახორციელეს იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, გააფორმეს ხელშეკრულება ინვესტორთან მშენებლობის განხორციელების შესახებ და სხვა. მოცემულ დავაში ასევე არ დადგენილა სადავო ფართთან მიმართებაში საზოგადოებრივი საჭიროება, რითაც უგულებელყოფილი იქნა საქართველოს კონსტიტუციის უმთავრესი პრინციპი - შეიზღუდა მათი საკუთრების უფლება, დაირღვა კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსი.

აპელანტი, შუამდგომლობს საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, ამ მხრივ ყურადღებას ამახვილებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2017 წლის 10 მაისს მიმართა მოსარჩელემ განცხადებით და მოითხოვა A----- განცხადებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე პროექტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კ----- აშენების არ დაშვება; ასევე განცხადება, რომლითაც მოსარჩელემ პირველი განცხადებით ჩამოყალიბებული მოთხოვნით მიმართა თბილისის საკრებულოს თავმჯდომარეს და ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის თავმჯდომარეს, უთარიღოა. ასევე თავად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2017 წლის მაისის თვის დასაწყისში შემთხვევით გახდა ცნობილი, რომ მათი საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავედ იგეგმებოდა მშენებლობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის თანახმად

კი, დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური -ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას ანუ კანონით არ არის დადგენილი აქტის გასაჩივრების ვადა თუ პირისათვის ამ აქტის არსებობა „შემთხვევით“ გახდა ცნობილი. იმის გათვალისწინებით, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გასაჩივრებული აქტების და სარჩელის შემოტანის თარიღია 2017 წლის 06 ივნისი, ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს სადავო აქტების ოფიციალურად გაცნობის შესახებ, რასაც ვერ მიუთითებს და არც რაიმე წერილობითი მტკიცებულებაა წარმოდგენილი ამ ფაქტის დასადასტურებლად. ამასთან, სადავო აქტების მომზადების პროცესში მოსარჩელეს არ მიუმართავს მათი გამომცემი ორგანოებისათვის იგივე მოთხოვნებით და საფუძვლებით, რაც მითითებულია სარჩელში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებულ აქტთან მიმართებაში აღნიშნულია, რომ შემთხვევით გახდა მისთვის ცნობილი ამ აქტის შესახებ, მას შეეძლო აღნიშნული აქტი გაესაჩივრებინა ადმინისტრაციული საჩივრით, და შემდეგ მოემართა სასამართლოსთვის ანუ მოსარჩელის მიერ არ არის გამოყენებული აქტის გასაჩივრების ერთჯერადი უფლება. შესაბამისად, სასამართლომ არ შემოწმა სარჩელის დასაშვებობისა და ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ერთჯერადად გასაჩივრების გამოყენების შესაძლებლობა. საჩივრის ავტორი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის და 22-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით წარდგენილი სარჩელის პირობებში, მოითხოვს 26.2 მუხლებს საფუძველზე, საქმის წარმოების შეწყვეტას.

6.2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სადავოდ გამხდარი ქონება განუსხვისებელ ქონებად, რადგან საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის მე-4 პუნქტი განუსხვისებელი ქონების ზუსტ დეფინიციას პირდაპირ არ განსაზღვრავს და მიუთითებს, რომ ძირითადი განუსხვისებელი ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. სწორედ მთავრობის მიერ დამტკიცებულ ზემოაღნიშნულ ნორმატიულ აქტს წარმოადგენს „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ 2013 წლის 11 დეკემბრის N330 დადგენილება, რომლითაც დასაბუთებულია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. აღნიშნული დადგენილების სათაურივე მიაჩნდება, რომ ამ აქტით დამტკიცებულია იმ

ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხა, რომლის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის განუსხვისებელი მიზნით გადაცემას ახორციელებს სახელმწიფო. რადგან ზემოაღნიშნული გარემოებები არ იკვეთება, შესაბამისად მოცემულ შემთხვევაში ამ დადგენილების გავრცელება მოკლებულია ლოგიკას. საქართველოს მთავრობის N330 დადგენილება ვერ გავრცელდება განსახილველ შემთხვევაზე, რადგან საქმეში არსებული მტკიცებულებებით და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების თანახმად, სახელმწიფოს მიერ სადავო უძრავი ქონება ქალაქ თბილისის თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცა დამატებით ქონების სახით და არა როგორც განუსხვისებელი ქონება, ასევე 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირდა მისი შემდგომი განკარგვის მიზნით. გამომდინარე აქედან, აღნიშნული ქონება არ გადაცემია განუსხვისებელი ქონების სტატუსით, როგორც მესაკუთრეს აბსოლუტური უფლება ჰქონდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება განეკარგა კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით. ამასთან, გათვალისწინებულია, რომ გასაჩივრებული აქტები აღმჭურველია, შესაბამისად, სადავო საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნას გასაჩივრებული აქტის მიმართ არსებული ინტერესთა პრიორიტეტი.

6.3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას სხვა სამართლებრივ ნორმებთან ერთად იხელმძღვანელა საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის N330 დადგენილებით და მასზე მითითებით განმარტა, რომ დაუშვებელია სახელმწიფოს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგვა. მსგავსი განმარტებისას სასამართლო გასცდა მოთხოვნის ფარგლებს და ასევე იმსჯელა საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებაზე (განკარგულება N4--), რომელიც ადგენს მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხას, რომელიც მიღებულ იქნა „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რომელიც 2014 წლიდან ძალადაკარგულია. აღნიშნული დადგენილების ძალში ყოფნის შემთხვევაშიც მისი მოქმედება ვერ გავრცელდება წინამდებარე სამართალურთიერთობაზე, ვინაიდან მუნიციპალიტეტისათვის ქონების განკარგვისას ძირითად სახელმძღვანელოს წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი, რომელიც განსაზღვრავს იმ ქონებათა კატეგორიას, რომლის განკარგვის უფლებამოსილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას აქვს.

ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლზე მითითებით აპელანტი განმარტავს, რომ ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი.

ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად, ხოლო დამატებითი ქონება არის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც მუნიციპალიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამასთან, გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენენ აღმჭურველ აქტებს, რომელთათვის კანონმდებელი ითვალისწინებს დაცვის განსაკუთრებულ გარანტიებს. მხარის მხოლოდ ზეპირსიტყვიერი განმარტება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგით მოსარჩელეს ეზღუდება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი (არსებობს ალტერნატიული მისასვლელი გზებიც) და, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საბავშვო მოედნით სარგებლობენ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მობინადრეები, ვერ გახდება იმაზე მეტად დაცვის ღირსი სიკეთე, ვიდრე დაზარალებული მოქალაქეების მდგომარეობა, რომლებიც წლების განმავლობაში ელოდებიან სახელმწიფოსგან საშინაო ვალად აღიარებული ვალის დაბრუნებას. დაუშვებელია, ცალკე აღებული რომელიმე საჯარო ან კერძო ინტერესებისათვის უპირატესობის მინიჭება, ყოველი კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების დროს უნდა მოხდეს მათი შეპირისპირება, აღნიშნულზე კი სასამართლოს არ უმსჯელია.

6.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, სადავო ტერიტორიის ნაწილს, რომელზედაც განთავსებულია სათამაშო მოედანი და სკვერი, მინიჭებული აქვს სარეკრეაციო ზონა 2-ის სტატუსი, რაზედაც ზონის ცვლილება არ მომხადრა, აგრეთვე სამშენებლო ობიექტსა და სათამაშო მოედანს ერთმანეთისაგან ყოფს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ - 1), რაც გულისხმობს შემდეგს, რომ მშენებლობა ხორციელდება არ იმ მონაკვეთზე, სადაც მდებარეობს სათამაშო მოედანი, არამედ მოშორებით, სადაც ტერიტორიის ძირითად ნაწილს მინიჭებული აქვს საცხოვრებელი ზონა 6-ის სტატუსი.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი

თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

7.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; ხოლო, ამავე მუხლის „უ1“ პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონება არის - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით(მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული(მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), ხაზობრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამავე კოდექსის 118¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თბილისის

ქონების პირდაპირი განკარგვის ან კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მთავრობა თბილისის საკრებულოს თანხმობით, ამ კანონით და თბილისის საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის ქონების პირდაპირი განკარგვის ან კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზება შეიძლება სასყიდლით, პირობით ან უპირობოდ, დასახელებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, თბილისის უძრავი ქონების, აქციებისა და წილების პირდაპირი განკარგვის ან/და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და ხელშეკრულების პირობებს განსაზღვრავს მთავრობა თბილისის საკრებულოს თანხმობით. თბილისის უძრავი ქონების, აქციებისა და წილების პირდაპირი განკარგვის ან/და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზება ხდება მთავრობის მიერ განსაზღვრული წარმომადგენლის(რწმუნებულის) მეშვეობით ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მეშვეობით, რომელიც თბილისის საკრებულოს მიერ თანხმობის გაცემიდან 3 თვის ვადაში, მთავრობის სახელით დებს ხელშეკრულებას.

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს მიერ სახელმწიფო ვალის აღებასთან, საშინაო და საგარეო კრედიტებზე სახელმწიფო გარანტიების გაცემის უფლებამოსილების მინიჭებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, ადგენს სახელმწიფო ვალის დაფარვის ძირითად პრინციპებს. აღნიშნული კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულება აღიარებულ იქნა სახელმწიფო საშინაო ვალად. ამასთან, 2016 წლის 09 მარტს, საქართველოს მთავრობამ მიიღო №4-- განკარგულება „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე, რომლითაც სახელმწიფო საშინაო ვალის სახით არსებული, დედაქალაქში კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი ვალდებულების საკითხის მოგვარების მიზნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს ეთხოვა შემდეგი ღონისძიებების განხორციელება: ა) უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ; ბ) უზრუნველყოს გადასაცემი ქონების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისათვის საჭირო ღონისძიებების განხორციელება; გ) უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის

წევრებისთვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მათთან სათანადო ხელშეკრულებების გაფორმება.

განსახილველ შემთხვევაში პლატა დადგენილად მიიჩნევა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის №----- განკარგულებით შესათანხმებლად წარედგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----, პ-----, კორპუსი №--- მიმდებარედ (ნაკვეთი 0-----) არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: №0-----) პირდაპირი განკარგვის ფორმით ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ნ----- პ----- №---“-თვის განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობებით პრივატიზების საკითხი და ხელშეკრულების პირობები, დანართის შესაბამისად. განკარგულების მე-2 პუნქტის თანახმად, საპრივატიზებო პირობებად განისაზღვრა: ა) უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №0-----) საპრივატიზებო საფასურად დადგინდა სიმბოლური ფასი, 1 (ერთი) ლარის ოდენობით; ბ) საპრივატიზებო საფასურის გადახდა უზრუნველყოფილი უნდა ყოფილიყო შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1(ერთი) თვის ვადაში. ამავე განკარგულების მე-3 პუნქტის თანახმად კი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ საკითხის შეთანხმების შემთხვევაში, მისი თანხმობის გაცემიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უნდა უზრუნველყოფდეს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულების გაფორმება ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“-თან, დანართით წარდგენილი ხელშეკრულების პროექტების მიხედვით.

დადგენილია ასევე, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის №--- განკარგულებით, თანხმობა მიეცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, |----- რ-----, |-----, კორპუსი N--- მიმდებარედ (ნაკვ 0-----, საკ.კოდი: N0-----) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N---ის უფლებამონაცვლე - ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „-----“-თვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის შესათანხმებლად წარდგენის შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის №----- განკარგულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების: ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, |----- რ-----, პ-----, კორპუსი №--- მიმდებარედ (ნაკვ. 0--- --) არსებული 16078 კვ.მ. უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: №0-----) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებაზე, ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ნ----- პ----- №---“-თან გასაფორმებელი, ზემოაღნიშნული განკარგულების დანართით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პროექტის შესაბამისად.

საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ 2016 წლის 02 დეკემბერს, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის №4-- განკარგულების, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის №----- განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №3-- განკარგულების საფუძველზე, ერთი მხრივ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა („გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს („მყიდველი“) შორის, დაიდო №1----- ხელშეკრულება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე“, რომლის თანახმად, „გამყიდველი“ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით საკუთრებაში გადასცემდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (მდებარე ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----/-----, კ-----, კორპუსი 8--- მიმდებარედ(ნაკვ. 0-----) არსებული 16078 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №0-----) და მასზე მდგომი (დაუმთავრებელი) შენობა-ნაგებობა) (შემდგომში „უძრავი ქონება“), ხოლო „მყიდველი“ სანაცვლოდ სრულად ამბობდა უარს ამხანაგობის წევრთა მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე(შემდგომში „უფლების დათმობა“). ამასთან, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“ „მყიდველს“ გადაეცემოდა 1(ერთი) ლარად(საპრივატიზებო საფასური), რომლის გადახდაც „მყიდველს“ უნდა განეხორციელებინა ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი)თვის ვადაში.

დასახელებული ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტიდან არაუგვიანეს 2(ორი) თვის ვადაში წარედგინა ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი №----ის უფლებამონაცვლე - ქ.თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის არანაკლებ 79 (სამოცდაცხრამეტი) წევრის მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე დათმობის/უარის თქმის შესახებ ნოტარიალურად დამოწმებული დოკუმენტების(თანხმობები) შემდგომში „უარის თქმის დოკუმენტი“.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადგენილია ასევე, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის №1-- განკარგულებით დამტკიცდა ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, |----- რ-----, |-----, კორპუსი №---- მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული A----- განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად - ძირითად (განუსხვისებელ) ქონებად და დამატებით ქონებად, მე-4 პუნქტის თანახმად, ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი. ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად, აღნიშნული მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად კი, მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა ამ კანონის 121-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

თავის მხრივ, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 121-ე მუხლი განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისების წესს, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქონებამ დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება. მითითებული კანონის 110-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სააპელაციო სასამართლო ზემოთმითითებულ სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე აღნიშნავს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს განუსხვისებელ ქონებას, რომელზეც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ განხორციელა თავისი ძირითადი უფლებამოსილება და მასზე მოაწყო სხვადასხვა საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ობიექტები. მხოლოდ ის გარემოება, რომ სახელმწიფოსაგან ქონება მუნიციპალიტეტს არ გადასცემია განუსხვისებელი სტატუსით, უპირობოდ არ გულისხმობს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების ამ სახედ მიჩნევის შეუძლებლობას, რადგან ამგვარი კატეგორია ქონებას ასევე განესაზღვრება თავისი არსით და დანიშნულებით და არა მხოლოდ სახელდებით. ცალსახაა, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება სწორედ განუსხვისებელ ქონებათა კატეგორიას მიეკუთვნება.

დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,----- ი----- კ----- (მდებარე: ქ. თბილისში, ნ----- მ--- მ/-----, 1-----, კორპ. №8--ში) მიერ

დაკავებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორიაზე, რომელზეც თავის დროზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა, მოსარჩელე ამხანაგობის წევრთა ერთობლივი განცხადების საფუძველზე, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტმა განახორციელა ღია საბავშვო სათამაშო მოედნისა და სკვერის მშენებლობა, ასევე ღია ავტოსადგომის სახით გამოყოფილი ტერიტორიის მოწყობა, რამაც აღნიშნულ ტერიტორიაზე შექმნა ჯანსაღი და საზოგადოებრივად მნიშვნელოვანი გარემო, რასაც იმავდროულად მრავალი პრობლემის მოწესრიგება მოჰყვა შედეგად, მათ შორის, განიცხადდა მრავალსართულიანი სახლების მიმდებარე ტერიტორია იმ თვალსაზრისით, რომ ადვილად შესაძლებელი გახდა ავტომანქანების თავისუფლად განთავსება და ამით მიმდებარე ტერიტორიაზე თავისუფალი გადაადგილების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა, ასევე მოეწყო შიდა კვარტალური გზა.

პალატა აღნიშნავს, პირველი ინსტანციის სასამართლო მართებულად უსვამს ხაზს იმ გარემოებას, რომ იმ სახელმწიფო ქონების განკარგვა და მასზე კერძო ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით გამიზნული მშენებლობა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ამ ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთი საზოგადოებრივი დანიშნულების მქონე ობიექტებით არის დაკავებული, ეწინააღმდეგება და ლახავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. აღნიშნულ პოზიციას ასევე ამყარებს საქართველოს კონსტიტუციის 37-ე მუხლი, რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. ყველა ვალდებულია გაუფრთხილდეს ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ახლანდელი და მომავალი თაობების ინტერესების გათვალისწინებით უზრუნველყოფს გარემოს დაცვას და ბუნებრივი რესურსებით რაციონალურ სარგებლობას, ქვეყნის მდგრად განვითარებას საზოგადოების ეკონომიკური და ეკოლოგიური ინტერესების შესაბამისად ადამიანის ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემოს უზრუნველსაყოფად. კონსტიტუციის 44-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა განხორციელებამ არ უნდა დაარღვიოს სხვათა უფლებები და თავისუფლებები.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულებისა და 2016 წლის 02 დეკემბრის №1----- ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში, ნ----- - მ--- მ/-----, 1-----, კორპ. №8-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 16078.00 კვ.მეტრი) 2016 წლის 27 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა იბა ,-----ის სახელზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ ის ქონებრივი უფლება, რომელიც სადავო აქტებითა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით იქნა გათვალისწინებული,

კერძო ინტერესის დაკმაყოფილების მიზანს ემსახურება, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის შეძენას, არამედ მასზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის მშენებლობის უფლებასაც მოიცავს, ამ უფლებათა რეალიზების შესაძლებლობა კი იმ 1646 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზეც არის გათვალისწინებული, რომელზეც საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ობიექტებია.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ასევე ყურადღება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის №330 დადგენილებაზე, რომლითაც დამატებით განისაზღვრა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხა, თუმცა არა ამომწურავად, რაც როგორც ზემოთ აღინიშნა, შეიძლება დადგინდეს ქონების სახეობითაც, მისი ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე. მითითებული დადგენილების თანახმად, გაუსხვისებელ ქონებათა კატეგორიაში შედის ასევე: დაქვემდებარებულ ტერიტორიაზე განლაგებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის მოედნები, სკვერები, შიდა სარგებლობის გზები, ქუჩები, გარე განათების კონსტრუქციები და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სხვა ელემენტები.

ასევე, მართებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომლითაც არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის ის მოსაზრება, რომ დასახელებული დადგენილება დღეის მდგომარეობით ძალადაკარგულია, რადგან მართალია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 166.1 მუხლის თანახმად (დასკვნით დებულებები), ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საკანონმდებლო აქტები, მათ შორის „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის საფუძველზეც იქნა მიღებული სწორედ „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის №330 დადგენილება, თუმცა საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 166.3 მუხლის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ამ აქტების უფლებამოსილი ორგანოების მიერ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაუქმებამდე. სწორედ აღნიშნული საკანონმდებლო დათქმით იურიდიული ძალა შეინარჩუნა „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის №330 დადგენილებამ,

ხოლო მისი გაუქმების თაობაზე კი რაიმე სახის გადაწყვეტილება უფლებამოსილ ორგანოს დღემდე არ მიუღია.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 18 აპრილის №----- დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქ.თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ/------, კ-----, კორპუსი №--- მიმდებარედ არსებული სპორტული მოედანი, სკვერი, 11 ერთეული გარე განათების ბოძი და ღია მოასფალტებული ავტოსადგომი(პარკინგი) სრულად მოქცეულია №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით, ხოლო ზემოთხსენებულ ავტოსადგომებთან დამაკავშირებელი მოასფალტებული გზის ნაწილიც, რომელიც ასევე ასრულებს №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსებისათვის წერილობითი საავტომობილო მოძრაობის ფუნქციას, ასევე მოქცეულია №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 15 ივნისის №----- წერილის თანახმად კი, ჯამში ხსენებული ობიექტების ფართი, რომლებიც მოქცეულია №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით, შეადგენს 1646კვ.მეტრს ($426+408+349+463=1646$ კვ.მ.).

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს და აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია სახელმწიფოს მიერ ქ. თბილისში, ნ----- ფ-----, მ--- მ-----/-----, კ-----, კორპუსი 8--- მიმდებარედ იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება, სადაც სპორტული მოედანი, სკვერი, 11 ერთეული გარე განათების ბოძი და ღია მოასფალტებული ავტოსადგომია (პარკინგი) განთავსებული და რომლის საერთო ფართი შეადგენს 1646 კვ.მეტრს, რადგან ეს ქონება წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის განუსხვისებელ ქონებას, ემსახურება მუნიციპალიტეტის ძირითადი მიზნების განხორციელებას.

7.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.2-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლო მითითებულ სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ქ. თბილისის

მუნიციპალიტეტის მთავრობის №----- და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №3-- განკარგულებები ბათილად არის ცნობილი, შესაბამისად, მათი ბათილობა იწვევს ამ ქონებაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ს შორის 2016 წლის 02 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულების (----- „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე“,- 1646 კვ.მეტრის ნაწილში ბათილად ცნობას, რაც კანონშესაბამისად განხორციელდა კიდევ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

7.4. პალატა ასევე სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილების - 1646 კვ.მ-ის ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ანინტერესს ანუკანონოდ ზღუდავს მას.

პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში იმდენად, რამდენადაც სადავო უძრავ ნივთზე იბა ,-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2016 წლის 02 დეკემბრის №1----- ხელშეკრულების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N----- განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N--- განკარგულების საფუძველზე, რომლებიც სასამართლომ ბათილად ცნო, ვინაიდან ისინი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებენ და აღნიშნული გარემოება თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ 1646 კვ.მეტრის ნაწილში, რომლითაც დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ფ----- ნ-----, I-----/-----, I-----, კორპუსი N---- მიმდებარედ იბა ,-----ის საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მხარე ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი მოთხოვნა და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ აპელანტებმა ვერ დაასაბუთეს მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითეს შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ხელშეკრულების კანონშეუსაბამობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრებით ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

8. აქვე, აპელანტი - ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა, ----- საექვოდ მიიჩნევს მოცემული საქმის დასაშვებობას, მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში მოსარჩელეს არ აქვს გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის განსაზღვრული ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა, ხოლო სხვა სადავო აქტებთან მიმართებაში გაურკვეველია დაცულია თუ არა ამავე საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისთვის დადგენილი ვადა.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამრიგად, საჯარო რეესტრის

ერონული სააგენტოს სადავო აქტი გასაჩივრებას ექვემდებარება პირდაპირ სასამართლოში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის წარუდგენლობა არ ქმნის ამ აქტის კანონიერებაზე წარდგენილი სარჩელის სასამართლოს წარმოებაში მიღების დამაბრკოლებელ გარემოებას. სწორედ ამგავრადაა ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკაც (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება #ბს-743-735(კ-16)).

სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს აპელანტის განმარტებას მასზედ, რომ მოცემულ შემთხვევაში დარღვეულია სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების გასაჩივრებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ვადა, ვინაიდან საქმის მასალების თანახმად, არ არის გამოკვეთილი და დადგენილი მომენტი, თუ როდის გახდა მხარისათვის ოფიციალურად ცნობილი სადავო აქტების თაობაზე, საქმის დასაშვებობაზე მხოლოდ ეჭვის არსებობა კი ვერ მიიჩნევა საქმის წარმოებს შეწყვეტის საფუძველად.

რაც შეეხება კანონიერი ნდობის, ასევე გასაჩივრებული აღმჭურველი აქტების ადრესატებისა და მობინადრეთა ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირების საკითხს, პალატა სზაკ-ის 60^{1.4} მუხლის გათვალისწინებით აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ინტერესთა ეს კონფლიქტი უნდა გადაწყდეს ბმა „ა----- ი----- კ-----“ მობინადრეთა სასარგებლოდ, სახეზეა რა მათი უფლებებისა და საჯარო ინტერესის აშკარა დარღვევა, რაც გამოიხატება ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლების რეალიზებასა და მუნიციპალიტეტის მიერ თავისი ექსკლუზიური უფლებამოსილების განხორციელების შედეგის (სკვერის, სათამაშო მოედნისა და საუბნო გზის მოწყობის) შენარჩუნებაში.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე აპელანტები - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, შესაბამისად ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,---- -ის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა ,-----ის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე

შოთა გეწაძე -