

საქმე № 330310014550263

საქმე №33ბ/1111-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

11 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: მანანა ჩოხელი
მოსამართლეები: თამარ ონიანი
გიორგი ტყავაძე

სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი, ლიანა გელაშვილი, ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოსარჩელე) - თ----- ფ-----ია

წარმომადგენელი - გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის
სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მთავრობა

წარმომადგენელი - მ-----ი

მესამე პირი - სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური

წარმომადგენელი - ს-----ე

მესამე პირი - მ---- ბ-----ძე

დავის საგანი - თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის
ნაკვეთის გასხვისება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

II ადგილი თბილისის ნაწილი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. თ----- ფ-----ია ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირების პოზიცია:

2.1. მოწინააღმდეგე მხარეთა - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქ. თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოსა და მესამე პირის - სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს და ითხოვენ გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

2.2. მესამე პირს - მ---- ბ-----ძეს სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით მოსაზრება არ წარმოუდგენია.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება.

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ----- ფ-----იას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

22.03.2012წ. №0----- წერილის საფუძველზე უძრავ ნივთზე, კ----- ი, ნაკვეთი 1-----, ს/კ 0-----, განხორციელდა ქალაქ თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 2012 წლის მარტში.

ქალაქ თბილისის მთავრობის 1-----2014წ. №1----- დადგენილებით, თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონის

ფორმით პრივატიზების შესახებ, დადგინდა, რომ უნდა განხორციელებულიყო თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების, მათ შორის, კ-----ის, ნაკვეთის 1-----, აუქციონის ფორმით პრივატიზება. ამავე დადგენილებით დაევალა ქალაქ თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს, რომ, როგორც აუქციონატორს, განეხორციელებინა ელექტრონული აუქციონის პროცედურები. ქალაქ თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს 3-----2014წ №E----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიხედვით, აუქციონში გაიმარჯვა მ---- ბ-----ქმ.

3-----2014წ № E----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე გაიცა 14.05.2014წ. №3--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. აუქციონზე გასხვისებული ქონების, მიწის (უძრავი ქონების), საკადასტრო კოდი №0-----, მისამართი : ქალაქი თბილისი, კ-----ი, ნაკვეთი 1-----, მესაკუთრედ მ---- ბ-----ქე 2014 წლის 20 მაისს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

თ----- ფ-----ია არის ქ. თბილისში, კ-----ზე N--- მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე, ს/ნ 0-----; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად 11.06.14წ. მომზადებულ ამონაწერში მითითებულია 12.03.08წ. N---- სამკვიდრო მოწმობა.

16.06.14წ. მომზადებული ამონაწერის თანახმად, NO----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის მესაკუთრეები (მისამართი - კ-----ი, N-) არიან თ----- ფ-----ია და ი---- თ-----ე 12.03.08წ. N---- სამკვიდრო მოწმობისა და 12.06.14წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელე თ----- ფ-----იას სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას, რომ გასხვისებული ქონება, რომლის მესაკუთრეც არის მ---- ბ-----ქე, წარმოადგენს საჯარო გზას ანუ განუსხვისებელ ქონებას.

საქმის განხილვის შედეგად, საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე ვერ დადგინდა, რომ სადავო ქონება გზა იყო და საჯარო გზა გაასხვისა სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ.

კერძოდ, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა N1----- (ს.ფ. 36) მიუთითებს კ-----ზე არსებულ საჯარო გზაზე. ის ფაქტი, რომ ექსპერტის დასკვნაში მითითებული და სადავო მიწის ნაკვეთი ერთი და იგივეა, არ დასტურდება (პირიქით, ექსპერტი უთითებს, რომ გამოკვლეული მიწის ნაკვეთი დაკავებული აქვთ ვახტანგ გიორგობიანსა და დავით პაპაშვილს). ასევე საყურადღებოა, რომ ექსპერტის მითითება საჯარო გზის

არსებობაზე დაფუძნებულია საკადასტრო ნახაზზე, არქიტექტურის სამსახურის სიტუაციურ სქემასა და გეგმაზე, ამავე დროს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული არცერთი დოკუმენტით არ დგინდება საჯარო გზის არსებობა და რეგისტრაცია, ხოლო სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური ასევე არ ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთზე საჯარო გზის არსებობის ფაქტს. 05.06.09წ. წერილშიც (ს.ფ. 39) არქიტექტურის სამსახური განმარტავს, რომ, რადგან სახლს ნუმერაცია მინიჭებული აქვს კ-----ის მხრიდან, სავარაუდოდ, იგი უნდა ყოფილიყო უზრუნველყოფილი მისასვლელი გზით, თუმცა რაიმე კონკრეტულ ინფორმაციას არქიტექტურის სამსახური არ ადასტურებს.

თბილისის საკრებულოს 21.03.2014წ. №3----- წერილით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს სახელდებისა და სიმბოლიკის კომისიამ განიხილა თ----- ფ-----იას წერილი და დაადგინა, რომ კ-----ი - მ-----, კ----- ქუჩიდან პ-----ის ქუჩამდე, წარმოიქმნა XIX საუკუნეში. თბილისის გამგეობის მიერ 1903 წლის შედგენილ ქუჩების სიაში შეტანილია ტ----- აღმართი, ასევეა დატანილი თბილისის 1934 წლის გეგმაზეც, 1938 წელს კი დაერქვა კ----- ქუჩა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.03.2014წ. №5---- წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 01.03.2000წელს და ასევე 08.06.1999 წელს გაცემულ საკადასტრო რუკაზე დაფიქსირებულია ქუჩა სახელწოდებით კ----- I-----ი, თუმცა მოიცავს თუ არა ეს ქუჩა მ---- ბ----- ძის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 17 კვ.მ. - არ დასტურდება. გასათვალისწინებელია, რომ სადავო 17 კვ.მ-სა და მოსარჩელის კუთვნილ ქონებამდე კიდევ სხვა პირთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიც მდებარეობს, რასაც მიუთითებს მესამე პირი და რაზეც მხარეები არ დავობენ.

თბილისის არქიტექტურის 28.04.2015წ. №0----- წერილის მიხედვით, კ----- -----ი, ნაკვეთი 1----- წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელზეც დღეის მდგომარეობით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ 3). თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის 4-13 გადაწყვეტილების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 3-ი (სზ 3) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

თბილისის არქიტექტურის 15.06.2015წ. №0----- წერილის მიხედვით, არქიტექტურის ხელთ არსებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №0-----) მისასვლელი გზა ამ ეტაპზე კ-----ის მხრიდან არ ფიქსირდება, რადგან აღნიშნული სივრცე წარმოადგენს კერძო საკუთრების (საკადასტრო კოდი: №0-----) ნაწილს. თუმცა, მოქალაქე თ----- ფ-----იას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ობიექტს ნუმერაცია მინიჭებული აქვს კ----- -----ის მხრიდან.

საქმეში დაცული ფოტოსურათებით ასევე არ დგინდება, რომ სადავო 17 კვარდატულ მეტრზე მოწყობილი იყო საჯარო გზა.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46.3 მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები თვითმმართველი ერთეულის ქონების ფლობისა და განკარგვის, მისით სარგებლობის დროს ვალდებული არიან დაიცვან თვითმმართველი ერთეულის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

ამავე კანონის 47.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივნები, სკვერები და ა. შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას;

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველის ქონება იყოფა განუსხვისებელ და დამატებით ქონებად. კანონის შესაბამისად, ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონებას წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით. ამავე კანონის 2.3 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონითა და ამ კანონით დადგენილი შემთხვევებისა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ გასხვისებული ქონება თვითმართველი ერთეულის ძირითად (განუსხვისებელ) ქონებას წარმოადგენდა. ქონება კერძო საკუთრებაში გადავიდა საჯარო აუქციონის გზით, რომელში მონაწილეობის უფლება ჰქონდა ყველა დაინტერესებულ პირს. სადავო არ არის აუქციონის ჩატარების დროს რაიმე პროცედურული კანონდარღვევის არსებობა, მოსარჩელე სადავოდ ხდის იმ გარემოებას, რომ ქონება, რომელიც განიკარგა და გადავიდა კერძო საკუთრებაში, საჯარო გზას წარმოადგენდა და არ შეიძლებოდა მისი განკარგვა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა სარჩელის საფუძვლიანობა.

4. თ----- ფ-----იას სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი აღნიშნავს, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნა შედგა იმ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, რომელიც წარმოადგენს მ----- ბ-----ძის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთს, ისინი ერთიანი გაგრძელებაა და მდებარეობენ ზუსტად სადავო საჯარო გზაზე. ამასთანავე, ორივე მიწის ნაკვეთთან მიმართებით მიმდინარეობს სასამართლო დავა. გარდა ამისა, აპელანტი მიუთითებს, რომ საკადასტრო გეგმაზე ჩანს კ----- მ-----ი და თ----- ფ-----იას სახლამდე მისასვლელი გზა.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, 1952 წლიდან თ----- ფ-----იას ნაკვეთზე იდგა ძველი სახლი, რომლის ასაშენებლადაც, კანონის თანახმად, სახლს დაპროექტების დროს უნდა ჰქონოდა მისასვლელი. ამ პერიოდისთვის სახლს მისასვლელი შეიძლებოდა ჰქონოდა მხოლოდ კ----- მხრიდან, რადგან კ-----ის ქუჩა იმ პერიოდში არ არსებობდა. შემდგომში, იგივე მდებარეობით 2005 წელს თ----- ფ-----იას ნაკვეთზე აშენდა ახალი სახლი, რომელსაც მისასვლელი დარჩა კ-----ის მხრიდან, რაც ახალი პროექტითაც დაუმტკიცეს. მხოლოდ 1967 წლის შემდეგ, მეზობლების დაჟინებული თხოვნით, კ-----ი კიბეებით დაუკავშირდა კ-----ის ქუჩას, მაგრამ გზის ის მონაკვეთი, რომელიც მიდიოდა თ----- ფ-----იას N-სახლამდე, დარჩა ისევ გზად და ის კ-----ზე ბოლო სახლია. კ----- - I-----ი კ-----ის ქუჩიდან კ----- ქუჩას უერთდება.

აპელანტის მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად დასტურდება, რომ სადავო გზა პირდაპირ თ----- ფ-----იას საკუთრებამდე მიდის, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა და

არასწორად შეაფასა აღნიშნული მტკიცებულებები.

აპელანტი თვლის, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ, აპელანტი მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებაზე, „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებზე“, „დედაქალაქის პერსექტიული განვითარების გენერალურ გეგმაზე“, „გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების შესახებ“ კანონზე, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „სივრცითი მოწობისა და ქალაქმშენებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და საქართველოს ორგანულ კანონზე „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“.

აპელანტის მითითებით, ქუჩა, როგორც საჯარო გზა, რეესტრს არ ჰქონდა რეგისტრირებული, მაგრამ ორთოფოტოებსა და საკადასტრო რუკაზე, რომელიც თავად საჯარო რეესტრის მიერაა გაცემული, 2000-2005 წელს N- სახლთან მისასვლელი გზა ფიქსირდებოდა. შესაბამისად, ამ დოკუმენტაციის და ყველა ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის. აპელანტი ასევე უურადღებს ამახვილებს სსიპ არქიტექტურის სამსახურის წერილებზე და მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო აღიარებს საჯარო გზის არსებობას, თუმცა არ განმარტავს, რატომ არ არის იგი დაფიქსირებული რუკებზე. აპელანტი აღნიშნავს, რომ თ----- ფ-----იას სახლამდე მისასვლელ გზას არ დაუკარგავს თავისი ფუნქციური დანიშნულება, ის ისევ ამ მისამართთან მისასვლელი საჯარო გზა იყო, ამდენად, სადავო აქტებით მოსარჩელეს ადგენა ზიანი და ვერ ახერხებს თავისი საკუთრების ფლობას, მას წაართვეს გზით სარგებლობის უფლება, რომელი გზითაც სარგებლობდა მთელი ცხოვრების მანძილზე და დამტკიცებული ჰქონდა პროექტით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი სააპელაციო საჩივრის სრულად დაკმაყოფილებას ითხოვს.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმეში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 მარტის N6---- წერილის თანახმად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 22 მარტის №0----- წერილის საფუძველზე, თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ნივთზე, მდებარე კ-----ი, ნაკვეთი 1-----, ს/კ 0----- ფართით 17 კვ.მ (ს.ფ. 24).

2014 წლის 16 ივნისიდან თბილისში, კ----- მ-----ი N---- მდებარე 139 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----) თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ----- ფ-----იასა და ი----- ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 2014 წლის 12 ივნისს დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, N---- სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული 12.03.2008 წელს. (ს.ფ. 138).

თბილისში, კ----- მ-----ი N---- მდებარე 164 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და N1 შენობა-ნაგებობა (ს.კ. 0-----) ირიცხება თ----- ფ-----იას საკუთრებად. (უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 25.05.2009 წ, ხოლო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია N---- სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული 12.03.2008 წელს). (ს.ფ. 17-18).

ქალაქ თბილისის მთავრობის 2014 წლის 10 აპრილის N1----- დადგენილებით დადგინდა თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული,

დანართით განსაზღვრული ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების განხორციელება. დანართით განსაზღვრულ ქონებას შორის მიეთითა თბილისში, კ----- მ-----ი, ნაკვეთი 1-----ზე მდებარე 17 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ.0-----). (ს.ფ. 146-147).

2014 წლის 14 აპრილს თბილისის თვითმმართველის ერთეულის მიერ გამოცხადდა აუქციონი თბილისში, კ----- მ-----ი, ნაკვეთი 1-----ზე მდებარე 17 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.0-----). (ს.ფ. 85-86).

ქ. თბილისის მ-----ის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2014 წლის 30 აპრილს მ----- ბ-----ძის მიმართ გაცემულია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №E----- ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება). აუქციონზე შეძენილი ქონების მონაცემებია - თბილისში, კ----- მ-----ი, ნაკვეთი 1-----ზე მდებარე 17 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ.0-----). (ს.ფ. 43-48).

ქ. თბილისის მ-----ის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2014 წლის 14 მაისს მ----- ბ-----ძის მიმართ გაცემულია №3--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა მასზედ, რომ საკუთრებაში გადაეცა თბილისში, კ----- მ-----ი, ნაკვეთი 1-----ზე მდებარე 17 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ.0-----). (ს.ფ. 42).

2014 წლის 20 მაისიდან თბილისში, კ----- მ-----ი, ნაკვეთი 1-----ში მდებარე 17 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----) ირიცხება მ----- ბ-----ძის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) №-----, დამოწმებული 3-----2014 წელს; საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №3---, დამოწმებული 14/05/2014 წელს.). (ს.ფ. 19-20).

ქალაქ თბილისის მთავარი არქიტექტორისა და მიწის ნაკვეთების გამომყოფი ბიუროს უფროსის 1956 წლის 14 დეკემბრის წერილით, რომელიც გაეგზავნა ნ.თ. ფ-----იას, მცხოვრები ტ-----, დგინდება რომ მის სახლზე მისასვლელი გზა არ ეკუთვნის მის მეზობლებს, რის გამოც მათ აღნიშნული გზის გადაღობვის უფლება არ აქვთ. (ს.ფ. 32).

კალინინის სახელობის რაისაბჭოს აღმასკომის კეთილმოწყობის განყოფილების გამგის 1970 წლის 20 ოქტომბრის წერილით, რომელიც გაეგზავნა ტ-----ში მცხოვრებ მოქალაქე ფ-----იასა და ასლი ა-----ს, ასევე, ასლი - კ-----ს - ჯ-----ს, დავალებული იქნა ფ-----იას ეზოს მისასვლელიდან სამშენებლო მასალის დაუყოვნებლივ გატანა. განმარტებული იქნა, რომ წინააღმდეგ შემთხვევაში გატარდებოდა ადმინისტრაციული ზომები (ს.ფ. 33).

თბილისის საქალაქო საბჭოს მშრომელ დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 9 აპრილის N-- საოქმო გადაწყვეტილებით მიღებული N-- -- დადგენილებით ტ-----ს შეეცვალა სახელწოდება და დაერქვა კოტე მ-----ი. (ს.ფ. 55-59).

ქ. თბილისის მ----ის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2003 წლის 20 მარტის არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებით გაცემულ ერთ-ერთ რეკომენდაციაში აღნიშნულია, რომ კ----- მ-----იდან საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი გზის სივიწროვისა და მოძრაობის მოუხერხებლობის გამო, სასურველია, სახლში შესასვლელი მოეწყოს ა-----იდან, საიდანაც შენობის სიმაღლე განისაზღვრებოდა ხსენებული დასკვნის შესაბამისად. (ს.ფ. 131).

თბილისის მ----ის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 5 ივნისის წერილით ი---- თ-----ეს ეცნობა, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის თანახმად, გზები, ქუჩები, მიწისქვეშა გადასასვლელები, ტროტუარები და სხვა წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის ძირითად (განუსხვისებელ) ქონებას, რომლის გასხვისება დაუშვებელია, გარდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა. წერილში მითითებულია, რაიმე სახის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზეც გაუქმდა საერთო სარგებლობის საჯარო გზის მონაკვეთი მისამართზე: თბილისი, კ----- ქ. N--- მდებარე სახლამდე, თბილისის არქიტექტურის სამსახურში არ იძებნება. განმცხადებელს ასევე ეცნობა, რომ ვინაიდან მის კუთვნილ სახლს ნუმერაცია მინიჭებული აქვს კ----- მ-----ის მხრიდან, სავარაუდოდ, იგი უნდა ყოფილიყო უზრუნველყოფილი მისასვლელით მითითებული აღმართის მხრიდან. განცხადების შესაბამისად, ი---- თ-----ესთან შეხვედრისას გაირკვა, რომ აღნიშნული მისასვლელი ხელოვნურად არის გადაკეტილი, რის თაობაზეც შეუძლია მიმართოს თბილისის მ----ის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს, რომელიც მოახდენს შესაბამის რეაგირებას აღნიშნულთან დაკავშირებით. (ს.ფ. 39-40).

თბილისის მ----ის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 28 აპრილის N0----- წერილით თბილისის მუნიციპალიტეტის მ----ას ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებული და მიმდებარე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული თავისუფალი/დაურეგისტრირებული ტერიტორია წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელზეც დღეის მდგომარეობით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის სტატუსი (სზ-3). (ს.ფ. 264).

თბილისის მ----ის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 15 ივნისის N0-----

წერილით გ-----ეს ეცნობა, რომ NO----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა ამ ეტაპზე კ----- მ-----ის მხრიდან არ ფიქსირდება, რადგან აღნიშნული სივრცე წარმოადგენს კერძო საკუთრების (ს.კ. 0-----) ნაწილს. ამასთანავე, თ---- ფ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ობიექტს ნუმერაცია მიენიჭა კ----- მ-----ის მხრიდან, ასევე განმცხადებლის მიერ წარდგენილი 01.03.2006 წლის საკადასტრო რუკის მიხედვით, აღნიშნულ უძრავ ობიექტთან მისასვლელი გზა ფიქსირდებოდა კ----- მ-----ის მხრიდან. (ს.ფ. 267-268).

წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ 2003 წელს კოტე მ-----ის გზა მიდიოდა თ---- ფ-----ის საკუთრების ობიექტამდე (ს.ფ. 188-203).

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის 2009 წლის 9 თებერვლის N1----- დასკვნის მიხედვით, კ-----ს მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობია 317 კვ.მ. (რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე შესაძლებელია 5 კვ.მ.-მდე ცდომილება) და მათ მიერ ფაქტიურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს კ----- მ-----ის საჯარო გზის ნაწილს. მათ მიერ დაკავებულია კ----- მ-----ის საჯარო გზის ის ნაწილი, რომელსაც მოიცავს თ---- ფ-----ის და მოპასუხის ნაკვეთების საზღვარზე არსებული, კაპიტალურ ღობეში მოწყობილი კარიდან, კ-----ის ქუჩიდან ჩამავალ კიბეებამდე მისასვლელი გზა. (ს.ფ. 37-38).

ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 4 იანვრის N5----- მიმართვაში მითითებულია, რომ 2009 წლის 9 თებერვლის N1----- დასკვნის მომზადებისას თბილისში, კ----- მ-----ი N- უძრავ ქონებასთან (N- ეზოს კარამდე) მიდიოდა საჯარო გზა, რომელიც ასახულია N2----- სამოქალაქო საქმეში არსებულ საკადასტრო რუკაზე და თბილისის მ-----ის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მომზადებულ სიტუაციურ გეგმაზე, სადაც ზემო ასახული საჯარო გზის მიმდებარედ დაფიქსირებულია ქუჩა სახელწოდებით კ----- მ-----ი.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულად და არასწორად დაადგინა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა პირველი ინსტანციის სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების - კ-----ის, ნაკვეთის 1-----, აუქციონის ფორმით პრივატიზებისა და მასზე მ---- ბ-----ძის საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონიერება. კერძოდ, აპელანტი აღნიშნავს, რომ მითითებული ქონება წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებამდე მისასვლელ გზას.

სადავო პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადების დღიდან) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მათ შორის, ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი წარმომადგენლის განსაზღვრის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 16 თებერვლის №03.30.99 დადგენილების პირველი და მეორე მუხლების თანახმად, ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის უფლებამოსილება მიენიჭა ქალაქ თბილისის მ----ის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტო). სააგენტო ქონებას განკარგავს მოქმედი კანონმდებლობის, წინამდებარე დადგენილებისა და ქალაქ თბილისის მთავრობის მიერ წარმომადგენლისთვის განსაზღვრული სამოქმედო ინსტრუქციების შესაბამისად, ხოლო „საქართველოს დედაქალაქის თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23¹ მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით ადგილობრივი საკუთრების უფლების ფლობა, განკარგვა და მისით სარგებლობა შედის მთავრობის კომპეტენციაში. ამდენად, ქალაქ თბილისის მთავრობისაგან უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე, ადგილობრივი ქონების მართვასთან დაკავშირებულ საკითხებს ორგანიზაციულად უზრუნველყოფს ქალაქ თბილისის მ----ის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო.

სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე თვითმმართველი ერთეულისათვის

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები თვითმმართველი ერთეულის ქონების ფლობისა და განკარგვის, მისით სარგებლობის დროს ვალდებული არიან დაიცვან თვითმმართველი ერთეულის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

ამავე კანონის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა. შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას;

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველის ქონება იყოფა განუსხვისებელ და დამატებით ქონებად. კანონის შესაბამისად, ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონებას წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით. ამავე კანონის 2.3 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონითა და ამ კანონით დადგენილი შემთხვევებისა.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითმმართველი ერთეული შესაბამისი პროცედურის დაცვით უფლებამოსილია, რომ საკუთრებაში დაირეგისტროს უძრავი ქონება, ასევე განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, თვითმმართველი ერთეულის მიერ მოხდა მის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა, მაგრამ სადავოდ არის ქცეული ქალაქ თბილისის მთავრობის 1-----2014წ. №1----- დადგენილება, ქალაქ თბილისის მ-

---ის ქონების მართვის სააგენტოს 3----2014წ № E----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი და 14.05.2014წ. №3--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა იმ საფუძვლით, რომ გასხვისდა განუსხვისებელ ქონებას მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი. კერძოდ, სადავო არ არის აუქციონის ჩატარების დროს რაიმე პროცედურული კანონდარღვევის არსებობა, არამედ მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის იმ გარემოებას, რომ ქონება, რომელიც განიკარგა და გადავიდა კერძო საკუთრებაში, საჯარო გზას წარმოადგენდა და არ შეიძლებოდა მისი განკარგვა. შესაბამისად, პალატა აღნიშნავს, რომ უნდა შეფასდეს რამდენად ექვემდებარებოდა სადავო მიწის ნაკვეთი განკარგვას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლის 65-ე პუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები, რომლებიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის; ამავე მუხლის 76-ე პუნქტის შესაბამისად, ქუჩა არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შედგება ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისაგან (ტროტუარი) ან/და ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მე-3 მუხლის მე-12 პუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივი სივრცე არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები; ხოლო მე-13 პუნქტის მიხედვით, ქუჩა არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან), მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან).

სააპელაციო პალატა, პირველ ყოვლისა, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თ---- ფ-----იას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს მისამართად მინიჭებული აქვს კ-----ი N-, რაც ცალსახად მოწმობს,

რომ მის საცხოვრებელ სახლს და მიწის ნაკვეთს მისასვლელი ჰქონდა სწორედ კ----- მ-----ის ქუჩიდან. ამასთანავე, საქმეში წარმოდგენილ საპროექტო დოკუმენტაციითაც დასტურდება, რომ 2003 წელს კოტე მ-----ის გზა მიდოდა თ----- ფ-----იას საკუთრების ობიექტამდე. (ს.ფ. 188-203). უფრო მეტიც, თბილისის მ-----ის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 5 ივნისის წერილში განმარტებულია, რომ ვინაიდან სახლს ნუმერაცია მინიჭებული აქვს კ----- მ-----ის მხრიდან, სავარაუდოდ, იგი უნდა ყოფილიყო უზრუნველყოფილი მისასვლელით მითითებული აღმართის მხრიდან. ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ რაიმე სახის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზეც გაუქმდა საერთო სარგებლობის საჯარო გზის მონაკვეთი მისამართზე: თბილისი, კ----- ქ. N--- მდებარე სახლამდე, თბილისის არქიტექტურის სამსახურში არ იძებნება.

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის 2009 წლის 9 თებერვლის N1----- დასკვნაზე, რომლის მიხედვით, კ-----ს მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობია 317 კვ.მ. (რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე შესაძლებელია 5 კვ.მ.-მდე ცდომილება) და მათ მიერ ფაქტიურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს კ----- მ-----ის საჯარო გზის ნაწილს. მათ მიერ დაკავებულია კ----- მ-----ის საჯარო გზის ის ნაწილი, რომელსაც მოიცავს თ----- ფ-----იას და მოპასუხის ნაკვეთების საზღვარზე არსებული, კაპიტალურ ღობეში მოწყობილი კარიდან, კ-----ის ქუჩიდან ჩამავალ კიბეებამდე მისასვლელი გზა. (ს.ფ. 37-38). მართალია, აღნიშნული დასკვნა ეხება კ-----ს მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცაღა წარმოდგენილი ორთოფოტოებითა და ნახაზებით დადგენილია, რომ ამ პირების მიერ შეძენილი ქონების მითითებული ნაწილი წარმოადგენს სწორედ მ----- ბ-----ძის მიერ შეძენილი ქონების გაგრძელებასა და თ----- ფ-----იას სახლამდე მისასვლელი გზის ნაწილს.

პალატის აზრით, ის ფაქტი, რომ თ----- ფ-----იას სახლამდე მისასვლელ გზას თავიდანვე სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა, დასტურდება იმითაც, რომ ქალაქ თბილისის მთავარი არქიტექტორისა და მიწის ნაკვეთების გამომყოფი ბიუროს უფროსის წერილით ნ.თ. ფ-----იას, მცხოვრები ტ-----, განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ მის სახლზე მისასვლელი გზა არ ეკუთვნის მის მეზობლებს, რის გამოც მათ აღნიშნული გზის გადაღობვის უფლება არ აქვთ. (ს.ფ. 32). ასევე, კალინინის სახელობის რაისაბჭოს აღმასკომის კეთილმოწყობის განყოფილების გამგის წერილით, რომელიც გაეგზავნა ტ-----ში მცხოვრებ მოქალაქე ფ-----იასა და ასლი ა-----ს, ასევე, ასლი - კ-----ს - ჯ-----ს, დავალებული იქნა ფ-----იას ეზოს მისასვლელიდან სამშენებლო მასალის დაუყოვნებლივ გატანა. (ს.ფ. 33). დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს მშრომელ დეპუტატთა აღმასრულებელი კომიტეტის 1958 წლის 9 აპრილის N-- საოქმო

გადაწყვეტილებით მიღებული N--- დადგენილებით ც-----ს შეეცვალა სახელწოდება და დაერქვა კოტე მ-----ი. (ს.ფ. 55-59).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ქ. თბილისის მ---ის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2003 წლის 20 მარტის არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებით გაცემულ ერთ-ერთ რეკომენდაციაში აღნიშნულია, რომ კ----- მ-----იდან საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი გზის სივიწროვისა და მოძრაობის მოუხერხებლობის გამო, სასურველია, სახლში შესასვლელი მოეწყოს ა-----იდან, საიდანაც შენობის სიმაღლე განისაზღვრება ხსენებული დასკვნის შესაბამისად. (ს.ფ. 131). ამდენად, მართალია, საუბარია გზის სივიწროვესა და მოძრაობის მოუხერხებლობაზე, მაგრამ მოცემული მისასვლელი გზა გამოიყენებოდა აპელანტის მიერ იგი განკუთვნილი იყო მის საცხოვრებელ სახლამდე მისასვლელად და წარმოდგენილი ფოტოებით დგინდება, რომ იგი არ იყო ვიწრო ბილიკი, არამედ მცირე ზომის ავტოსატრანსპორტო საშუალებაც შეძლებდა გავლას.

მართალია, დღეის მდგომარეობით თ---- ფ-----იას საცხოვრებელ სახლამდე მიდის პ-----ის ქუჩიდან საავტომობილო გზა (ს.ფ. 87), თუმცა სადავო უძრავი ქონების განლაგების მონაკვეთის რელიეფის თავისებურებიდან გამომდინარე, ამ გზიდან აპელანტი მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის გავლით უკავშირდება დანარჩენ მიწის ნაკვეთს, რომელიც რამოდენიმე მეტრით დაბლა მდებარეობს, ვიდრე პ-----ის ქუჩაა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოდგენდა საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილს, რომელიც განკუთვნილია აპელანტის მიერ საკუთრების უფლების ობიექტით ნორმალურად სარგებლობისა და გამოყენებისათვის.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის N 1/51

გადაწყვეტილება). „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძე, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „საკუთრების ცნება ავტონომიური შინაარსისაა და იგი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით, ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ხასიათის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, ასევე ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილული იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 30 ივლისის №1/5/489-498 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – ოთარ კვენეტაძე და იზოლდა რჩეულიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-2).

საკუთრების უფლება ასევე გარანტირებულია ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელსაც ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო განმარტავს, როგორც სამი კონკრეტული წესის მომცველს. ეს ანალიზი სასამართლოს მიერ პირველად გაკეთდა 1982 წელს გამოტანილ გადაწყვეტილებაში, საქმეზე: „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“. სასამართლომ განმარტა, რომ „ეს დებულება [პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი] მოიცავს სამ წესს. პირველი წესი, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, აცხადებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს; ის გათვალისწინებულია პირველი ნაწილის პირველი წინადადებით. მეორე წესი მოიცავს ქონების ჩამორთმევას და ამ უკანასკნელს გარკვეულ პირობებს უქვემდებარებს; ის მოიპოვება იმავე ნაწილის მეორე წინადადებაში. მესამე წესი აღიარებს, რომ სახელმწიფოს უფლება აქვს, სხვა ზომების გარდა, გააკონტროლოს ქონების გამოყენება ზოგადი ინტერესის შესაბამისად, ისეთი კანონების მიღებით, რომელთაც ის აუცილებლად ჩათვლის ამ მიზნით; ეს წესი გათვალისწინებულია პირველი მუხლის მეორე ნაწილით“. სასამართლომ გააკეთა მნიშვნელოვანი განცხადება ხელყოფის დასაბუთების პრინციპთან დაკავშირებით: „...სასამართლომ უნდა დაადგინოს, შენარჩუნებულ იქნა თუ არა სამართლიანი ბალანსი

საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის. ...ამგვარი ბალანსის დადგენა წარმოადგენს კონვენციის განუყოფელ ნაწილს და ასევე ასახულია [პირველი დამატებითი ოქმის] პირველ მუხლში“

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს მხრიდან უზრუნველყოფილი უნდა იქნას პირის მიერ საკუთრების უფლებით სარგებლობისა და გამოყენების შესაძლებლობა, რაც სახელმწიფოს რიგ პოზიტიურ და ნეგატიურ ვალდებულებებს ანიჭებს. საკუთრება გამოიხატება კანონისმიერი და სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში საკუთრების უფლების ობიექტით თავისუფლად სარგებლობაში, განკარგვასა და ფლობაში. ამდენად, საკუთრების უფლებაში ჩარევა შეიძლება განხორციელდეს არა მხოლოდ საკუთრების უფლების ობიექტის ჩამორთმევით, არამედ პირისათვის ისეთი პირობების შექმნით, რომელთა არსებობის ფარგლებში მესაკუთრე ნამდვილი უფლებისა და რეალური ნების საფუძველზე ვერ ახდეს საკუთრების უფლების რეალიზებას - ვერ ფლობს, ვერ სარგებლობს, ვერ იყენებს საკუთრების უფლების ობიექტს. მოცემულ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოახდინა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთის, ფეხით მოსიარულეთა სავალი გზის ნაწილის, საზოგადოებრივი სივრცის განკარგვა, რითიც თ----- ფ-----იას მნიშვნელოვნად შეეზღუდა და გაუძნელდა კუთვნილი მიწის ნაკვეთით სარგებლობა, არსებითად დაირღვა აპელანტის უფლებები. მით უფრო, როდესაც რაიმე სახის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზეც გაუქმდა საერთო სარგებლობის გზის მონაკვეთი მისამართზე: თბილისი, კ----- მ-----ი ქ. N--- მდებარე სახლამდე, არ არის წარმოდგენილი, ამასთანავე, თ----- ფ-----ი არ არის უზრუნველყოფილი საცხოვრებელ სახლსა და კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისვლისათვის აუცილებელი, ორივესთან თავისუფლად დამაკავშირებელი, გადაადგილების გართულებებისა და გაძნელების არმქონე გზით. მით უფრო იმ პირობებში, რომ საჯარო რეესტრში მისი უძრავი ქონება დღესაც სწორედ იმ მისამართით -კ----- მ-----ი ქ. N-, არის რეგისტრირებული, რომლიდან შესასვლელიც მოესპო სადავო აქტებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი

დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ხოლო მე-5 ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. მითითებული მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით, თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან კანონიერ ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების არსებობისას დაინტერესებულ მხარეს, კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთგაწონასწოების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 ივნისის განმარტებაზე (საქმე Nბს-226-224(კ-17)), რომ „ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი - კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში; კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება და ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა. იმგვარი გარემოებების დადგენის პირობებში, როცა უკანონო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი, ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები, ან კანონიერი ინტერესები, კანონმდებელი აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, რამდენადაც აქტის კანონიერებისა და აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების კონფლიქტის, კონკურენციის პირობებში კანონმდებელი

პრიორიტეტულად მიიჩნევა არა აქტის ადრესატის, არამედ მესამე პირების კანონიერი ნდობის უფლების დაცვა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერი ნდობის უფლებას არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა, მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების იგნორირების ხარჯზე. ნორმის ამგვარი განმარტება წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საჯარო მმართველობის კანონიერებისა და ადამიანის უფლებების დაცვის სტანდარტებით, ისე სამართლიანი მართლმსაჯულების განხორციელების ვალდებულებასთან.“

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობა დასტურდება, ამასთანავე, აპელაციისა და მესამე პირისთვის მიყენებული ზიანის ურთიერთშეპირისპირებით, ცალსახადაა, რომ თ---- ფ-----იას მიაღდა არსებითი ზიანი, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრისა და სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები არსებობს.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ---- ფ-----იას სარჩელი დაკმაყოფილდება.

7. საპროცესო ხარჯები:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

თ----- ფ-----იას მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - სულ 250 ლარის ანაზღაურება მის სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ ქ. თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. თ----- ფ-----იას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. თ----- ფ-----იას სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს 3-----2014 წ. №E----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, ქალაქ თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს 14.05.2014წ. №3--- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და ქალაქ თბილისის მთავრობის 1----2014წ. №1----- დადგენილება ნაწილობრივ (სადავო უძრავი ქონების ნაწილში).
5. ქ. თბილისის მ-----ის ქონების მართვის სააგენტოს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას თანაბარწილად დაეკისროთ თ----- ფ-----იას სასარგებლოდ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - სულ 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

თავმჯდომარე:

მანანა ჩოხელი

მოსამართლეები:

თ----- ონიანი

გიორგი ტყავაძე