



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

03 ივნისი, 2019 წელი

ქალაქი ქუთაისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)
მურთაზ მეშველიანი, ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი - ონისე გურეშიძე

აპელანტი – ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ი-----ე

აპელანტი – ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

წარმომადგენელი - დ-----ე

აპელანტი – შპს ,-----, შპს ,-----

წარმომადგენელი - ზ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ბმა ,-----, ბმა ,-----

წარმომადგენელი - ნ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების და აღნაგობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით ბმა ,----- და ბმა ,-----ის სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2017 წლის 13 ივლისს ბმა ,----- და ბმა ,-----ის თავმჯდომარეებმა სარჩელით მიმართეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, შპს ,-----

----- და შპს ,----- მიმართ და მოითხოვეს ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის №--- განკარგულება;
- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 13 აპრილის №---- ბრძანება;
- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 31 მაისის ბრძანება;

ასევე მოითხოვეს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს ,----- შორის დადებული 2017 წლის 26 აპრილის აღნაგობის №-- ხელშეკრულების, ასევე 2017 წლის 08 მაისს შპს ,----- და შპს ,----- შორის დადებული აღნაგობის ნასყიდობის ხელშეკრულების, შესაბამისად საჯარო რეესტრში ცვლილების შეტანით შეზღუდული სარგებლობის გრაფაში მითითებული ჩანაწერის გაუქმება.

2018 წლის 14 აგვისტოს ბმა ,----- და ბმა ,-----ის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის №--- განკარგულება;
- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 13 აპრილის №---- ბრძანება;
- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 31 მაისის ბრძანება;

ასევე მოითხოვეს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს ,----- შორის 2017 წლის 26 აპრილს დადებული №-- აღნაგობის ხელშეკრულების გაუქმება.

სარჩელის მიხედვით, ქ.ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 0----- წარმოადგენს სკვერს. ბმა ,----- და ბმა ,----- გაერთიანებულია 180 ოჯახი, რომლებიც სარგებლობენ აღნიშნული სკვერით და სხვა რაიმე სახის გამწვანება ახლო ტერიტორიაზე არ მდებარეობს. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის N--- განკარგულებით ქუთაისის მერიას მიეცა თანხმობა პირდაპირი განკარგვის წესით შპს ,----- -- აღნაგობის უფლებით, 25 წლის ვადით სარგებლობაში გადაეცა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება მდებარე: ქუთაისი, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილი 310 კვ. მეტრი (ს/კ 0-----). ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 13 აპრილის N---- ბრძანებით შპს ,----- 25 წლის ვადით აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა დასახლებული ფართი. 2017 წლის 26 აპრილს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს ,----- შორის დაიდო აღნაგობის N-- ხელშეკრულება, ხოლო 2017 წლის 08 მაისს შპს ,----- აღნაგობის უფლება გაასხვისა შპს ,-----.

2017 წლის 31 მაისს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურასა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილის, 310 კვ. მეტრი (ს/კ 0-----) შპს ,----- მიერ აღნაგობის უფლებით აღებული მიწის ნაკვეთში სავაჭრო და საოფისე შენობის მშენებლობის მიწის ნაკვეთის

სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

მოსარჩელეთა განმარტებით, დაინტერესებული მხარე არ იყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში კანონით დადგენილი წესით. ამდენად მიაჩნიათ, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დარღვეულია კანონის მოთხოვნები, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7, 32-ე, 42-ე, 108-ე, 109-ე, 110-ე, 112-ე, 114-ე, 115-ე, 120-ე მუხლები და საქართველოს კონსტიტუციის 37-ე მუხლი. მოსარჩელეთა განმარტებით, ასევე დარღვეულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის N57 დადგენილების მოთხოვნები.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 აპრილის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „-----“.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 18 ივლისის განჩინებით ძირითადი საქმიდან (3/896-17წ.) ცალკე წარმოებად გამოიყო სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვის მიზნით მოსარჩელე ბმა „-----“ და ბმა „-----“ მოთხოვნა იმ ნაწილში, რომლითაც მოითხოვდნენ გაუქმებულიყო 2017 წლის 08 მაისს შპს „-----“ და შპს „-----“ შორის დადებული აღნაგობით ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოპასუხეებმა - ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, **მესამე პირების** - შპს „-----“ და შპს „-----“ წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბმა „-----“ და ბმა „-----“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი:

- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის №--- განკარგულება მისი ძალაში შესვლის დღიდან;
- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 13 აპრილის №---- ბრძანება მისი ძალაში შესვლის დღიდან;
- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 31 მაისს ბრძანება მისი ძალაში შესვლის დღიდან;

ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „-----“ შორის დადებული 2017 წლის 26 აპრილის აღნაგობის №-- ხელშეკრულება.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ქუთაისი, სკვერი, ბ----- N---- დასავლეთით არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების დაზუსტებული ფართობი - 528.00 კვ. მეტრი (ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 0-----) ირიცხება სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისის მუნიციპალიტეტის (ს/კ 2-----) საკუთრებად.

2017 წლის 18 იანვარს, შპს ,----- და ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის შედგა ურთიერთშეთანხმების აქტი, რომლის თანახმად, შპს ,----- თანახმაა შეასრულოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 18 აპრილის N----- წერილით შეთავაზებული წინადადება და მის საკუთრებაში არსებული ასაწყობი კონსტრუქცია, რომელიც ამჟამად მდებარეობს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე - ავტოსადგომზე (მის: ქ. ქუთაისში, თ----- ქუჩა, კინოთეატრ ,----- დასავლეთით, ფართით - 120 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----) გადაიტანოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში არსებულ სხვა ტერიტორიაზე.

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია შპს ,----- მიერ შერჩეული ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან სკვერის (მწვანე ზოლი და სხვა) შპს ,----- პირდაპირი განკარგვის წესით სარგებლობაში არანაკლებ 25 წლის ვადით გადაცემაზე დათანხმების შემთხვევაში თანხმობის გაცემის თაობაზე მიმართავს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ამ უკანასკნელის თანხმობის მიღების შემდეგ უზრუნველყოფს შპს ,----- მის მიერ შერჩეული ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან სკვერის (მწვანე ზოლი და სხვა) შპს ,----- პირდაპირი განკარგვის წესით სარგებლობაში არანაკლებ 25 წლის ვადით გადაცემას.

2017 წლის 17 თებერვალს, შპს ,----- დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას და ითხოვა შპს ,----- ფართის სანაცვლოდ ს/კ. 0----- ან 0----- მიწის ნაკვეთის იჯარით აღნაგობის უფლებით გადაცემის თაობაზე მოვლა-პატრონობათა და შენობა-ნაგებობის განთავსებით 400 კვ.მ. 25 წლის ვადით.

2017 წლის 17 თებერვლის განცხადება (რომლითაც შპს ,----- ითხოვს მის მიერ დაკავებული ფართის სანაცვლოდ, ქ. ქუთაისში, ბ----- ქ. N11ა სახლის წინ და გვერდზე (ნაკვეთი N1, ს.კ. 0-----) ან/და ბ----- ქ. N170-ს დასავლეთით (ს.კ. 0-----) მდებარე სკვერის აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემას 25 წლის ვადით ფართობით 400,00 კვ.მ.), ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების მართვის სამსახურის 2017 წლის 21 თებერვლის N----- წერილით გადაგზავნილი იქნა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურში, შესაბამისი დასკვნისა და შეთანხმების შემთხვევაში საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენის მიზნით.

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 21 მარტის N----- წერილით, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის

მერიის არქიტექტურისა და მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურმა განიხილა შპს „-----“ განცხადება და მოახდინა შესაბამისი სკვერის, მდებარე ბ----- ქუჩა N----- დასავლეთით და მასში არსებული საიჯარო ფართის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების დამზადება.

ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 22 მარტის N----- წერილით, ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერმა მიმართა ქ. ქუთაისის საკრებულოს თავმჯდომარეს და წარუდგინა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი „ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით/სასყიდლით, პირობებით/, შპს „-----“ აღნაგობის უფლებით (მიწერილია ხელით) სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“. აღნიშნულ წერილს ახლდა განმარტებითი ბარათი, რომლის თანახმად, ქ. ქუთაისის მერიამ მიზანშეწონილად მიიჩნია თ----- ქუჩაზე შპს „-----“ საკუთრებაში არსებული ნაგებობის სანაცვლოდ მოეწყოს ავტომანქანების პარკინგი, იმის გათვალისწინებით, რომ ავტომანქანების სიმრავლის გამო გართულებულია ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში ნორმალური გადაადგილება და ავტომობილების მფლობელებს უწევთ საავტომობილო გზებზე განახორციელონ პარკინგი. ასევე, არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის (21.02.2017წ. N-----) მიმართვით, მერიამ დასაშვებად მიიჩნია მოხდეს ბ----- ქუჩის N----- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილის სარგებლობაში გადაცემა, წარდგენილი იქნა სარგებლობაში გადასაცემი ქონების - ქ. ქუთაისი, ბ----- ქ. N----- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილის, ფართობით - 311.0კვ.მ-ის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და ქუთაისის საკრებულოს ეთხოვა, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის მიეცა თანხმობა.

2017 წლის 22 მარტს მიღებული იქნა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის N--- ბრძანება ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 31-ე სხდომის მოწვევის შესახებ, რომლის თანახმად, მოწვეული იქნა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 31-ე სხდომა 2017 წლის 29 მარტს 12:00 საათზე/სხდომის ჩატარების ადგილი: ადგილობრივი თვითმმართველობის შენობაში არსებული სხდომათა დარბაზი, რ----- გამზ. N3/, შემდეგი დღის წესრიგით: **22.** ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით/ სასყიდლით, პირობებით, შპს „-----“ აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ.

2017 წლის 22 მარტის N--- ბრძანება ტელეკომპანია „-----“ ეთერში გამოქვეყნდა 23 მარტიდან - 29 მარტამდე.

2017 წლის 29 მარტს ჩატარდა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომა, რომელზეც რიგით 22-ე საკითხად განხილული იქნა - ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით/ სასყიდლით, პირობებით, შპს „-----“ აღნაგობის უფლებით

სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ. აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნა განკარგულება ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მოადგილის, ჯ. გ----- მიერ წარმოდგენილი რედაქციით, ცვლილებების გათვალისწინებით.

2017 წლის 29 მარტის ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N--- განკარგულებით მიეცა თანხმობა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერს, შპს ,--- (ს/კ 2-----) პირდაპირი განკარგვის წესით/სასყიდლით, პირობებით/, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, კერძოდ ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქ. N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილის/ფართობი 310,0 კვ.მ, ს/კ 0-----) 25 წლის ვადით, აღნაგობის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე.

2017 წლის 13 აპრილის ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის N---- ბრძანებით პირდაპირი განკარგვის წესით/სასყიდლით, პირობებით/, 25 წლის ვადით, აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა შპს ,----- ს/კ. 2-----, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება, კერძოდ ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქუჩა N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილი/ფართობი - 310.0 კვ.მ. ს/კ 0-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

2017 წლის 26 აპრილს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს ,----- შორის გაფორმდა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების აღნაგობის ხელშეკრულება N--, რომლის თანახმად, მესაკუთრემ მოაღნაგეს აღნაგობის უფლებით გადასცა, ხოლო მოაღნაგემ სარგებლობაში მიიღო ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება, კერძოდ: ქ. ქუთაისი, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილი /ფართობი - 310.00 კვ.მ., ს/კ 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

ამავე ხელშეკრულების თანახმად, შპს ,----- უფლებამოსილია აღნაგობის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემულ სკვერის ნაწილზე მოახდინოს შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს არაუმეტეს 8 მეტრს (6.4.1 პუნქტი). ხოლო, 6.4.2 პუნქტით განისაზღვრა, რომ შპს ,----- რეგისტრირებულ აღნაგობის უფლების გარეშე დარჩენილ ტერიტორიაზე უნდა შეინარჩუნოს მწვანე საფარი და უზრუნველყოს მოვლა-პატრონობა აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადით.

2017 წლის 26 აპრილს შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიისგან შპს ,----- ჩაიბარა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება, კერძოდ: ქ. ქუთაისი, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილი/ფართობი 310.0 კვ.მეტრი, ს/კ 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

2017 წლის 01 მაისს შპს ,----- დირექტორმა ნ-----მა, განცხადებით მიმართა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერს და 2017 წლის 26 აპრილის აღნაგობის

ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოითხოვა თანხმობა მიღებული აღნაგობის უფლების თანხმლებ ვალდებულებებთან ერთად შპს „-----“ გადაცემის შესახებ.

2017 წლის 05 მაისის N----- წერილით შპს „-----“ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ აცნობა, რომ არ არის წინააღმდეგი შპს „-----“ მოახდინოს აღნაგობის უფლების გადაცემა შპს „-----“ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობებით.

ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 31 მაისის N----- ბრძანებით დამტკიცდა ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N----- დასავლეთით (სკვერი) მდებარე, შპს „-----“ მიერ აღნაგობის უფლებით აღებული მიწის ნაკვეთში, სავაჭრო და საოფისე შენობის მშენებლობის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) მიეკუთვნება დასახლებათა საზოგადოებრივ საქმიანი და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონას (4). **სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრები (საკადასტრო საზღვრები)** - ჩრდილოეთ-ჯ----- ქუჩა სამხრეთით-აღმოსავლეთით-საზოგადოებრივი სივრცე, დასავლეთით - ბ----- ქუჩა (13). შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ფორმულა $H=L/Y$ - მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა განისაზღვრა „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების მიხედვით (14); მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი $K-1 = 0,8$ (16); მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $K-2 = 8,0$ (17); მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $K-3 = 0,1$ (18); შენობა-ნაგებობის სართულიანობა და გაბარიტები - სართულიანობა: 2; მიწისზედა სიმაღლე - 8,8მ; მიწისქვეშა სიმაღლე - 3მ; გაბარიტული ზომები - 31,0x10,10 (20);

განმარტებითი ბარათის თანახმად, **დაგეგმარების საფუძველი მიზნები:** პროექტი მიზნად ისახავს იჯარით აღებულ (528,0 კვ.მ) მიწის ნაკვეთზე ორ სართულიანი შენობის მშენებლობას, სადაც გათვალისწინებულია სავაჭრო და საოფისე ობიექტების დაგეგმარება, თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებისა და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების” მიხედვით; **მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, აღწერა:** საპროექტო მიწის ნაკვეთი (528,0 მ²) მდებარეობს ქ. ქუთაისი, სკვერი ბ----- ქ. N----- დასავლეთით, მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება ბ----- ქ. შესახვევი, დასავლეთიდან ბ----- ქუჩა, ხოლო აღმოსავლეთიდან თავისუფალი ტერიტორია ხასიათდება მარტივი რელიეფით. პრაქტიკულად სწორია; **პროექტის შინაარსობრივი აღწერა:** საპროექტო შენობა მიწის ზემოთ 2 სართულიანია, მიწის ქვეშ სარდაფის სართულით; **ტექნიკური ეკონომიკური მაჩვენებლები:** მოშენების ფართი - 310,0 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის

ფართი - 528,0 კვ.მ, განაშენიანების კოეფიციენტი - კ-1 0,6; ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ-2 1,17, მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი - კ-3 0,2; საპროექტო შენობა მიეკუთვნება მესამე კლასის ნაგებობას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით) საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, თვითმმართველ ერთეულში რეგისტრირებული საქართველოს მოქალაქეები ადგილობრივი მნიშვნელობის საქმეებს აწესრიგებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის მეშვეობით, სახელმწიფო სუვერენიტეტის შეულახავად, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოები ხელს უწყობენ ადგილობრივი თვითმმართველობის განვითარებას (მე-2.4 მუხლი). ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების შექმნისა და საქმიანობის წესი განისაზღვრება ორგანული კანონით. ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები ანგარიშვალდებული არიან ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების წინაშე. ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოს – საკრებულოს ირჩევენ თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე რეგისტრირებული საქართველოს მოქალაქეები პირდაპირი, საყოველთაო, თანასწორი საარჩევნო უფლების საფუძველზე, ფარული კენჭისყრით (101^{1.1} და 101^{1.2} მუხლი). საქართველოს კონსტიტუციაში მოცემული ეს დებულებები ქმნის თვითმმართველობისა და, შესაბამისად, საკრებულოს საქმიანობის კონსტიტუციურ საფუძვლებს.

საქართველოს კონსტიტუციის 37-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. ყველა ვალდებულია გაუფრთხილდეს ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს.

აღნიშნული დათქმა შესაბამისი უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს აყენებს ვალდებულების წინაშე - განხორციელოს თავისი საქმიანობა პოზიტიური ვალდებულების დაცვის პრინციპით, მისი საქმიანობის შედეგი უნდა გამორიცხავდეს გარემოზე ნეგატიური კონტექსტით პირდაპირ თუ ირიბ ზემოქმედებას და ამისათვის მან უნდა შექმნას სათანადო სამართლებრივი თუ ფაქტობრივი საფუძვლები, რაც თვითმმართველობის მთავარ მიზანს - მოსახლეობის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით საქმიანობის განხორციელების პრინციპებს უნდა ემყარებოდეს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ადამიანის სოციალურ-ეკონომიკურ უფლებათა შორის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესია ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში ცხოვრების უფლება, რომელიც გარანტირებულია ქვეყნის უზენაესი კანონით და ამ თვალსაზრისით თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის კეთილმოწყობის სფერო მოიცავს საკითხს, რომელიც დაკავშირებულია კონკრეტული თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის განაშენიანება, მოვლა-პატრონობასა და კეთილმოწყობასთან. ამდენად, აღნიშნული საკითხი, თავისი

არსით, უაღრესად მნიშვნელოვანი სფეროს წარმოადგენს, რადგან უშუალო კავშირშია მოსახლეობის ყოველდღიურ საჭიროებებთან, რის გამოც თვითმმართველის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები აქტუალური საკითხების რანგში განიხილება და ბუნებრივია, თვითმმართველი ორგანოსგან მოითხოვს მთელ რიგი ნორმატიული აქტების დანაწესების დაცვის სავალდებულობას.

ევროპული ქარტია „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ (საქართველოს პარლამენტის მიერ რატიფიცირებულია 2004 წლის 26 ოქტომბერს) განსაზღვრავს იმ ძირითად პრინციპებსა და პირობებს, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს ევროპის საბჭოში გაერთიანებული ყველა სახელმწიფო. ქარტიის პრეამბულაში მოცემულია ევროპის საბჭოს სახელმწიფოებისათვის სავალდებულოდ დასაცავი ადგილობრივი თვითმმართველობის ძირითადი პრინციპები, ისეთი როგორიცაა - ადგილობრივი თვითმმართველობის აღიარება სახელმწიფოს დემოკრატიული წყობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს საფუძვლად; მოქალაქეთა საზოგადოებრივ საქმეთა მართვაში მონაწილეობის უფლების ევროპის საბჭოს სახელმწიფოთათვის საერთო - დემოკრატიულ ღირებულებად აღიარება; ხელისუფლების ადგილობრივი ორგანოების არსებობა, რომლებსაც გააჩნიათ რეალური პასუხისმგებლობა, შეუძლია უზრუნველყოს ეფექტური და ამასთან, მოქალაქესთან დაახლოებული მმართველობა.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ევროპული ქარტიის მე-3 მუხლში მოცემულია ადგილობრივი თვითმმართველობის კონცეფცია. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „ადგილობრივი თვითმმართველობის განხორციელება ხდება საბჭოების ან ასამბლეების მიერ, რომლებიც შედგებიან პირდაპირი, საყოველთაო და თანასწორი ხმის მიცემის საფუძველზე ფარული კენჭისყრით არჩეული წევრებისაგან და რომლებთანაც შეიძლება არსებობდეს მათ წინაშე პასუხისმგებელი აღმასრულებელი ორგანოები.“

ევროპულ ქარტიაში გადმოცემული ძირითადი არსი განმარტავს, რომ თვითმმართველობა შეიძლება მხოლოდ წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განხორციელდეს, რადგან თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოს არსებობას ქარტია სავალდებულოდ არ მიიჩნევს, მაგრამ მისი არსებობის შემთხვევაში აღმასრულებელი ორგანო - მერია პასუხისმგებელია წარმომადგენლობითი ორგანოს - საკრებულოს წინაშე. ამდენად, ევროპული ქარტიის მიერ ცალსახადაა დადგენილი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით და აღმასრულებელ ორგანოებს შორის ურთიერთმიმართება და იერარქია და, იმის გამო, რომ ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხების მართვა და რეგულირება წარმომადგენლობითი ორგანოს უფლებამოსილებაა, რომლის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებათა შემსრულებელია თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო, თვითმმართველ ორგანო - საკრებულო კიდევ უფრო მეტ პასუხისმგებლობის მატარებელი ხდება მისი ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღებისას.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ საკრებულო არის თვითმმართველობის უმთავრესი ინსტიტუცია, წარმომადგენლობითი ორგანოს სტატუსის

განმსაზღვრელი ეს დასკვნა არის ამოსავალი საკრებულოს როლისა და უფლებამოსილების დასადგენად, რა დროსაც საკრებულო ვალდებულია საკუთარი უფლებამოსილება ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად განახორციელოს.

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ ევროპული ქარტიის მსგავსად ასევე განმარტავს ადგილობრივ თვითმმართველობის მნიშვნელობას, კერძოდ: „ადგილობრივი თვითმმართველობა არის თვითმმართველ ერთეულში რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეთა უფლება და შესაძლებლობა, მათ მიერ არჩეული ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მეშვეობით, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე გადაწყვიტონ ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები“ (მუხლი 2.1).

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების სახეებია: ა) მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები; ბ) მუნიციპალიტეტის დელეგირებული უფლებამოსილებები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება არის ამ კანონით დადგენილი უფლებამოსილება, რომელსაც ის დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით ახორციელებს.

ამავე ორგანული კანონის 16-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხოლოდ თვითმმართველი ერთეულია უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვაზე და განკარგვაზე ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. ამ კანონის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების მოცულობა (ფარგლები) და განხორციელების წესი შეიძლება განისაზღვროს მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს კანონი პირდაპირ მიუთითებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების რეგულირების შესაძლებლობაზე.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-13 თავი ეძღვნება მუნიციპალიტეტის ქონებას. 104-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ეს თავი განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის ქონების კატეგორიებს, შექმნის წესსა და ქონებრივ უფლებებს (გარდა ბუნებრივი რესურსებისა, რომლებით სარგებლობა და რომელთა ფლობა და განკარგვა მოწესრიგებულია საქართველოს კანონმდებლობით), აგრეთვე მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძველსა და ძირითად პირობებს. ამავე კანონის 105-ე მუხლის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის

მასში გამოყენებულ ტერმინი - განკარგვა, შემდეგი მნიშვნელობით არის მოცემული: მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზება, სარგებლობის უფლებით გადაცემა, მართვის უფლებით გადაცემა ან სახელმწიფოსთვის, ავტონომიური რესპუბლიკისთვის, შესაბამისი მუნიციპალიტეტის/მუნიციპალიტეტების კერძო სამართლის იურიდიული პირისთვის, თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირისთვის ამ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით საკუთრებაში/სარგებლობაში უსასყიდლოდ გადაცემა; სარგებლობის უფლებით გადაცემა ნიშნავს მუნიციპალიტეტის ქონების ფიზიკური, საჯარო ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირისთვის სარგებლობის უფლებით გადაცემა ამ კანონით დადგენილი წესით.

ამავე ორგანული კანონის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) ქონებად და დამატებით ქონებად (106.3-ე მუხლი). ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი. **ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად** (106.4-ე მუხლი); მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა ამ კანონის 121-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა. დამატებითი ქონების გასხვისება დასაშვებია ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით (106.7-ე მუხლი). სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტებისთვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა 106.6-ე მუხლი.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 121-ე მუხლი ადგენს მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისების წესს, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქონებამ დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება. მუნიციპალიტეტის მერი მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისების თაობაზე დასაბუთებულ წინადადებას ყველა საჭირო დოკუმენტთან ერთად წარუდგენს შესაბამის საკრებულოს.

სასამართლომ მიუთითა (სადავო აქტების დროს მოქმედი) „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის N330 დადგენილებაზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ადგილობრივი მნიშვნელობის მქონე, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი ქონების სახეობები სხვა სახეობებთან ერთად არის: დაქვემდებარებულ ტერიტორიაზე განლაგებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის მოედნები, **სკვერები**, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები, ნაპირსამაგრი

ნაგებობები.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ.დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მერი საკრებულოს თანხმობით წყვეტს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით სასყიდლით ან უსასყიდლოდ სარგებლობის უფლებით, პირობით ან უპირობოდ გაცემის საკითხს.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2007 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1476 ბრძანება განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების (შემდგომში – ქონება) სარგებლობის უფლებით გადაცემის პირობებს. მითითებული ბრძანების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ინიციატორი შეიძლება იყოს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო; ქონების სარგებლობის უფლებით გაცემა შეიძლება: ვადით და სასყიდლით (სასყიდლიანი აღნაგობა, სასყიდლიანი უზუფრუქტი, ქირავნობა, იჯარა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სარგებლობის სხვა ფორმები) (პირველი მუხლის მე-3 „ა“ პუნქტი). ქონების სარგებლობის უფლებით გაცემა შეიძლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შემდეგი ფორმებით: აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა, იჯარა, თხოვება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებით. ქონების გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის შესაბამისი აღმასრულებელი ორგანო (პირველი მუხლის მე-5 პუნქტი).

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 110-ე მუხლით მუნიციპალიტეტის მიერ ქონებრივი უფლებების განხორციელების ძირითადი პრინციპებია დადგენილი. მითითებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. შესაბამისად, ამ უფლების განხორციელება ევროპული ქარტიისა და საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ თანახმად, წარმომადგენლობითი ორგანოს პრეროგატივას წარმოადგენს.

„ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრისა და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 09 იანვრის №65 დადგენილების მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ინიციატორები შეიძლება იყვნენ: ფიზიკური ან იურიდიული პირები, კოდექსით

გათვალისწინებული შემთხვევებისას. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების შემთხვევაში, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ინიციატორი განაცხადს წარუდგენს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს, რომელიც, აღნიშნული საკითხის განხილვის შემდგომ, იღებს გადაწყვეტილებას მისი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ამ წესებით დადგენილი პროცედურებით.

ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო უფლებამოსილია, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, დაადგინოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემასთან დაკავშირებით, კოდექსით და ამ წესით გათვალისწინებული გარდა, დამატებითი წესები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება და გამომდინარეობს მათგან.

ამავე დადგენილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული - აღნაგობის ფორმით; ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების უზუფრუქტის, აღნაგობის, ქირავნობის, იჯარის, თხოვების ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებით სარგებლობის უფლებით გადაცემა ითვალისწინებს ფიზიკური, საჯარო ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემას (მე-17.1 მუხლი);

დასახელებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა თვითმმართველი ერთეულის დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს. შესაბამისად, სასამართლოს შეუძლია მსჯელობა იქონიოს აქტების კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის საკითხზე.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 122-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემისას შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული შემდეგი ფორმების გამოყენება: ა) **აღნაგობა**; ბ) უზუფრუქტი; გ) ქირავნობა; დ) იჯარა; ე) თხოვება; ვ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება იდება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსა და დაინტერესებულ პირს შორის.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა ხდება აუქციონის ფორმით ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო მუნიციპალიტეტის ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით

სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, ხოლო მე-4 ნაწილის შესაბამისად, პირდაპირი განკარგვის წესით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება სასყიდლოთ ან უსასყიდლოდ, პირობებით ან უპირობოდ. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემა დასაშვებია არაუმეტეს 2 წლის ვადით, გარდა ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

„ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრისა და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 09 იანვრის №65 დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო უფლებამოსილია, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, დაადგინოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემასთან დაკავშირებით, კოდექსით და ამ წესით გათვალისწინებულის გარდა, დამატებითი წესები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება და გამომდინარეობს მათგან.

ამავე დადგენილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული - აღნაგობის ფორმით.

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების უზუფრუქტის, აღნაგობის, ქირავნობის, იჯარის, თხოვების ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებით სარგებლობის უფლებით გადაცემა ითვალისწინებს ფიზიკური, საჯარო ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემას (მე-17.1 მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში შპს „-----“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას და ითხოვა შპს „-----“ 400კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იჯარით აღნაგობის უფლებით გადაცემა მოვლა-პატრონობისა და შენობა-ნაგებობის განთავსებით 25 წლის ვადით.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ - მერიამ მიმართა წარმომადგენლობით ორგანოს აღნიშნული განცხადების განხილვისა და ქონების განკარგვის თაობაზე თანხმობის მიღების მიზნით. აღსანიშნავია, რომ შესაბამისი პროცედურების დაცვის შემდგომ (საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით (აქტის გამოცემის ფორმალური კანონიერება)) წარმომადგენლობითი ორგანოს - საკრებულოს მიერ 2017 წლის 29 მარტის N--- განკარგულებით ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტს მერს მიეცა თანხმობა, შპს „-----“ (ს/კ 2-----) პირდაპირი განკარგვის წესით /სასყიდლოთ, პირობებით/, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში

არსებული ქონების, კერძოდ ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილის/ფართობი 310,0 კვ.მ, ს/კ 0-----, 25 წლის ვადით, აღნაგობის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე.

ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 13 აპრილის ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის N---- ბრძანებით პირდაპირი განკარგვის წესით /სასყიდლით, პირობებით/, 25 წლის ვადით, აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა შპს ,-----, ს/კ. 2-----, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება, კერძოდ ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქუჩა N---- დასავლეთით მდებარე სკვერის ნაწილი/ფართობი - 310.0 კვ.მ. ს/კ 0-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. ქუთაისი, ბ----- N---- დასავლეთით არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობი - 528.00 კვ. მეტრი (ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 0-----) რეგისტრირებულია როგორც - **სკვერი** და ირიცხება სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისის მუნიციპალიტეტის (ს/კ. 2-----) საკუთრებად.

სასამართლომ მიუთითა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. ამ კანონის მიზანია დაადგინოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ძირითადი ასპექტები, მათ შორის მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნისათვის (მე-4.1., „ა“ მუხლი); ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული და მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფისათვის სივრცითი მოწყობა და ქალაქთმშენებლობა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით: შენარჩუნდეს და განვითარდეს სარეკრეაციო ტერიტორიები; ტერიტორიის ჯეროვანი განვითარებისა და ორგანიზების უზრუნველყოფის მიზნით ხელი შეეწყოს სახელმწიფო და კერძო სუბიექტების ინტერესების ურთიერთშეთანხმებას (მე-5.1., „ბ“, „ს“ მუხლი).

ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი

შეწყვეტის საკითხი. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტაცია იმასთან დაკავშირებით, რომ საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის N--- განკარგულება კანონსაწინააღმდეგო, რადგან დაირღვა მისი გამოცემისათვის კანონით დადგენილი წესები იმ თვალსაზრისით, რომ წარმომადგენლობითი ორგანო ვალდებული იყო სკვერის მიმდებარე ტერიტორიაზე თითოეული მაცხოვრებლებისთვის პირადად ეცნობებია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ სკვერის აღნაგობის უფლებით გადაცემის თაობაზე წარმოება ჩატარებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით და ამ მიმართებაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაურღვევია კანონის დანაწესი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ფორმალური კანონიერების თვალსაზრისით, თუმცა აქვე აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების საკითხი არ მოიცავდა მხოლოდ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების წესების დაცვას - აქტის ფორმალურ კანონიერებას, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობას მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევისას გასათვალისწინებელი იყო ასევე მატერიალური კანონიერება და, შესაბამისად, ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზაკ-ის 60¹ მუხლი შეიცავს, კერძოდ: ა) დარღვეული უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის მოთხოვნები; ბ) ეს მოთხოვნები კანონმდებლობით უნდა იქნეს გათვალისწინებული; გ) დარღვევა უნდა იყოს არსებითი ხასიათის. ამდენად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერება არ ნიშნავს, რომ მისი მიღების მატერიალური კანონიერებაც დაცულია.

ამ მხრივ სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 53-ე მუხის მე-5 ნაწილის იმპერატიული დათქმაა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქალაქ ქუთაისის საკრებულომ დადგენილებით გასცა თანხმობა, ხოლო ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ ბრძანების საფუძველზე განკარგა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის უფლებამოსილებაც მათ კანონმდებლობით სრულად ჰქონდა მინიჭებული თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო აქტების მატერიალური კანონიერების განსაზღვრისთვის მნიშვნელობა ენიჭება ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების ძირითადი პრინციპის დაცვას, რომლის დროსაც ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ მისცეს შეფასება და შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით ყურადღების მიღმა დატოვეს უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომელმაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება ეჭვქვეშ დააყენა, კერძოდ: 1. შეინარჩუნებდა თუ არა სკვერი თავის ფუნქციურ დანიშნულებას მას შემდეგ, რაც ნაკვეთის 528 კვ.მ. ფართობიდან განკარგული იქნა 310 კვ.მ. ფართობი; 2. რამდენად შესაბამისობაში იქნებოდა სკვერის ფუნქციურ დანიშნულებასთან მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაგეგმილი სავაჭრო-საოფისე შენობა-ნაგებობა; 3. თითქმის 60% სკვერის ფართობის განკარგვის და მასზე სავაჭრო-საოფისე დანიშნულების შენობის აშენებით ხომ არ კარგავდა თავის დანიშნულებას დარჩენილი 40% სკვერის მიწის ნაკვეთი იმ პირობებში, როდესაც სახეზე იყო სკვერის სტატუსისათვის სავალდებულო გამწვანების 80%-იანი ბალანსის დარღვევა; 4. იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხის განმარტებით სკვერი ფაქტობრივად ვერ ასრულებდა თავის დანიშნულებას მასზე გამწვანების არარსებობის გამო, ხოლო სტატუსი ფორმალურად იყო შენარჩუნებული, მერიასა და შპს „-----“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება აღნაგობის უფლების გარეშე დარჩენილ ტერიტორიაზე მწვანე საფარის მოვლა-პატრონობისა და შენარჩუნების თაობაზე ხომ არ ატარებდა ასევე ფორმალურ ხასიათს; 5. გათვალისწინებული იქნა თუ არა მნიშვნელოვანი მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ სკვერი როგორც მუნიციპალიტეტის ძირითადი ქონება შეიძლება გამოყენებული ყოფილიყო მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად; 6. განკარგული სკვერის დანიშნულებიდან გამომდინარე გათვალისწინებული იქნა თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოს ძირითადი სახელმძღვანელო პრინციპი - საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობა.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის სახელმძღვანელო პრინციპებზე მითითებით (საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობა, კანონის წინაშე თანასწორობა, უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, საქმის მიუკერძოებლად გადაწყვეტა, თანაზომიერების პრინციპი) სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57-ე დადგენილების მესამე მუხლის 65-ე პუნქტზე, რომლის თანახმად,

საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, **სკვერი**, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანა-პირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები, **რომლებიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის**. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, **გამწვანებული ტერიტორია არის** მიწის ნაკვეთი, რომლის ტერიტორიის **არანაკლებ 80%-ისა** დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი).

საქმის მასალების თანახმად, თვითმმართველობის ორგანოების მიერ განკარგული იქნა თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) უძრავი ნივთი - სკვერი, რომელიც მდებარეობს ქ. ქუთაისი, ბ----- N----- დასავლეთით და საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, დაზუსტებული ფართობია - **528.00 კვ.მ.**, ხოლო აღნაგობის უფლებით გადაცემული, განკარგული ქონების ოდენობა წარმოადგენს **310 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთს. მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „-----“ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „-----“ უფლებამოსილია აღნაგობის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემულ სკვერის ნაწილზე მოახდინოს შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს არაუმეტეს 8 მეტრს.

ასევე საყურადღებოა, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადით მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) მიეკუთვნება დასახლებათა საზოგადოებრივ საქმიანი და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონას (4), შენობა-ნაგებობის სართულიანობა განსაზღვრულია 2 სართულით; მიწისზედა სიმაღლე - 8,8მ; მიწისქვეშა სიმაღლე - 3მ; გაბარიტული ზომები - 31,0x10,10 (20); განმარტებითი ბარათის თანახმად, პროექტი მიზნად ისახავს იჯარით აღებულ (528.0 კვ.მ) მიწის ნაკვეთზე ორსართულიანი შენობის მშენებლობას, სადაც გათვალისწინებულია **სავაჭრო და საოფისე ობიექტების დაგეგმარება**. საპროექტო შენობა მიეკუთვნება მესამე კლასის ნაგებობას.

ამდენად, საქმის მასალებით ცალსახად დგინდება, რომ სკვერის 528 კვ.მ.-დან განკარგულია 310კვ.მ., რაც სკვერის განკარგული ფართობის თითქმის **60 პროცენტს** წარმოადგენს, რაც სრულ წინააღმდეგობაში მოდის ზემოთ მითითებული საკანონმდებლო ნორმების მოთხოვნებთან და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57-ე დადგენილებით განმარტებულ დებულებასთან, რომ **საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე** არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე **სკვერი, რომელიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის**. ხოლო **გამწვანებული ტერიტორია არის** მიწის ნაკვეთი, რომლის ტერიტორიის **არანაკლებ 80%-ისა** დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც

შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები - სკვერი.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მესამე პირის განმარტება იმის თაობაზე, რომ შპს „-----“ აღებული ჰქონდა ვალდებულება დარჩენილი მიწის ნაკვეთის (218 კვ.მ.) გამწვანების და განვითარების თაობაზე. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეზე წარმოდგენილი არ ყოფილა, ხოლო თვითმმართველი მერიასა და შპს „-----“ შორის დადებული ხელშეკრულების 6.4.2 პუნქტით განისაზღვრა მხოლოდ ის ვალდებულება, რომ შპს „-----“ რეგისტრირებულ აღნაგობის უფლების გარეშე დარჩენილ ტერიტორიაზე უნდა შეინარჩუნოს მწვანე საფარი და უზრუნველყოს მოვლა-პატრონობა, აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადით.

სასამართლომ ასევე, ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, მიწის ნაკვეთს ფორმალურად აქვს შენარჩუნებული სკვერის სტატუსი და მასზე ფაქტობრივად არ არსებობს მწვანე საფარი. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ ცალსახად არეგულირებს თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ხელისუფლების ვალდებულებას მისი ქონების მოვლა-პატრონობა, განვითარებასთან დაკავშირებით. მითითებული ორგანული კანონის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებათა განხორციელებისას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებენ შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობას, მოვლა-პატრონობას, რეაბილიტაციას, რეკონსტრუქციასა და განვითარებას (მე-19-„ი“ მუხლი); მუნიციპალიტეტის საქმიანობის სფეროში შედის უზრუნველყოფა მუნიციპალიტეტის ქონების მოვლა-პატრონობას, მშენებლობას, რეკონსტრუქციასა და აღდგენას (54-„დ.თ“ მუხლი). ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის აპელირება და არგუმენტაცია იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული სკვერის სახე/დანიშნულება/ფუნქცია და მცენარეული საფარი არ არის შენარჩუნებული, სადავო აქტებს ვერ შესძენს კანონიერებას, ვინაიდან საკრებულოსა და მერიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და შემდგომ, მათ საფუძველზე გაფორმებული ხელშეკრულება, რომლითაც აღნაგობის უფლების მიმღებს მშენებლობის დაგეგმვისა და შენობის ფუნქციის განსაზღვრის ჭრილში მიეცა გარემოზე ზემოქმედების თავისუფლება (იმ პროპორციებში, როგორი თანაფარდობით იყო განკარგული მიწის ნაკვეთი) კონფლიქტში მოდის სახელმწიფოს პოზიტიურ ვალდებულებასთან, უზრუნველყოს გარემოს დაცვა ადამიანის ჯანმრთელობისთვის უვნებელი გარემოს შესანარჩუნებლად/განსავითარებლად.

სასამართლოს მოსაზრებით, სკვერის სადავო ფართობზე ინფრასტრუქტურის ასეთი სახით განვითარება გამოირიცხავს სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიან და მიზნობრივ გამოყენებას. სკვერის მიწის ნაკვეთის 60% ფართის დაკავება და მასზე საოფისე-სავაჭრო შენობის აშენება პირდაპირ წინააღმდეგობაში მოდის ზემოთ დასახელებულ ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან და საფრთხის შემცველია სკვერის რეკრეაციული დანიშნულების შენარჩუნებასთან. რაც შეეხება სკვერის

განვითარებას, იმ პირობებში როდესაც მითითებული ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია როგორც სკვერი, თვითმმართველი ერთეულის ვალდებულებას წარმოადგენს მისი მიზნობრიობის განვითარება/შენარჩუნება/ და მოვლა-პატრონობა. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით დაირღვა მუნიციპალური ქონების მიზნობრივად განკვარგვის ნორმატიული აქტებით დადგენილი როგორც ზოგადი, ისე კონკრეტული მოთხოვნები, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ იქნა შენარჩუნებული განკარგული ქონების გონივრული პროპორციულობა დანიშნულებისა და მიზნებთან მიმართებაში, რაც თავის მხრივ იწვევს სკვერის (როგორც განუსხვისებელი ქონების) დანიშნულების მოშლას, რომლის მოვლა-პატრონობის უზრუნველყოფა მუნიციპალიტეტის ვალდებულებათა კატეგორიას განეკუთვნება. ხოლო, სკვერის იმ ფორმით განკარგვა, რომელიც სრულად უკარგავს დანიშნულებას, პირდაპირ წინააღმდეგობაშია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ და განუსხვისებელი ქონების გასხვისების თაობაზე საქართველოს მთავრობის დადგენილებასთან ვინაიდან, მართალია ფორმალური თვალსაზრისით სკვერი, როგორც განუსხვისებელი ქონება არ იქნა გასხვისებული (გაყიდული, პრივატიზებული), თუმცა ფაქტობრივი მოცემულობა იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ აღნაგობის უფლებით ამ სახით და სადავო აქტების (ხელშეკრულების) მოქმედების პირობებში ქ.ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N---- დასავლეთით მდებარე 528.00 კვ.მ. ფართის სკვერი აღარ იარსებებს.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ დისკრეციული უფლებამოსილება არსებობს მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს რჩება შესაძლებლობა კანონით განსაზღვრული რამოდენიმე მისაღებ ღონისძიებათაგან აირჩიოს ერთ-ერთი, სამართლებრივი შედეგის დადგომის მართლობიერების გათვალისწინებით, რა დროსაც დაცული იქნება როგორც კანონის მოთხოვნები, ისე გათვალისწინებული იქნება საჯარო და კერძო ინტერსების პროპორციულობა. როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია უფლებამოსილებით მან ყველა ზომას უნდა მიმართოს, რომ არ დაარღვიოს კერძო და საჯარო ინტერსების თანაფარდობა. ამდენად, დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენების შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ამ უფლებას იყენებს მხოლოდ და მხოლოდ რამოდენიმე კანონიერი შედეგის აღტერნატივის არსებობისას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები საქმეში მონაწილე მესამე პირისათვის შპს „-----“ წარმოადგენს აღმჭურველ აქტს. სზაკ-ის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 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. მე-5 ნაწილის თანახმად, 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 მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით ცალსახაა, რომ სახეზეა აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელთა საფუძველზეც მესამე პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება - სამეწარმეო საქმიანობის მიზნით დაიწყო შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განსახორციელებლად საქმიანობა. თუმცა, ზემოაღნიშნული ნორმა, იმ აღმჭურველი აქტების ბათილად ცნობის აკრძალვასთან ერთად, რომლის მიმართაც არსებობს კანონიერი ნდობა, ითვალისწინებს გამონაკლისს, როდესაც, მიუხედავად კანონიერი ნდობისა, შესაძლებელია აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობა. ამგვარი ლეგიტიმური გამონაკლისია, თუ: 1. აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, (კანონიერი ნდობა არ არსებობს) 2. თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

ამდენად, კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავედროულად 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 (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება Nბს-428-423(23-14)). იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ის იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, რომ არ იყო გამოკვლეული მთელი რიგი გარემოებები და არ იყო დაცული ნორმატიული მოთხოვნები, საქალაქო სასამართლომ ვერ მიიჩნია, რომ გათვალისწინებული უნდა იყოს მესამე პირის კანონიერი ნდობის პრინციპის უპირატესობა მოსარჩელეთა და შესაძლოა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივ

(სადავო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ერთ-ერთ ინტენსიურად განაშენიანებულ ადგილზე) ინტერესებთან კონფლიქტის გამო.

მოცემულ შემთხვევაში ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N----- დასავლეთით მდებარე 528.00 კვ.მ. ფართის სკვერის განკარგვისას დარღვეულ იქნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მატერიალური კანონიერება ანუ, ადგილი აქვს ისეთი სახის დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს განმარტებით „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის მე-2 წინადადების თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს.

ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები (სადავო აქტები, ხელშეკრულება) უნდა ემსახუროდეს არა მხოლოდ კერძო პირთა ინტერესების განხორციელებას, არამედ წინააღმდეგობაში არ უნდა მოდიოდეს მოქმედ ნორმატიულ აქტებთან, რომლის მოთხოვნების დარღვევით განკარგული ქონება ვერ შეუწყობს ხელს ინფრასტრუქტურის განვითარებას და სარეკრეაციო ზონის ეფექტურ და ეფექტიან გამოყენებას, რაც საჯარო ინტერესის სფეროს განეკუთვნება და შესაბამისად, რიგ შემთხვევებში შეიძლება აღემატებოდეს კერძო პირთა ინტერესებს.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის №--- განკარგულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი, რადგან დაცული არ იქნა მისი გამოცემის მატერიალური კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნები, შესაბამისად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ამ განკარგულების საფუძველზე გამოცემული ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 13 აპრილის №---- ბრძანება და ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 31 მაისის ბრძანება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. ამავე კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

„ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრისა და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 09 იანვრის №65 დადგენილების თანახმად, უზუფრუქტის, აღნაგობის, ქირავნობის, იჯარის, თხოვების ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმით ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსა და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღებს შორის, ფორმდება ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის თაობაზე შესაბამისი ხელშეკრულება (მე-17.4 მუხლი); ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემის შემთხვევაში, სარგებლობის ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით (მე-20.1 მუხლი).

საქმის მასალების მიხედვით 2017 წლის 26 აპრილს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „-----“ შორის, 25 წლის ვადით დაიდო ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების აღნაგობის N-- ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მესაკუთრემ მოაღწაგეს აღნაგობის უფლებით გადასცა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონება, კერძოდ, ქ. ქუთაისი, ბ----- ქუჩა N---- დასავლეთით მდებარე სკკერის ნაწილი /ფართობი - 310,00 კვ, მეტრი, ს/კ 0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

რაც შეეხება ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას, მას წინ უსწრებდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის სტადია, რომელიც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების საფუძველი იყო. სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ხელშეკრულების დადება იწვევს ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რამეთუ ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის - ხელშეკრულების (გარიგების) ბათილობას, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკრებულოსა და მერიის საქმიანობის ძირითადი პრინციპები სამართლებრივი ხასიათის ის უმთავრესი იდეებია, რომლებიც ქმნიან თვითმმართველი ერთეულის ორგანოების მიზნობრივი ორიენტირის განსაზღვრისა და მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხების ობიექტურად და ოპტიმალურად გადაწყვეტის საფუძველს.

ეს პრინციპები აერთიანებს, ერთი მხრივ, ადგილობრივი თვითმმართველობის განხორციელების, ხოლო, მეორე მხრივ, კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის პრინციპებს. ადმინისტრაციული ორგანოების საქმიანობის ძირითადი პრინციპებია: ა) კანონიერების პრინციპი. ამ პრინციპის თანახმად, საკრებულოს მიერ საქმიანობა უნდა ხორციელდებოდეს კანონის საფუძველზე, კანონის შესაბამისად და კანონით დადგენილ ფარგლებში. საკრებულოსა და მერიის მუშაობის ორგანიზაცია და მის მიერ უფლებამოსილების განხორციელება უნდა ეფუძნებოდეს საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას, ხოლო საკრებულოსა და მერიის მიერ მიღებული სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე აქტებს. ეს პრინციპი საკრებულოს როგორც კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს და მერიის როგორც აღმასრულებელი ორგანოს საქმიანობის ერთ-ერთი მთავარი პრინციპია. ამ მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოების საქმიანობაზე ვრცელდება საქართველოს კანონის „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5 მუხლის მოთხოვნები - ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულების თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ რაიმე ქმედების განხორციელების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ვერ წარმოადგინეს იმ სახის პოზიცია და მტკიცებულებები, რომლის გაზიარების შემთხვევაში დადასტურებული იქნებოდა სადავო აქტების (ხელშეკრულების) კანონიერება, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის, ასევე აღნაგობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის თაობაზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საქალაქო სასამართლომ ბმა ,----- ---- და ბმა ,-----ის სარჩელი საფუძვლიანად ცნო და დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ისე ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, შპს „-----“ და შპს „-----“ დირექტორებმა.

3.1.1. აპელანტ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის განმარტებით, საქართველოს ორგანული კანონის "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებაა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით; ამავე ორგანული კანონის 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის "დ.დ" ქვეპუნქტით მერი: საკრებულოს თანხმობით წყვეტს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით სასყიდლით ან უსასყიდლოდ სარგებლობის უფლებით, პირობით ან უპირობოდ გაცემის საკითხს. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 13 აპრილის N---- ბრძანება მიღებულია სწორედ საქართველოს ორგანული კანონის "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის", „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილებისა და „ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის, ანგარიშსწორებისა და მუნიციპალიტეტის ქონების ტოლფასი ქონების ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მუნიციპალიტეტის ქონების საკუთრებაში გადაცემის დამატებითი წესებისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის საკრებულოს 2015 წლის 09 იანვრის №65 დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი საფუძველი, ასევე არ არსებობს შპს „-----“ და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტს შორის 2017 წლის 26 აპრილს გაფორმებული N-- აღნაგობის ხელეკრულების გაუქმებისა და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 31 მაისის ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი. უფრო მეტიც, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. განსახილვე შემთხვევაში არც ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის და არც არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის

გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მოსარჩელებს არ აყენებს არც პირდაპირ და არც უშუალო ზიანს. ამდენად აპელანტი მხარე ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, ბმა ,----- და ბმა ,----- სარჩელის უარყოფას.

3.1.2. აპელანტ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარმომადგენლის განმარტებით ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლით დადგენილია მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები. 24-ე მუხლით, 54-ე მუხლითა და მე-13 თავით განსაზღვრული და გამიჯნულია ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და აღმასრულებელი ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილებები. 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის „ბ.ბ“ ქვეპუნქტით, მერი ამ კანონის შესაბამისად შეიმუშავებს და წარუდგენს საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებს. „დ“ ქვეპუნქტის „დ.დ“ ქვეპუნქტით საკრებულოს თანხმობით წყვეტს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით სასყიდლით, ან უსასყიდლოდ სარგებლობის უფლებით პირობით, ან უპირობოდ გაცემის საკითხს. აღნიშნული ნორმების ანალიზით ცხადია, რომ საკრებულომ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე, მიიღო კანონმდებლობის შესაბამისი გადაწყვეტილება, რომლითაც არ შელახულა ვისიმე ინტერესი. შესაბამისად საკრებულოს №--- განკარგულება, როგორც ფორმალური, ასევე მატერიალური კანონმდებლობის თვალსაზრისით შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

აპელანტის განმარტებით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სამშენებლო პროექტის დამტკიცება და კანონით განსაზღვრული სხვა ქმედებების განხორციელება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს პრეროგატივა და დისკრეციული უფლებამოსილებაა და აღნიშნულზე რაიმე სახის გადაწყვეტილების მიღება სცდება საკრებულოს კომპეტენციას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მხარე ითხოვს საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 მარტის №--- განკარგულების ბათილად ცნობის ნაწილში.

3.1.3. აპელანტების, შპს ,----- და შპს ,----- დირექტორმა მოითხოვეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის უარყოფის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრების მოტივების საფუძველიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა კანონიერება - დასაბუთებულობა და

ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; ჯ----- საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

აქვე სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების

დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ; ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

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 საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მხოლოდ თვითმმართველი ერთეულია უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვაზე და განკარგვაზე ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. ამ კანონის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების მოცულობა (ფარგლები) და განხორციელების წესი შეიძლება განისაზღვროს მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს კანონი პირდაპირ მიუთითებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების რეგულირების შესაძლებლობაზე.

ამავე კანონის 106.3-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) ქონებად და დამატებით ქონებად ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი. **ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად** (106.4-ე მუხლი); **მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია, გარდა ამ კანონის 121-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა.**

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 121-ე მუხლი ადგენს მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისების წესს, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქონებამ დაკარგა თავისი ფუნქციური

დანიშნულება. მუნიციპალიტეტის მერი მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისების თაობაზე დასაბუთებულ წინადადებას ყველა საჭირო დოკუმენტთან ერთად წარუდგენს შესაბამის საკრებულოს.

სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის N330 დადგენილების თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ადგილობრივი მნიშვნელობის მქონე, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი ქონების სახეობები სხვა სახეობებთან ერთად არის: დაქვემდებარებულ ტერიტორიაზე განლაგებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის მოედნები, **სკვერები**, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები, ნაპირსამაგრი ნაგებობები.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 122-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემისას შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული შემდეგი ფორმების გამოყენება: ა) **აღწაგობა**; ბ) უზუფრუქტი; გ) ქირავნობა; დ) იჯარა; ე) თხოვება; ვ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება იდება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსა და დაინტერესებულ პირს შორის.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა ხდება აუქციონის ფორმით ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო მუნიციპალიტეტის ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, ხოლო მე-4 ნაწილის შესაბამისად, პირდაპირი განკარგვის წესით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება სასყიდლოდ ან უსასყიდლოდ, პირობებით ან უპირობოდ. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემა დასაშვებია არაუმეტეს 2 წლის ვადით, გარდა ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

„ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრისა და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 9 იანვრის №65 დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო უფლებამოსილია, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის

წარდგინებით, დაადგინოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემასთან დაკავშირებით, კოდექსით და ამ წესით გათვალისწინებულის გარდა, დამატებითი წესები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება და გამომდინარეობს მათგან.

ამავე დადგენილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული - აღნაგობის ფორმით;

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „-----“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას და ითხოვა შპს „-----“ 400კვ.მ მიწის ნაკვეთის იჯარით აღნაგობის უფლებით გადაცემა მოვლავატრონობისა და შენობა-ნაგებობის განთავსებით 25 წლის ვადით.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ - მერიამ მიმართა წარმომადგენლობით ორგანოს აღნიშნული განცხადების განხილვისა და ქონების განკარგვის თაობაზე თანხმობის მიღების მიზნით. აღსანიშნავია, რომ შესაბამისი პროცედურების დაცვის შემდგომ წარმომადგენლობითი ორგანოს - საკრებულოს მიერ 2017 წლის 29 მარტის N--- განკარგულებით ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერს მიეცა თანხმობა, შპს „-----“ (ს/კ 2-----) პირდაპირი განკარგვის წესით /სასყიდლით, პირობებით/, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, კერძოდ ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქ. N---- დასავლეთით მდებარე სკკერის ნაწილის /ფართობი 310,0 კვ.მ, ს/კ 0-----) 25 წლის ვადით, აღნაგობის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 13 აპრილის ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის N---- ბრძანებით პირდაპირი განკარგვის წესით /სასყიდლით, პირობებით/, 25 წლის ვადით, აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა შპს „-----“ ს/კ 2-----, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება, კერძოდ ქალაქ ქუთაისში, ბ----- ქუჩა N---- დასავლეთით მდებარე სკკერის ნაწილი/ფართობი - 310,0 კვ.მ. ს/კ 0-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----).

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით ირკვევა, რომ ქ. ქუთაისში, ბ----- ქუჩა N---- დასავლეთით არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობი - 528.00 კვ.მეტრი (ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 0-----) რეგისტრირებულია როგორც **სკკერი** და ირიცხება სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად.

პალატა მიუთითებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა

და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. ამ კანონის მიზანია დაადგინოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ძირითადი ასპექტები, მათ შორის მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნისათვის (მე-4.1., „ა“ მუხლი); ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული და მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფისათვის სივრცითი მოწყობა და ქალაქთმშენებლობა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით: შენარჩუნდეს და განვითარდეს სარეკრეაციო ტერიტორიები; ტერიტორიის ჯეროვანი განვითარებისა და ორგანიზების უზრუნველყოფის მიზნით ხელი შეეწყოს სახელმწიფო და კერძო სუბიექტების ინტერესების ურთიერთშეთანხმებას (მე-5.1., „ბ“, „ს“ მუხლი);.

ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57-ე დადგენილების მესამე მუხლის 65-ე პუნქტის თანახმად, **საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე** არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, **სკვერი**, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანა-პირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები, **რომლებიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის**. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, **გამწვანებული ტერიტორია არის** მიწის ნაკვეთი, რომლის ტერიტორიის **არანაკლებ 80%-ისა** დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თვითმმართველობის ორგანოების მიერ განკარგული იქნა თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) უძრავი ნივთი - სკვერი, რომელიც მდებარეობს ქ. ქუთაისი, ბ----- N----- დასავლეთით და საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, დაზუსტებული

ფართობი - **528.00 კვ.მ.**, ხოლო აღნაგობის უფლებით გადაცემული, განკარგული ქონების ოდენობა წარმოადგენს **310 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთს. მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „-----“ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „-----“ უფლებამოსილია აღნაგობის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემულ სკვერის ნაწილზე მოახდინოს შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს არაუმეტეს 8 მეტრს.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სკვერის 528 კვ.მ.-დან განკარგული იქნა 310 კვ.მ., რაც სკვერის განკარგული ფართობის თითქმის **60%-ს** წარმოადგენს, რაც სრულ წინააღმდეგობაში მოდის ზემოთ მითითებული საკანონმდებლო ნორმების მოთხოვნებთან და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57-ე დადგენილებით განმარტებულ დებულებასთან, რომ საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე სკვერი, რომელიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის. ხოლო გამწვანებული ტერიტორია არის მიწის ნაკვეთი, რომლის ტერიტორიის **არანაკლებ 80%-ისა** დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები - სკვერი.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, მიწის ნაკვეთს ფორმალურად აქვს შენარჩუნებული სკვერის სტატუსი და მასზე ფაქტიურად არ არსებობს მწვანე საფარი. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ ცალსახად არეგულირებს თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ხელისუფლების ვალდებულებას მისი ქონების მოვლა-პატრონობა, განვითარებასთან დაკავშირებით. მითითებული ორგანული კანონის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებათა განხორციელებისას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებენ შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობას, მოვლა-პატრონობას, რეაბილიტაციას, რეკონსტრუქციასა და განვითარებას (მე-19 მუხლის „ი“ პუნქტი); მუნიციპალიტეტის საქმიანობის სფეროში შედის უზრუნველყოფა მუნიციპალიტეტის ქონების მოვლა-პატრონობას, მშენებლობას, რეკონსტრუქციასა და აღდგენას (54-ე მუხლის „დ.თ“ პუნქტი).

პალატის მოსაზრებით სკვერის მიწის ნაკვეთის 60% ფართის დაკავება და მასზე საოფისე-სავაჭრო შენობის აშენება პირდაპირ წინააღმდეგობაში მოდის ზემოთ დასახელებულ ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან და საფრთხის შემცველია სკვერის რეკრეაციული დანიშნულების შენარჩუნებასთან. რაც შეეხება სკვერის განვითარებას, იმ პირობებში როდესაც მითითებული ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია როგორც სკვერი, თვითმმართველი ერთეულის ვალდებულებას წარმოადგენს მისი მიზნობრიობის განვითარება/შენარჩუნება/ და

მოვლა-პატრონობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით დაირღვა მუნიციპალური ქონების მიზნობრივად განკარგვის ნორმატიული აქტებით დადგენილი როგორც ზოგადი, ისე კონკრეტული მოთხოვნები, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ იქნა შენარჩუნებული განკარგული ქონების გონივრული პროპორციულობა დანიშნულებისა და მიზნებთან მიმართებაში, რაც თავის მხრივ იწვევს სკვერის (როგორც განუსხვისებელი ქონების) დანიშნულების მოშლას, რომლის მოვლა-პატრონობის უზრუნველყოფა მუნიციპალიტეტის ვალდებულებათა კატეგორიას განეკუთვნება. სკვერის იმ ფორმით განკარგვა, რომელიც სრულად უკარგავს დანიშნულებას, პირდაპირ წინააღმდეგობაშია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ და განუსხვისებელი ქონების გასხვისების თაობაზე საქართველოს მთავრობის დადგენილებასთან ვინაიდან, მართალია ფორმალური თვალსაზრისით სკვერი, როგორც განუსხვისებელი ქონება არ იქნა გასხვისებული (გაყიდული, პრივატიზებული), თუმცა ფაქტობრივი მოცემულობა იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ აღნაგობის უფლებით ამ სახით და სადავო აქტების (ხელშეკრულების) მოქმედების პირობებში ქ.ქუთაისში, ბ----- ქუჩის N----- დასავლეთით მდებარე 528.00 კვ.მ. ფართის სკვერი აღარ იარსებებს, ზემოაღნიშნული გარემოებები კი საპელაციო საჩივრების დაუსაბუთებლობაზე მიუთითებს.

საპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტის, ქალაქ ქუთაისის მერიის წარმომადგენლის მითითებას სარჩელის წარდგენის მომენტისათვის მასზე ხელმომწერი პირის არაუფლებამოსილების შესახებ და მიუთითებს, რომ სარჩელს ადვოკატ ნ-----ესთან ერთად ხელს აწერენ ბმა-ს თავმჯდომარეებიც. ამასთან საქმეში დაცულია სარჩელის შეტანის შემდგომ სანოტარო წესით შედგენილი რწმუნებულება და კრების ოქმი ადვოკატ ნ-----ეზე უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (იხ.ტომი 2, ს.ფ.7, 53-54). ამ მიმართებით პალატა აპელანტის ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მიეკუთვნება კერძო სამართლებრივ ინსტიტუტს და მისი რეგულაციები გადმოცემულია სამოქალაქო კოდექსში. სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმომადგენლის უფლებამოსილება გამომდინარეობს ან კანონიდან ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე. იმავე კოდექსის 107.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილების (რწმუნებულების) მიცემა ხდება რწმუნებულის ან იმ მე-3 პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შესდგეს წარმომადგენლობა. იმავე სამოქალაქო კოდექსის 106.1 მუხლის შესაბამისად, ნების გამოვლენის ნაკლის გამო გარიგების საცილობისას გადამწყვეტია წარმომადგენლის ნება. ზემოაღნიშნული მუხლების მოთხოვნები, საპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ ბმა ,----- და ბმა ,-----ის მიერ რწმუნების მინიჭებით, საზოგადოებამ დაადასტურა წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ნამდვილობა და მოიწონა წარმომადგენლის მიერ მისი სახელით განხორციელებული მოქმედება, რაც იძლევა

ამ ნაწილში აპელანტის პრეტენზიის უარყოფის საფუძველს.

პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს აპელანტების პოზიციას ქუთაისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 31 მაისის ბრძანებაზე ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის ერთჯერადად წარუდგენლობის მოტივით ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის განხილვის დაუშვებლობის შესახებ და მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ ბმა ,--- ----- და ბმა ,-----ის მიერ ქალაქ ქუთაისის მერის სახელზე გაგზავნილ არაერთ განცხადებებზე (იხ.ტომი 2, ს.ფ.228-245), რომლებიც თავისი შინაარსით წარმოადგენს საჩივარს, შესაბამისად პალატის მოსაზრებით მოსარჩელების მიერ დაცულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ შპს ,----- და შპს ,----- სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტს ეკისრება, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია.

აპელანტები: ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია და საკრებულო გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის "უ" ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე

მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. აპელანტების - ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, შპს „-----“ და შპს „-----“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები - ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. აპელანტების - შპს „-----“ და შპს „-----“ მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ

მეშველიანი

ხათუნა

ხომერიკი