



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

01 მაისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 02 მარტს ნ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0-----ოს №8-----03 გადაწყვეტილებისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ქ.ბათუმში, ნ-----ის ქუჩაზე გამავალი საავტომობილო გზის მშენებლობის გაგრძელების მიზნით და ა-----თან მისაერთებლად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქ.ბათუმის მერიამ განახორციელა რიგი მოქალაქეების, მათ შორის ნ-----ის უძრავი ქონების, 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილის, 873 კვ.მ. ფართობის და მასზე განთავსებული მრავალწლიანი ნარგავების ექსპროპრიაცია. ამის შემდეგ ნ-----ეს საკუთრებაში დარჩა 1127 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული მრავალწლიანი ნარგავებით და მომსახურების კომპლექსის მშენებარე ნაგებობები.

ნ-----ე ოჯახით იმყოფებოდა საზღვარგარეთ, ქ. მოსკოვში, სადაც 2006 წლის 31

დეკემბერს გაიგო, რომ პოლიციის დაცვის ქვეშ, ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე მოპასუხებ დაშალა მისი საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე მშენებარე ნაგებობები და მთლიანად გაანადგურა მრავალწლიანი ნარგავები, ისე, რომ მოსარჩელის მშობლებსაც არ მისცეს შესაძლებლობა მშენებარე ნაგებობიდან დასაწყობებული სამშენებლო მასალები გამოეტანათ. ხსენებული ფაქტის გამო ნ-----ემ მიმართა ხელვაჩაურის პოლიციის სამმართველოს, აჭარის ა.რ. მთავრობას, პარლამენტის თავმჯდომარეს, საქართველოს მთავარ პროკურორს, პარლამენტის ადამიანის უფლებათა დაცვის კომიტეტს და სხვა სახელმწიფო ორგანოებს, მაგრამ მიუხედავად იმისა, რომ ასეთი ვანდალური ფაქტი მოხდა, ვერ დადგინდა, ვისი მითითებით იქნა ეს მოქმედებები განხორციელებული. ნ-----ეს სახელისუფლებო ორგანოთა ზოგიერთმა წარმომადგენელმა ურჩია საჯარო რეესტრში დაეზუსტებინა მიწის ნაკვეთი, რადგანაც დაუზუსტებელი მონაცემებით იყო რეგისტრირებული და თითქოს ამის გამო ის მესაკუთრედ არ ითვლებოდა.

ხსენებული გარემოების გათვალისწინებით, ნ-----ემ 2016 წელს რამდენჯერმე მიმართა განცხადებით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის (დაზუსტების) შესახებ, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 7 თებერვალს აცნობა, რომ მიმდინარეობდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტების მოძიება. ნ-----ე ელოდებოდა პასუხს საჯარო რეესტრიდან, შემდეგ კი ცნობილი გახდა, რომ მისი მიწის ნაკვეთის ნაწილი 1 127 კვ.მ.-დან 1 081 კვ.მ. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლებით აღურიცხავს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაზე, მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანების საფუძველზე.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2016 წლის 0-----ოს მიღებული №8-----03 გადაწყვეტილება და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანება, სადავო საკითხთან დაკავშირებით, კანონსაწინააღმდეგო აქტებია და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის და ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2006 წლის 3-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ნ-----ის №5----- სარეგისტრაციო განაცხადი, საკუთრებად აღიარებულ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული კ-----ის დასახლებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა: კ-----ის თემის საკრებულოს 2006 წლის 3-----ის №9-- ცნობა, 1997 წლის 18 ივნისის მიზომვის აქტი, 2000 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, №2-----, დაინტერესებული პირის პირადობის მოწმობის ასლი.

2006 წლის 3-----ს რეგისტრაციის შესახებ №5----- გადაწყვეტილების საფუძველზე 2000.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა, ნ-----ის საკუთრების უფლება.

ქ. ბათუმში, ნ-----ის ქუჩაზე გამავალი საავტომობილო გზის მშენებლობის გაგრძელების მიზნით და ა-----თან მისაერთებლად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქ. ბათუმის მერიას, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილებით მიენიჭა უფლება, განეხორციელებინა რიგი მოქალაქეების, მათ შორის ნ-----ის უძრავი ქონების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული მრავალწლიანი ნარგავების ექსპროპრიაცია.

ქ. ბათუმის მერიასა და ნ-----ეს შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმდა „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ შეთანხმება, რომლითაც მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ნ-----ის საკუთრებაში ქ. ბათუმში, კ-----ის დასახლებაში არსებული 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №2-----) 1126,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრესთან შეთანხმებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ განხორციელდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა. „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ შეთანხმების საფუძველზე, გამოსყიდული იქნა მიწის ნაკვეთი და ნ-----ისათვის გადახდილ იქნა 1,00 კვ.მ.-ში, 67,00 (სამოცდაშვიდი) ლარი. საექსპროპრიაციო ქონების მთლიანმა ღირებულებამ სულ შეადგინა 137 850, 00 (ას ოცდაჩვიდმეტი ათას რვაას ორმოცდაათი) ლარი, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის კომპენსაცია შეადგენდა - 134 000 (ას ოცდაათოთხმეტი ათასი) ლარს და ღობის კომპენსაცია - 3 850,00 (სამი ათას რვაას ორმოცდაათი) ლარს.

2015 წლის 04 აგვისტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ნ-----ის №8-----03 განაცხადი, რომლითაც მოითხოვდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე დასახლება კ-----ში. დაინეტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა პირადი განცხადება მიწის ნაკვეთის დაზუსტების მოთხოვნით, მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, შესრულებული ი/მ მ-----ის მიერ (1081.00 კვ.მ.), ე-----ის დაბადების მოწმობის ასლი, ნოტარიულად დამოწმებული, მესაკუთრის პირადობის მოწმობის ასლი.

2015 წლის 10 აგვისტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო №8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან მიჩნეული იქნა, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტი/ინფორმაცია არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით.

ნ-----ემ 2015 წლის 2-----ოს დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში დამატებით წარადგინა №1----- განცხადება, სადაც განმარტავდა, რომ მის მოთხოვნას წარმოადგენდა არა პირველადი რეგისტრაცია, არამედ უკვე რეგისტრირებული ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია. ასევე, განცხადებაში მიეთითა, რომ მას საკუთრებაში გააჩნდა 2 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საიდანაც ექსპროპრიაციის გზით ჩამოეჭრა 873 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და იმ მომენტისათვის საკუთრებაში გააჩნდა 1 127 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის დაზუსტებასაც მოითხოვდა.

ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 09 ოქტომბერს მიღებული იქნა №8-----05 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებით ზედდება დაფიქსირდა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთთან (ქუჩა). შესაბამისად, ამ გარემოების გათვალისწინებით მოთხოვნილ იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე კი განთავსდა შესაბამისი ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი სიტუაციური ნახაზი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, 2015 წლის 11 ნოემბერს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძველად მითითებული ხარვეზის აღმოუფხვრელობის მოტივით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----06 გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 აგვისტოს №8-----03 და 09 ოქტომბრის №8-----05 გადაწყვეტილებები ნ-----ის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2016 წლის 08 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა №3653 გადაწყვეტილება, ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2015 წლის 11 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ქ. ბათუმის მერიის №25/ 23361 წერილი, სადაც განმარტებული იყო, რომ „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ შეთანხმებით ბათუმის მერიის მიერ გამოსყიდული იქნა ქ. ბათუმში, კ-----ის დასახლებაში მდებარე, ფიზიკური პირის, ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2 000,00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №2-----) და ნ-----ისათვის გადახდილ იქნა 2 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კომპენსაცია, 1,00 კვ.მ-ზე - 67,00 (სამოცდაშვიდი) ლარი, ხოლო სულ - 137 850,00 (ას ოცდაჩვიდმეტი ათას რვაას ორმოცდაათი) ლარი, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის კომპენსაცია შეადგენდა - 134 000 (ას ოცდაათოთხმეტი ათასი) ლარს, ხოლო 3 850,00 (სამი ათას რვაას ორმოცდაათი) ლარი გადახდილი იქნა ღობის საკომპენსაციოდ.

წერილს დართული ჰქონდა „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ 2010 წლის 2-----ის შეთანხმება და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების ქსეროასლები.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ის №6-- ბრძანებით გადაწყდა, რომ საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხულიყო, მუნიციპალიტეტის საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთები, მათ შორის, ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ მდებარე 1 081 კვ.მ. ფართობის გზა (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი).

2016 წლის 03 აგვისტოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0-----ის №8-----03 გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებული 1081 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი - 0-----.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიას მიენიჭა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----.) ნაწილის, 873,0 კვ.მ. ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ნარგავების ექსპროპრიაციის უფლება.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ამის შემდეგ ქ. ბათუმის მერიასა და ნ-----ეს შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმდა „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ შეთანხმება, რომლითაც მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან დარჩენილ, 1 126,00 კვ.მ. ნაკვეთზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ განხორციელდებოდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა.

ამ შეთანხმებით, ნ-----ისაგან გამოსყიდული იქნა მთლიანად 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაშიც ნ-----ისათვის გადახდილ იქნა 1,00 კვ.მ.-ში - 67,00 ლარი და საექსპროპრიაციო ქონების მთლიანმა ღირებულებამ შეადგინა 137 850,00 ლარი, მათ შორის 2 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო თანხა შეადგენდა - 134 000 (ას ოცდაათთხმეტი ათასი) ლარს, ხოლო ნაკვეთის ღირებულების კომპენსაცია, 3 850,00 ლარს. ანუ, ნ-----ემ მიიღო ქონების ღირებულება, მის საკუთრებაში არსებულ მთლიან, 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისთვის საკუთრებაში ჩარევის შესაძლებლობას, კერძოდ კი საკუთრების უფლების შეზღუდვას და საკუთრების ჩამორთმევას. 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, საკუთრებაში სახელმწიფოს ჩარევა შეზღუდვის ან ჩამორთმევის სახით შეიძლება მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისას. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. კონსტიტუციის ამ ნორმით გათვალისწინებულ საკუთრების ჩამორთმევაში იგულისხმება ექსპროპრიაცია, რომლის პირობები და წესი დადგენილია საქართველოს კანონით „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, რომელიც დასაშვებად და შესაძლებლად მიიჩნევა ექსპროპრიაციას, მესაკუთრესთან კომპენსაციაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ხოლო ექსპროპრიაცია თავის თავში გულისხმობს, ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ნივთის გამოყენების, განკარგვის უფლებასაც, თავისთავად იმ შინაარსით, როდესაც კომპენსაცია ვერ ხდება მხარეთა შეუთანხმებლობისა და დავის გამო.

მოცემულ შემთხვევაშიც ადგილი აქვს კანონის ნორმაში აღწერილ მოცემულობას, რადგანაც მხარეები, ნ-----ე და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალური თვითმმართველობა კომპენსაციაზე ვერ შეთანხმდნენ, რის გამოც ქალაქ ბათუმის მერიამ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიმართა სასამართლოს და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილებით მას მიენიჭა უფლება, განეხორციელებინა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----.) ნაწილზე, 873,0 კვ.მ. ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ ნარგავებზე ექსპროპრიაციის უფლება.

უდავოა, რომ ქ.ბათუმის მერიასა და ნ-----ეს შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმდა „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ შეთანხმება, რომლითაც მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან დარჩენილ, 1 126,00 კვ.მ. ნაკვეთზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ განხორციელდებოდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა. შეთანხმებით ნ-----ისაგან გამოსყიდული იქნა მთლიანი, 2 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაშიც ნ-----ისათვის გადახდილ იქნა 1,00 კვ.მ.-ში - 67,00 ლარი და საექსპროპრიაციო ქონების მთლიანმა ღირებულება შეადგინა 137 850,00 ლარი, მათ შორის 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო თანხა შეადგენდა - 134 000 (ას ოცდაათოთხმეტი ათასი) ლარს, ხოლო ნაკვეთის ღირებულების კომპენსაცია, 3 850,00 ლარს. ანუ, ნ-----ემ მიიღო საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულება, მის საკუთრებაში არსებულ მთლიან, 2 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

საქალაქო სასამართლო არ გაზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ თითქოს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების შესაბამისად 874,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ექსპროპრიაციის წესით ათვისების შემდეგ, ნ-----ეს საკუთრებაში დარჩა 1 126,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ამ ნაწილში საქმის რეალური ფაქტობრივი გარემოება იმაში მდგომარეობს, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 1126,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრესთან შეთანხმებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტისა და აჭარის ა/რ. მთავრობის მიერ განხორციელდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა და ანაზღაურებული იქნა მისი ღირებულებაც, რომლის შედეგად საექსპროპრიაციო ქონებად განისაზღვრა არა 874.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, არამედ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მთელი მიწის ნაკვეთი, ანუ 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელესა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების“ 2.1. და 3.3. პუნქტებით ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა, რომ საექსპროპრიაციო ქონებას წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, დასახლება კ-----ში მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----.). შეთანხმების მე-2 პუნქტის თანახმად, შეთანხმების საგანს წარმოადგენდა ქ.ბათუმში, დასახლება კ-----ში მდებარე 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით, საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრეზე გასაცემი კომპენსაციის ოდენობისა და წესის განსაზღვრა, ხოლო

შეთანხმების 3.3. პუნქტით დადგინდა, რომ საექსპროპრიაციო 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენდა, 137 850 ლარს.

აღნიშნული თანხა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გადახდილი იქნა სრულად, დათქმულ ვადაში და შეთანხმებით გათვალისწინებული წესით, რასაც ადასტურებს მოსარჩელე მხარეც.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მტკიცება, რომ მხარებს შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმებით“ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. მიწის მთლიანი ნაკვეთი, მხარეების მიერვე ჩაითვალა საექსპროპრიაციო ქონებად და შეთანხმებით განსაზღვრული და განხორციელებული იქნა მისი ანაზღაურება.

მნიშვნელოვანია შეთანხმების 1.14 პუნქტით განსაზღვრული რეგულაცია, რომლის თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ ათვისებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დაზუსტებული სახით რეგისტრირებულად ჩაითვალოს 874,00 კვ.მ.-ად და ამ ფაქტის მიმართ ნ-----ეს პრეტენზიები აღარ უნდა ჰქონოდა, რადგან შეთანხმებით ქ. ბათუმის მერია ანაზღაურებდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული, 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან შ----- ხ-----ის ქუჩაზე გამავალი საავტომობილო გზის მშენებლობისათვის საჭირო 874,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან ერთად, ქ. ბათუმის მერიის მიერ მოწვეული დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ საექსპროპრიაციო ქონების შეფასების მიხედვით, დანარჩენი 1 126,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულებასაც, რომელზეც განხორციელდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა. ანუ ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოსარჩელე აცხადებს პრეტენზიას, ათვისებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, ხოლო ნ-----ეს მიღებული აქვს საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულება. ასეთი მოცემულობის პირობებში, მოსარჩელე ნ-----ის საკუთრების უფლებას 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საფუძველი აღარ გააჩნდა, რაც შესაბამისად უნდა ასახულიყო საჯარო რეესტრში, ამ უძრავ ნივთზე მის რეგისტრირებულ უფლებასთან დაკავშირებით, თუმცა არც მხარეებს მოუთხოვიათ საჯარო რეესტრში ასეთი ცვლილების რეგისტრაცია და არც საჯარო რეესტრს განუხორციელებია იგი. საჯარო რეესტრში ნ-----ის საკუთრების შესახებ ჩანაწერი არ გაუქმებულა, იმის მიუხედავად, რომ მას ასეთი უფლება აღარ გააჩნდა.

აღნიშნულის გამო, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემების მიხედვით, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ კ-----ში ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, დღეის მდგომარეობით, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 874.00 კვ.მ (საფუძველი: გადაწყვეტილება №3-31, თარიღი: 12.02.2010 წ., ბათუმის საქალაქო სასამართლო, სააღსრულებო ფურცელი №3-31, თარიღი: 12.02.2010 წ., ბათუმის საქალაქო სასამართლო, საკადასტრო კოდი: 0-----), ხოლო 1127.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ნ-----ის და ე-----ის თანასაკუთრებას (საკადასტრო კოდი: 2-----).

2015 წლის 4 აგვისტოს ნ-----ემ საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განაცხადი, რომლითაც მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის დაზუსტება. განაცხადზე თანდართული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზით იგი შეადგენდა 1081.00

კვ.მ.-ს.

ამასთან, ნ-----ემ 2015 წლის 2-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარადგინა №1----- განცხადება, სადაც განმარტავდა, რომ მას სურდა რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, რომ საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან ექსპროპრიაციის სახით ჩამოეჭრა 873 კვ.მ. და საკუთრებაში დარჩა 1127 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის დაზუსტებასაც მოითხოვდა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ-----ის მიერ ამ სახით საჯარო რეესტრს არასწორი ინფორმაცია მიეწოდა, რამდენადაც დადგენილია, რომ მას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების საფუძველი აღარ გააჩნდა. საჯარო რეესტრისთვის წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთი კი წარმოადგენდა იმავე მიწის ნაკვეთს, რაც 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმებით“ ნ-----ის მიერ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას გადაეცა საკუთრებაში.

რაც შეეხება საკუთრების უფლებამოსილებულ მიწის ნაკვეთზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფორმალურ სამართლებრივ გარემოებებს, რასაც უკავშირდება მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანება, აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გადაწყდა, რომ საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში აღრიცხულიყო, მუნიციპალიტეტის საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთები, მათ შორის, ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებული 1081 კვ.მ. ფართობის გზა (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი). ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ნ-----ის ყოფილი საკუთრების, 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რაც „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმებით“ საექსპროპრიაციო ქონებად ჩაითვალა და მუნიციპალიტეტს გადაეცა საკუთრებაში.

2016 წლის 03 აგვისტოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებულ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0-----ოს №8-----03 გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებულ 1081 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 0-----.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ საფუძველზე მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნებული ქონების სახეებს განსაზღვრავს 107-ე მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონით მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულია მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული შემდეგი ქონება: ა) ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები; ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა: ბ.ა) კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა; ბ.ბ) სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე

დამაგრებული მიწებისა; ბ.გ) მიწისა, რომელიც ექვემდებარება ამ პუნქტის „ბ.ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას; გ) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ობიექტებზე, მათ შორის, ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ობიექტებზე, დამაგრებული მიწა; დ) ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყისა და წყლის რესურსები; ე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მოტივაცია, რაც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანებაშია მოცემული, რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საჯარო რეესტრში არ არის დარეგისტრირებული და არც სამომავლოდ ექვემდებარება სახელმწიფოზე კანონით დადგენილი წესით დამაგრებას, ექვემდებარება მუნიციპალიტეტის (ამ შემთხვევაში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის) საკუთრებაში რეგისტრაციას. ამისათვის მუნიციპალიტეტი არ საჭიროებს რომელიმე სახელმწიფო უწყების თანხმობას და საკმარისია, მხოლოდ შესაბამისი მიმართვის წარდგენა საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებული 1081 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარეობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას გააჩნდა სრული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი გამოეცა 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანება, მუნიციპალიტეტის საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთების, მათ შორის, ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებული 1081 კვ.მ. ფართობის გზის საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ.

ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ოს №6-- ბრძანების მიმართ შეუძლებელია მოსარჩელეს რაიმე კანონიერი და საფუძვლიანი პრეტენზია ჰქონდეს, რადგანაც მიწის ნაკვეთის ღირებულება ნ-----ეზე სრულად იქნა ანაზღაურებული და მასზე საკუთრების უფლება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტმა მიიღო, ხოლო მუნიციპალიტეტი მოსარჩელისგან ათვისებულ მიწის ნაკვეთს ერთ საკადასტრო ერთეულად დაირეგისტრირებს თუ რამოდენიმე ერთეულად, ეს მესაკუთრის გადასაწყვეტია და იგი არანაირად არ ლახავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს, მათ შორის არც მის საკუთრების უფლებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობები, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტით რეგისტრაცია განსაზღვრულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ

ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საჯარო რეესტრი, როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განმახორციელებელი საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, არის უფლების არა მხოლოდ ფიქსაციის, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძველი, ვინაიდან უფლება უძრავ ნივთზე წარმოიშობა საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით: სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ჰ) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ჰ) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის

უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3^პ) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებაა, იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რომელსაც განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულია, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რომელსაც მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 03 აგვისტოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა თვითმმართველი ერთეულის

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ის №6-- ბრძანება, რომლითაც გადაწყდა, რომ საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში აღრიცხულიყო, მუნიციპალიტეტის საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთები, მათ შორის, ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებული 1081 კვ.მ. ფართობის გზა (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი).

ამასთან, საჯარო რეესტრში დაცული იყო მოსარჩელესა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმება“, რომლის თანახმად საექსპროპრიაციო ქონებას წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, დასახლება კ-----ში მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მთლიანი ნაკვეთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო, უფლების დამდგენი დოკუმენტი და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, ქ. ბათუმში, ა-----ი №187-ის მოპირდაპირედ არსებულ 1081 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 0-----.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სარეგისტრაციო განცხადზე უარის თქმის საფუძველი, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით არის განსაზღვრული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ გამოცემული, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ის №6-- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0-----ის №8-----03 გადაწყვეტილება

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით იყო და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული ნ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. მოცემული დავის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა იმ გარემოებების დადგენას, თუ რამდენად კანონიერად მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო სამსახურმა მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მაშინ, როცა მისი (ნ-----ის) საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი - სარეგისტრაციო ჩანაწერი 1 127 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ძალაში იყო და არის.

რამდენად შეიძლება გადაწყვეტილება იურიდიულად დასაბუთებულად ჩაითვალოს, მაშინ, როცა სასამართლოს კანონიერად მიაჩნია რეგისტრაცია მერიის სხელზე მოსარჩელის (აპელანტის) მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, თანაც, 1 127 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაცვლად 1081 კვ.მ -ზე. საინტერესოა სად დაიკარგა 46 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. უფრო მეტიც, მერიას ექსპოპრიაციის უფლება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით მის (ნ-----ის) საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან - 873 კვ.მ-ზე მიეცა 2010 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილებით. სადავო მიწის ნაკვეთზე 2004 წლიდან მიმდინარეობდა მომსახურეობის სფეროს კომპლექსის მშენებლობა. მშენებარე შენობები ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგებლის ზეპირი გადაწყვეტილებით გაანადგურეს, როგორც უკანონო მშენებლობა 2006 წლის 31 დეკემბერს. 2005 წლიდან მოყოლებული ეს ვანდალური ფაქტი ცნობილია ქვეყნის, როგორც სამართალდამცავ ის საკანონმდებლო და აღმასრულებელი ხელისუფლებისათვის, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 1127 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ გამოუყენებია სახელმწიფოს. მიწის ნაკვეთი გადაეცა იმდროინდელი რაიონის თუ რესპუბლიკის ხელმძღვანელებს პირადი ინტერესებით კერძო სტრუქტურას „აეროპორტს“, რითაც დარღვეულია მისი (ნ-----ის) ოჯახის კონსტიტუციური უფლება საკუთრებასთან დაკავშირებით.

აპელანტის განმარტებით, ბათუმის მერისა და საჯარო რეესტრის შეთანხმებით უკანონოდ მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან 1081 კვ.მ აღირიცხა ბათუმის მერიის საკუთრებად, რითაც განხორციელდა ყოფილი ჩინოვნიკების უკანონობის დაკანონება. აღნიშნული ფაქტები და გარემოებები სასამართლომ არ გაიზიარა, რის გამოც მიღებული იქნა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. ამასთან საქალაქო სასამართლომ უგულვებელყო სადავო საქმესთან დაკავშირებით მოქმედი კანონების მოთხოვნები და არ გაიზიარა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა ანალოგიურ საქმეებთან დაკავშირებით. მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხიმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს

სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემთან იდენტურობა წარმოადგენს. მარეგისტრირებული ორგანოსათვის ცნობილია რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელ. სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებული აქვს 2004 წლის 10 დეკემბრიდან. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 13.1 მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე რეგისტრაციის სამსახურს მხედველობაში უნდა მიეღო რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა, რაც არ განუხორციელებია. ანალოგიურ საკითხებზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა და პასუხი გასცა ყველა იმ კითხვას რაც რეგისტრაციასთან, კერძოდ, ზედდებებთან დაკავშირებით დაზარალებულ მხარეს აინტერესებდა.

აპელანტის განმარტებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ბათილად უნდა ეცნო სადაო გადაწყვეტილებები, რადგანაც ადმინისტრაციული აქტები მიღებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის, მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის, 21-ე, 22-ე, და 23-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით. ამდენად რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებები სადაო ქონების მერიის საკუთრებად აღრიცხვასთან დაკავშირებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონთან წინააღმდეგობაში მოდის, რაც მის უკანონობას ადასტურებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 ნაწილით, 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“ ქვეპუნქტით, 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.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და

დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

დადგენილია, რომ ქ. ბათუმის მერიასა და ნ-----ეს შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმდა „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ“ შეთანხმება, რომლითაც მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ნ-----ის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან დარჩენილ, 1126,00 კვ.მ. ნაკვეთზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ განხორციელებოდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა. შეთანხმებით ირკვევა, რომ ნ-----ისაგან გამოსყიდული იქნა მთლიანი, 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაშიც მესაკუთრეს გადაუხადეს 1,00 კვ.მ.-ში - 67,00 ლარი და საექსპროპრიაციო ქონების მთლიანმა ღირებულება შეადგინა 137 850,00 ლარი, მათ შორის 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო თანხა შეადგენდა - 134 000 (ას ოცდაათობმეტი ათასი) ლარს, ხოლო ღობის კომპენსაცია, 3 850,00 ლარს. ანუ, ნ-----ემ მიიღო თავისი კუთვნილი 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება.

სააპელაციო სასამართლო, მსგავსად საქალაქო სასამართლოსი, ვერ გაიზიარებს აპელანტის (მოსარჩელის) მტკიცებას, რომ თითქოს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების შესაბამისად 874,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ექსპროპრიაციის წესით ათვისების შემდეგ, ნ-----ეს საკუთრებაში დარჩა 1126,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამ მიმართებით საქალაქო სასამართლომ დეტალურად გამოიკვლია მხარეების მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები და დაადგინა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 1126,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრესთან შეთანხმებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტისა და აჭარის ა.რ. მთავრობის მიერ განხორციელდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა და ანაზღაურებული იქნა მისი ღირებულებაც, რომლის შედეგად აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მესაკუთრისგან გამოსყიდული იქნა არა მხოლოდ 874.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (რაზეც არსებობდა 2010 წლის 12 თებერვლის სასამართლო გადაწყვეტილება ექსპროპრიაციის შესახებ), არამედ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მთლიანი მიწის ნაკვეთი, ანუ 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელესა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული „საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების“ 2.1. და 3.3. პუნქტებით ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა, რომ საექსპროპრიაციო ქონებას წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, დასახლება კ-----ში მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 2-----). შეთანხმების მე-2 პუნქტის თანახმად, შეთანხმების საგანს წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, დასახლება კ-----ში მდებარე 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით, საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრეზე გასაცემი კომპენსაციის ოდენობისა და წესის განსაზღვრა, ხოლო შეთანხმების 3.3. პუნქტით დადგინდა, რომ საექსპროპრიაციო 2 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენდა, 137 850 ლარს.

აღნიშნული თანხა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გადახდილი იქნა სრულად, დათქმულ ვადაში და შეთანხმებით გათვალისწინებული წესით, რასაც აპელანტი (მოსარჩელე) სადავოდ არ ხდის.

მნიშვნელოვანია შეთანხმების 1.14 პუნქტით განსაზღვრული რეგულაცია, რომლის თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ ათვისებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დაზუსტებული სახით რეგისტრირებულად ჩაითვალოს 874,00 კვ.მ.-ად და ამ ფაქტის მიმართ ნ-----ეს პრეტენზიები აღარ უნდა ჰქონოდა, რადგან შეთანხმებით ქ. ბათუმის მერია ანაზღაურებდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული, 2 000 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან შ----- ხ-----ის ქუჩაზე გამავალი საავტომობილო გზის მშენებლობისათვის საჭირო 874,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან ერთად, ქ. ბათუმის მერიის მიერ მოწვეული დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ საექსპროპრიაციო ქონების შეფასების მიხედვით, დანარჩენი 1126,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულებასაც, რომელზეც განხორციელდა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელი გზის მშენებლობა. ანუ ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოსარჩელე აცხადებს პრეტენზიას, ათვისებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, ხოლო ნ-----ეს მიღებული აქვს საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულება. შეთანხმების მიხედვით გამოსყიდულია არა მარტი საექსპროპრიაციო ქონება, რაზედაც არსებობს სასამართლო გადაწყვეტილება, არამდე ნ-----ეს სრულად 2000 კვ.მ. თანხა მიღებული აქვს, თუმცა პრეტენზია აქვს, რომ შეთანხმებით მას ნაკლები თანხა გადაუხადეს ვიდრე რეალურად ღირდა მისი კუთვნილი ქონება, რაც სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული, რადგან მას რაიმე მტკიცებულება ქონების შეფასებასთან დაკავშირებით არ წარმოუდგენია.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის (29/12/2006 - 15/10/2010 პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-6 მუხლი ადგენს ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს და განმარტავს, რომ ექსპროპრიაციით, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიაციით ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციით თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ საპარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციით ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან

საკომპენსაციო თანხა არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით სხვა ქონების გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიაციის მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას აკრძალულია ექსპროპრიაციის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების შეძენის შესახებ წინადადება უნდა ითვალისწინებდეს აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაციასაც, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო – ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარი.

ამდენად, მხარეთა შეთანხმებით დასაშვებია ქონების მესაკუთრისგან გამოსყიდვა შესაბამისი ღირებულების გადახდით, რაც მოცემულ შემთხვევაში აპელანტს (მოსარჩელეს) და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის დადებული 2010 წლის 2-----ის საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების გზით განხორციელდა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 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.

საქმის მასალებით არ დადგინდა, 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 დადასტურებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც სადავო საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ-----ის სარჩელი არის უსაფუძვლო და ის მართებულად იქნა უარყოფილი საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, მხარეს არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე