



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

14 ივნისი, 2018 წელი

ქალაქი ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)

მურთაზ მეშველიანი, ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – გ----- ს-----

წარმომადგენლები – კა-----ი, მა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები):

ო----- მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი – თა-----ე

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ----- რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გი-----ე

კ----- ა-----

წარმომადგენელი – ბი-----ი

ბ----- ბ-----, მ----- ა-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის და ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ო----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ო----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2017 წლის 27 იანვარს გ----- სტ-----მა სარჩელით მიმართა ო----- რაიონულ სასამართლოს ო----- მუნიციპალიტეტის მერიის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ----- რეგიონული ოფისის, კ----- არ-----ის, ბ----- ბე----- სა და მ----- არ-----ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის ნაწილში ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი N26.25.-----, ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის N8-----3 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 08 სექტემბრის N8-----3 გადაწყვეტილებით დადგენილ გადაფარვის ნაწილში: საპრივატიზებო ნუსხაში N26.25.----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების შეტანის შესახებ ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 03 აგვისტოს N4-განკარგულება, ო----- მუნიციპალიტეტის სააუქციონო კომისიის 2016 წლის 20 სექტემბრის N1-- ოქმი, ო----- მუნიციპალიტეტსა და ბ----- ბ-----ს შორის 2016 წლის 04 ნოემბერს გაფორმებული N1-- ნასყიდობის ხელშეკრულება, ო----- მუნიციპალიტეტის მიერ 2016 წლის 13 ოქტომბერს გაცემული N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და ბ----- ბ-----სა და მ-----ი ა-----ს შორის 2016 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

სარჩელის მიხედვით, გ----- სტ-----ს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელიც კ----- არ-----ის ორგანიზებით ჯერ უკანონოდ საკუთრებაში გაატარა ო----- მუნიციპალიტეტმა, ხოლო შემდეგ აუქციონზე მიჰყიდა კ----- არ-----ის ოჯახის წევრს ბ----- ბ-----ს, რომელმაც საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაციიდან მეორე დღესვე ქონება თვალთმაქცური გარიგებით გადაუფორმა ასევე კ----- არ-----ის ოჯახის წევრს მ-----ი ა-----ს.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, რადგანაც გ----- ს-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის აუქციონის წესით გასხვისებას ადგილი არ ჰქონია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ო----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით გ----- ს-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. გ----- სტ-----მა რეგისტრაციის შესახებ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს. 2016 წლის 08 სექტემბრის N8-----3 გადაწყვეტილებით დამატებით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია, მათ შორის

უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც გ----- ს-----ს საკუთრების უფლებაზე მიუთითებდა. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ასევე დადგინდა ზედდება რეგისტრირებულ ულებასთან, კერძოდ N26.25.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან;

2.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სერვისების განყოფილების უფროსის 2016 წლის 10 მაისის წერილით, ბ----- ბ-----ს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ ტერიტორიაზე, 2008 წლის 01 მარტიდან საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო;

2.1.3. ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანებით დადგინდა, რომ ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებად უნდა დარეგისტრირებულიყო დაბა ლაითურში მდებარე უძრავი ქონება;

2.1.4. საჯარო რეესტრიდან 2016 წლის 03 ივნისის ამონაწერით, ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღირიცხა სსიპ თვითმმართველი თემის - ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებად;

2.1.5. ო----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2016 წლის 03 აგვისტოს N4- განკარგულებით, დამტკიცდა ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა;

2.1.6. ო----- მუნიციპალიტეტის სააუქციონო კომისიის N1-- ოქმით, აუქციონში გაიმარჯვა ბ----- ბ-----მ. აუქციონი გამოცხადებული იყო ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით N26.25.-----;

2.1.7. 2016 წლის 04 ოქტომბერს ო----- მუნიციპალიტეტს და ბ----- ბ-----ს შორის დაიდო N1-- ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ბ----- ბ-----მ, როგორც 2016 წლის 20 სექტემბერს ჩატარებულ საჯარო აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა, შეიძინა ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - ო----- მუნიციპალიტეტი, დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N26.25.-----;

2.1.8. ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის მიერ 2016 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლითაც ბ----- ბ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N 26.25.-----;

2.1.9. საჯარო რეესტრიდან 2016 წლის 24 ოქტომბრის ამონაწერით, ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N26.25.-----, რეგისტრირებულია ბ----- ბე-----ს საკუთრებად;

2.1.10. 2016 წლის 25 ოქტომბერს ბ----- ბ-----ს და მ-----ი ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ბ----- ბ-----მ გაყიდა, ხოლო მ-----ი ა-----მ იყიდა N26.25.----- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებული უძრავი ქონება;

2.1.11. საჯარო რეესტრიდან 2016 წლის 28 ოქტომბრის ამონაწერით, ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N26.25.-----, რეგისტრირებულია მ-----ი არ-----ის საკუთრებად;

2.1.12. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ გუგაზი ს-----ს ოჯახის სახელზე აღრიცხულია დაბა ლაითურში მდებარე 0.386 ჰა მიწის ნაკვეთი;

2.1.13. ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილის 2017 წლის 07 თებერვლის წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ გ-----ს კუთვნილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციას ვერ ადგენდნენ, რის გამოც ვერც დაადასტურებდნენ და ვერ უარყოფდნენ მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას;

2.1.14. სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 1---ე, 103-ე და 105-ე მუხლებზე მითითებით დადგენილად მიიჩნია, რომ გ----- ს-----ს ოჯახის სახელზე, მიწის სააღრიცხვო ბარათით რიცხული მიწის ნაკვეთი არ იყო N26.25.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

სასამართლომ არ გაიზიარა გ----- ს-----ს განმარტება იმის შესახებ, რომ N26.25.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რაც დასტურდებოდა 2002 წლის 14 მაისის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით. სასამართლოს მოსაზრებით ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წამოუდგენია და არც საქმეში მოიპოვებოდა.

მოსარჩელის პოზიციის საწინააღმდეგოდ, სასამართლომ მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სერვისების განყოფილების უფროსის 2016 წლის 10 მაისის წერილზე, რომლითაც ბ----- ბ-----ს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ ტერიტორიაზე, 2008 წლის 01 მარტიდან საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო (პუნქტი 3.2). ასევე აღნიშნა, რომ ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილის 2017 წლის 07 თებერვლის წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ გ----- ს-----ს კუთვნილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციას ვერ ადგენდნენ, რის გამოც ვერც დაადასტურებდნენ და ვერც უარყოფდნენ მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას (პუნქტი 3.13.).

სასამართლოს მოსაზრებით, გ----- ს-----ს სახელზე რიცხული და სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია ასევე ვერ დადგინდა სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით და მოწმეთა ჩვენებებით; კერძოდ, სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა ვერ მიუთითეს

მიწის ნაკვეთების მაიდენტიფიცირებელი გარემოებები, რის გამოც სასამართლომ მათი ჩვენებები არ მიიჩნია საკმარისად საჯარო აუქციონის გზით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გასაუქმებლად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე.დ“ ქვეპუნქტით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უფლებამოსილებებს განეკუთვნება მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის წარდგინებით მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცება. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე.ე“ ქვეპუნქტით, გამგებლის/მერის უფლებამოსილებას წარმოადგენს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ხოლო 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია საკრებულოს დადგენილება, ხოლო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია საკრებულოს განკარგულება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის თანამდებობის პირების ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია გამგებლის/მერის ბრძანება.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 107-ე მუხლის მე-3 პუნქტით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მუნიციპალიტეტს მის ტერიტორიაზე არსებულ დაურეგისტრირებელ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის დადგენილი წესით მიმართვისა და რეგისტრაციის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს არ ართმევს უფლებას, სახელმწიფო საკუთრებად დაურეგისტრიროს დაურეგისტრირებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის დარეგისტრირების თაობაზე განცხადებით შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის მიერ ერთდროულად მიმართვის შემთხვევაში დაკმაყოფილება უფრო ადრე რეგისტრირებული განცხადება, ერთსა და იმავე დღეს მიმართვისას კი – მუნიციპალიტეტის განცხადება.

ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 111-ე მუხლით, მუნიციპალიტეტის ქონება იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემით; საკუთარი ბიუჯეტიდან გამოყოფილი სახსრებით; იმ ხდომილებათა შედეგად, რომელთაც საქართველოს კანონმდებლობა უკავშირებს სამოქალაქო-სამართლებრივი შედეგების წარმოშობას; საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ქონების შექმნით, შეძენით, აგრეთვე ქონების ან/და შესრულებული სამუშაოს უსასყიდლოდ მიღებით.

სასამართლოს აღნიშვნით, „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების,

სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების მე-2 მუხლის „თ” ქვეპუნქტით, მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა არის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ჩამონათვალი.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, ელექტრონული აუქციონის ფორმით მუნიციპალიტეტის ქონების (გარდა თბილისის ქონებისა) პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და პრივატიზაციის გეგმის შესაბამისად, ხოლო თბილისის მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში – მუნიციპალიტეტის ქონების მმართველი.

დადგენილების მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით, ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება, რომელიც შეიცავს მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების ძირითად პირობებს და მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ოქმის საფუძველზე, 15 კალენდარული დღის ვადაში, მუნიციპალიტეტის ქონების მმართველსა და მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენს შორის ფორმდება წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამა მუხლის მე-5 პუნქტით, მუნიციპალიტეტის შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლება მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენს გადაეცემა მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების ანაზღაურების შემდეგ, შესაბამისი საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მომენტიდან, ხოლო პირობებით გამოცხადებული ელექტრონული აუქციონის შემთხვევაში, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა ელექტრონული აუქციონის პირობების შესრულების შემდეგ.

დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ ო-----
--- მუნიციპალიტეტის გამგებელი უფლებამოსილი იყო გამოეცა 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანება, რადგან ასეთ უფლებამოსილებას პირდაპირ ითვალისწინებდა საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის” 107-ე მუხლი. სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის დასახელებული ნორმებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლების დაცვით იყო გამოცემული ო-----
-- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 03 აგვისტოს N4- განკარგულება და ო----- მუნიციპალიტეტის სააუქციონო კომისიის 2016 წლის 20 სექტემბრის N1-- ოქმი. სასამართლოს მსჯელობით, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 დეკემბრის N669 დადგენილების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე, მუნიციპალიტეტის შეძენილ ქონებაზე, ქონების სრული ღირებულების ანაზღაურების შემდეგ, კანონმდებლობის მოთხოვნა დაცვით, 2016 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის და ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნების უგულებელყოფის ფაქტი, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანება, საპრივატიზებო ნუსხაში N26.25.----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების შეტანის შესახებ ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 03 აგვისტოს N4- განკარგულება, ო----- მუნიციპალიტეტის სააუქციონო კომისიის 2016 წლის 20 სექტემბრის N1-- ოქმი და ო----- მუნიციპალიტეტის მიერ 2016 წლის 13 ოქტომბრის N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გამოცემული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ მიუთითა „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 დეკემბრის N669 დადგენილების მე-11 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლითაც ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება, რომელიც შეიცავს მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების ძირითად პირობებს და მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ოქმის საფუძველზე, 15 კალენდარული დღის ვადაში, მუნიციპალიტეტის ქონების მმართველსა და მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენს შორის ფორმდება წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, მას შემდეგ რაც საჯარო აუქციონის შედეგად გამოვლინდა გამარჯვებული, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო დაედო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. სწორედ აღნიშნული ნორმის საფუძველზე დაიდო ო----- მუნიციპალიტეტსა და ბ----- ბ-----ს შორის 04.11.2016 წელს ნასყიდობის N1-- ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მხარეებმა ნებაყოფლობით დადეს ხელშეკრულება, სადავოდ არ ხდიდნენ მის პირობებს, ხელშეკრულების დადებისას კი დაცული იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, რის გამოც სასამართლომ, მოთხოვნის აღნიშნული ნაწილიც ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის N8-----3 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის ”ი” ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მითითებით, ო----- სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადების საფუძველზე დაეწყო საქმის წარმოება, რადგან 2016 წლის 03 ივნისის N8-----3 გადაწყვეტილების მიღებას საფუძვლად დაედო 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანება, რომელიც კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით იყო მიღებული, სარეგისტრაციო სამსახური კი არ იყო უფლებამოსილი უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რადგან არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად სასამართლომ სარჩელი მიიჩნია დაუსაბუთებლად და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ო----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივარი წარადგინა გ----- სტ-----მა, რომლითაც გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, შემდეგი საფუძვლებით:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილების 3.7 ნაწილში აღნიშნულია, რომ 2016 წლის 04 ოქტომბერს ო----- მუნიციპალიტეტსა და ბ----- ბ-----ს შორის დაიდო N1-- ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ბ----- ბ-----მ, როგორც 2016 წლის 20 სექტემბერს ჩატარებულ საჯარო აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა, შეიძინა ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ო----- მუნიციპალიტეტი, დაბა ლაითური, 3044 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 26.25-----. მოცემულ შემთხვევაში ფაქტობრივი გარმოება არასწორადაა მიჩნეული დადგენილად, ვინაიდან კ----- ა-----მ იცოდა რა ს-----ს უფლება სადავო მიწაზე, მოსალოდნელი სასამართლო დავის თავიდან ასაცილებლად ბ----- ბ-----სთან შეთანხმებით წარადგინა ნახაზი და განცხადება სადავო მიწის აუქციონზე შეძენის სურვილის თაობაზე. ხსენებული გარემოება მითითებული იქნა სარჩელში, რაზეც შესაგაბელი არც ბ-----ს და არც ა-----ს არ წარმოუდგენიათ;

3.1.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლო გადაწყვეტილების 3.10. პუნქტის

თანახმად, 2016 წლის 25 ოქტომბერს ბ----- ბ-----ს და მ-----ი ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო ქონებაზე. მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის დადებული გარიგება თვალთმაქცური/მოჩვენებითი იყო. კერძოდ მ-----ი ა----- გახლდათ კ----- არ-----ის შვილიშვილი, ხოლო ბ----- ბ-----, რომელმაც გაფორმებიდან მეორე დღესვე მიყიდა ა-----ს ქონება გახლდათ მ-----ი არ-----ის და კ----- არ-----ის ახლო ნათესავი. ხსენებულს ადასტურებენ მოწმეები: მე---ბ ბ----- და სო----- ვა, ამ ფაქტს არ უარყოფდა სასამართლო სხდომაზე თავად ბ----- ბ----- და მ-----ი ა-----;

3.1.3. აპელანტის აღნიშვნით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა გ----- ს-----ს განმარტება, რომ N26.25.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რაც დასტურდებოდა 2002 წლის 14 მაისის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რადგან სასამართლოს განმარტებით, ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წამოუდგენია და არც საქმეში მოიპოვება;

აპელანტის აზრით სასამართლოს მსჯელობა არასწორია. 1999 წლის 16 მაისს საქ. პრეზიდენტის მიერ მიღებული იქნა N227 ბრძანებულება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქ. მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ, რომლის თანახმად დამტკიცდა სარეგისტრაციო ფორმები როგორც მიწის პირველადი, ისე შემდგომი რეგისტრაციისთვის. აღნიშნული ბრძანებულებისა და მისი სარეგისტრაციო დანართი 1-6 თანახმად გ----- სტ-----ს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა მიწის №1--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რასაც უდაოდ ადასტურებს არ მხოლოდ მიწის სააღრიცხვო ბარათი, არამედ მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელსაც ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა. აღნიშნულ მტკიცებულებებს კატეგორიულად არ იზიარებს სასამართლო, უფრო მეტიც, გ----- ს-----ს „პოზიციის საწინააღმდეგოდ სასამართლო მიუთითებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სერვისების განყოფილების უფროსის 2016 წლის 10 მაისის წერილზე, რომლითაც ბ----- ბ-----ს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ ტერიტორიაზე, 2008 წლის 1 მარტიდან საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო /პუნქტი 3.2./, ასევე, მ----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილის 2017 წლის 07 თებერვლის წერილზე, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ გ----- ს-----ს კუთვნილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობას ვერ ადგენდნენ, რის გამოც ვერც დაადასტურებდნენ და ვერც უარყოფდნენ მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას (პუნქტი 3.13.).

მოცემულ შემთხვევაში მკიცების ტვირთი გადადიოდა საჯარო რეესტრზე, რომელსაც უნდა დაედასტურებინა, რომ ს-----ს ნაკვეთი არ წარმოადგენდა

სადავო მიწას, რადგანაც ს-----ს ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სისტემური რეგისტრაციით და დატანილი იყო რეგისტრაციის ბადეზე. საჯარო რეესტრის მიერ მონაცემების ურთიერთშედარება მისი ერთ-ერთი მოვალეობაა. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩლის მიერ წარდგენილი იყო ყველა სახის დოკუმენტაცია, სასამართლომ არასწორად გაანაწილა მტკიცების ტვირთი;

3.1.4. აპელანტის აღნიშვნით, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნო 2008 წლის 01 მარტიდან საჯარო რეესტრში არსებულ მონაცემებს. გ-----სტ-----მა მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა 14.05.2002 წელს, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 4488/2002, საკადასტრო კოდი 26.25.0-----. გაურკვეველია რატომ დაეყრდნო სასამართლო მხოლოდ 2008 წლის შემდგომ მონაცემებს, როცა რეესტრი არსებობს 1999 წლიდან და ს-----ს მიწა რეგისტრირებული იყო 2002 წლიდან. შესაბამისად დასტურდება, რომ არამართო საჯარო რეესტრმა, არმედ სასამართლომაც არ გამოიკვლია საქმესთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი გარემოებები;

3.1.5. აპელანტის მითითებით, ასევე დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობაც იმის შესახებ, რომ გ-----ს-----ს სახელზე რიცხული და სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია ვერ დადგინდებოდა სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით და მოწმეთა ჩვენებებით;

3.1.6. აპელანტის აღნიშვნით, სასამართლოში წარდგენილი იქნა ყველა დოკუმენტი, რაც ინახებოდა საჯარო რეესტრში და სხვა რაიმე დოკუმენტი თუ კი ბუნებაში ან რეესტრში არსებობდა, უნდა წარმოედგინა საჯარო რეესტრს. ამასთან რამდენად შესაძლებელი იყო გ-----სტ-----ს ნაკვეთის რეგისტრაციისას 2002 წელს ეწინასწარმეტყველებინა 2008 წლის 1 მარტიდან ამოქმედებული კანონმდებლობის თავისებურებები.

ასევე სრულიად გაურკვეველია რას გულისხმობს სასამართლო მოწმეების მიერ ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ ინფორმაციის მიუწოდებლობაში. სარჩელში მითითებული იყო მოწმის სახით დაკითხულიყო ლაითურის მიწის რეფორმის კომისიის ერთადერთი ცოხლად დარჩენილი წევრი ბე-----ო-----ე. სხდომაზე გაირკვა, რომ თო-----ის სახელი არა ბერდი, არამედ თე-----ი იყო, შესაბამისად სასამართლომ მიგვითითა, რომ დაკმაყოფილებული იყო ბე-----ო-----ის და არა თე-----ო-----ის მოწმედ დაკითხვის შუამდგომლობა და აქედან გამომდინარე თე-----ო-----ის (იგივე ბერდია) დაკითხვაზე გვეთქვა უარი, ამის შემდეგ ხელახლა დავაყენეთ შუამდგომლობა უკვე თე-----ო-----ის დაკითხვაზე, მაგრამ უარი ეთქვა.

რაც შეეხება დანარჩენ მოწმეებს, მა-----მა კონკრეტულად მიუთითა, რომ ესწრებოდა ს-----ს ნაკვეთის აზომვას და საკუთრებაში გადაცემას, მანვე დააკონკრეტა ნაკვეთის ადგილმდებრეობაც და ის ფაქტიც, რომ კ-----ა-----აწარმოებდა მოლაპარაკებას გ-----სტ-----თან სადავო ნაკვეთის შესყიდვის თაობაზე. სო-----ვა, ედ-----ი, ნა-----ე, მე---ბ ბ----- და ემ-----ე არიან ის მოწმეები, რომლებიც არამართო სადაოდ არ ხდიან ს-----ს მიწის ადგილმდებარეობას, არამედ თვითონ მონაწილეობდნენ სადავო საყანე

ფართობის დამუშავებასა და მოვლა-პატრონობაში. ისინი არიან თვითმხილველები, როგორც დილობდა კ----- ა----- შეესყიდა გ----- ს-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, როგორც სატელეფონო საუბრებით, ისე მოლაპარაკების გზით;

3.1.7. აპელანტის მითითებით, მასზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი, რომელიც გადაეცა მიწის რეფორმის დროს სახელმწიფო მიერ. ო----- მუნიციპალიტეტის გამგეობა, რომელიც ფაქტობრივად წარმოადგენს მიწის რეფორმის კომისიის სამართალმემკვიდრეს, არ გაითვალისწინა, რომ შესაძლებელი იყო მიწა რეგისტრირებული ყოფილიყო საჯარო რეესტრში 2008 წლის 01 მარტამდე ანუ ე.წ. სისტემური რეგისტრაციით და საერთოდ არ გამოიკვლია მიწის სამართლებრივი მდგომარეობა. იგივე უგულვებელყოფილი იქნა თავად საჯარო რეესტრის მიერ, რომელმაც გ----- სტ-----მა მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა 2002 წლის 14 მაისს. შესაბამისად სასამართლომ უურადღება არ მიაქცია იმას, რომ გასაჩივრებული აქტების გამოცემისას არც ო----- მუნიციპალიტეტის გამგეობას და არც საჯარო რეესტრს არ გამოუკვლევია მათ გამოცემასთან დაკავშირებული გარემოებები, რითაც დარღვეული იქნა ზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილი;

3.1.7. აპელანტის აღნიშვნით, საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა უძრავი ქონების მესაკუთრეთა უფლებების დაცვა - ვერც ერთმა და ვერც მეორე ორგანომ არათუ თავდაპირველად, არამედ შემდეგაც ვერ გაარკვიეს თუ სად მდებარეობდა გ----- ს-----ს ნაკვეთი, არადა ნაკვეთი 2002 წლიდან რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 14 ივნისის განჩინებით ადმინისტრაციული საქმიდან №3/ბ-504-17წ. გ----- ს-----ს სარჩელისა გამო ო----- მუნიციპალიტეტის მერიის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ----- რეგიონული ოფისის, კ----- არ-----ის, ბ----- ბე-----სა და მ----- არ-----ის მიმართ, ცალკე წარმოებად გამოიყო გ----- ს-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ბ----- ბ-----სა და მ-----ი ა-----ს შორის 2016 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში და იგი განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ----- ს-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; უნდა გაუქმდეს ო----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება (გარდა ბ----- ბ-----სა და მ-----ი ა-----ს შორის 2016 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში) და საქმეზე მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზედდების ნაწილში ბათილად იქნება ცნობილი №26.25.----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ო----- მუნიციპალიტეტის სახელზე რეგისტრაციისა და აუქციონის

წესით განკარგვის შესახებ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. მართალია სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები (2.1.14. ფაქტობრივი გარემოების გარდა), თუმცა არასწორი შეფასება მისცა მათ. ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას - გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთის ო----- მუნიციპალიტეტის სახელზე რეგისტრაციისა და აუქციონის წესით განკარგვის ნაწილში იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც ამ ნაწილში მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ (შემდგომში - კოდექსი) განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძვლებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების უფლებამოსილებებს, მათი შექმნისა და საქმიანობის წესებს, მათ ფინანსებსა და ქონებას, ურთიერთობებს მოქალაქეებთან, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებთან და საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობისა და პირდაპირი სახელმწიფო მმართველობის

განხორციელების წესებს.

კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონება არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) ქონებად და დამატებით ქონებად.

106-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი. ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად. მე-5 პუნქტის მიხედვით, დამატებითი ქონება არის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც მუნიციპალიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მე-3 პუნქტის შესაბამისად, 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანების საფუძველზე ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ო----- მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებით ისიც დადგენილია, რომ დასახლებული მიწის ნაკვეთის ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციისა და შემდგომში მისი აუქციონის წესით განკარგვის მიზნით ინიცირება მოახდინა მოპასუხე ბ----- ბ-----მ (იხ. 2018 წლის 18 მაისის სხდომის ოქმი). 2016 წლის 20 სექტემბერს ჩატარებულ საჯარო აუქციონში გაიმარჯვა სწორედ ბ----- ბ-----მ, რომელთანაც მუნიციპალიტეტის მიერ დაიდო ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და 2016 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

კოდექსი 107-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთრებად არ ითვლება კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მუნიციპალიტეტს მის ტერიტორიაზე არსებულ დაურეგისტრირებელ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის დადგენილი წესით მიმართვისა და რეგისტრაციის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს არ ართმევს უფლებას, სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრიროს დაურეგისტრირებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

ზემოთ მოყვანილი ნორმების შესაბამისად საქმეში არსებული

მტკიცებულებებიდან გამომდინარე მნიშვნელოვანია შეფასდეს სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მუნიციპალიტეტის საკუთრებას თუ უკვე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო გ----- ს-----ს სახელზე.

საქმეში არსებული სარეგისტრაციო მოწმობით, საკადასტრო რუკით და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ მოსარჩელის ოჯახის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დაბა ლაითურში მდებარე 0.386 ჰა ტრაპეციის ფორმის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი პირობითი ნომრით 191, რომლის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ.ტომი 1, ს.ფ.50-53).

საქმეში წარმოდგენილი ო----- მუნიციპალიტეტის დაკვეთით შესრულებული სადავო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით (იხ.ტომი 1, ს.ფ.95-96) დადგენილია, რომ ნაკვეთის ფუნქციაა სასოფლო-სამეურნეო, მისი კონფიგურაცია ტრაპეციის ფორმისაა, ფართი - 3044 კვ.მეტრი. მომიჯნავედ მდებარეობს 26.25.07---- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, რომელიც საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკისა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, 2014 წლის მდგომარეობით წარმოადგენდა შო-----ს ოჯახის საკუთრებას, რომლის უფლების დამდგენ დოკუმენტს ასევე წარმოადგენდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი. აღსანიშნავია, რომ ამ დოკუმენტების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის პირველადი სარეგისტრაციო ნომერი იყო 192 და შო-----ს სახელზე გაცემულ სარეგისტრაციო რუკაზე მომიჯნავედ ფიქსირდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (იხ. ტომი 1, ს.ფ.282-283). აღნიშნულ გარემოებას ასევე ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოში მიცემულ ახსნა-განმარტებაში კ----- ა-----ც. აღნიშნულმა პირმა პაექრობის ეტაპზე ისიც დაადასტურა, რომ სანამ სადავო მიწის ნაკვეთის პრივატიზება მოხდებოდა, მანამდე გ----- სტ-----ს სადავო მიწის ნაკვეთი დოკუმენტის გარეშე ჰქონდა „სხვებზე“ გასხვისებული (იხ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი).

აღნიშნულ გარემოებებს ასევე ზოგადად ადასტურებენ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხული მა-----ი (აცხადებს, რომ ცენტრალურ გზასთან მდებარე გ----- ს-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ გააჩნია 40 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, რომლებსაც 2007-2008 წლებში ერთად ამუშავებდნენ), ნა-----ე, მე---ბ ბ-----, ემ-----ე და სხვები (იხ.პირველი ინსტანციის სასამართლოს 208 წლის 26 აპრილის და 19 მაისის სხდომის ოქმები).

პალატა არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სერვისების განყოფილების უფროსის 2016 წლის 10 მაისის წერილზე და ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილის 2017 წლის 07 თებერვლის წერილზე მითითებით სარჩელში მოყვანილი გარემოებების უარყოფის შესახებ და აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის წერილი მოიცავს 2008 წლიდან არსებულ ინფორმაციას, ხოლო მოსარჩელის სახელზე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო 2008 წლამდე დაუზუსტებელი სახით; რაც შეეხება გამგებლის მოადგილის წერილს,

უფლებამოსილი პირი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას არც ადასტურებს და არც უარყოს. შესაბამისად ცალსახაა, რომ აღნიშნული დოკუმენტები ვერ აქარწყლებენ სარჩელში მითითებულ არგუმენტებს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებდა.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული უძრავი ქონების მონაცემების დაზუსტების მიზნით საჯარო

რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებთან შეუსაბამობა; პირიქით, ცალსახაა, რომ თუკი მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაფიქსირდა მუნიციპალიტეტის მიერ აუქციონის წესით განკარგულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდება, ასეთივე ზედდება იარსებებდა ჯერ მუნიციპალიტეტის, ხოლო შემდეგ მოპასუხე კერძო პირთა საკუთრების უფლებით დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით აღრიცხულ საკადასტრო მონაცემებთან, რისი შემოწმებაც საჯარო რეესტრის კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოადგენდა.

აღსანიშნავია ისიც, რომ მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემების იდენტიურობა მუნიციპალიტეტის ან სხვა მესაკუთრის მიერ ასევე ელექტრონული ნახაზის მონაცემებთან თავისთავად არ წარმოშობს საკუთრების უფლების არსებობის მტკიცების ვალდებულებას მხოლოდ გ----- ს-----სათვის. ასეთი ვალდებულება მოსარჩელეს შეიძლება ჰქონდეს მხოლოდ მაშინ, თუ მოპასუხე დაამტკიცებს შეუსაბამობას რეგისტრირებული ნაკვეთის მონაცემების მოსარჩელის დაკვეთით შესრულებულ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან, რა გარემოების დადასტურება მოპასუხეთა მიერ უზრუნველყოფილი არ ყოფილა. პირიქით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზების სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებთან ურთიერთშედარება, მოწმეთა ჩვენებები და თავად მოპასუხე კ----- არ-----ის განმარტება უტყუარად ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

ამ მიმართებით პალატას ასევე მიუთითებს მოსარჩელის სახელზე გაცემულ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე და საკადასტრო რუკაზე (მიუხედავად დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა), რომელიც შეიცავს მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს, კერძოდ, სარეგისტრაციო ზონას სექტორს კოდების მითითებით, ნაკვეთისა და კვარტლის ნომრებს, ფართობს, მისამართს. პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოებები ნათლად ასახავს უძრავი ქონების ადგილმდებარეობას, რაც ზედდების შესახებ საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ ინფორმაციასთან და ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან ერთად პალატას აძლევს იმის დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ ო----- მუნიციპალიტეტის მერიამ ჯერ საკუთრებაში დაირეგისტრირა და შემდგომ აუქციონის წესით განკარგა საჯარო რეესტრში გ----- ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ზემოაღნიშნული კი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად სადავო მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის სახელზე რეგისტრაციის, აუქციონისა და მისი შედეგების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია მოპასუხეთა მოსაზრება სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილში ჩატარებული აუქციონის შედეგად გამოცემული საკუთრების დამდგენი დოკუმენტების ბათილად ცნობის დაუშვებლობის შესახებ

კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითებით. პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამოირიცხავს ხელშეკრულების და მის თანმდევი შედეგების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ დავაში სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მოქმედებით დაირღვა მოსარჩელის უფლება და კანონიერი ინტერესი, სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც ადგილი არ ჰქონია. პალატა აღნიშნავს, რომ აუქციონში გამარჯვების შედეგად გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტები (N1-- ნასყიდობის ხელშეკრულება და N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა) არის უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესის დამაგვირგვინებელი დოკუმენტი, ხელშეკრულების დადებამდე პრივატიზაციის პროცესი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რიგი საჯარო მოქმედებების, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას. სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება, რა გარემოებებიც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ დაძლია მტკიცების ტვირთი და შესაბამისი მტკიცებულებებით დაადასტურა მის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯერ მუნიციპალიტეტის, ხოლო შემდეგ ჩატარებული აუქციონის გზით კერძო პირთა საკუთრებაში უკანონოდ დარეგისტრირების ფაქტი, აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ. შესაბამისად აღნიშნული გარემოებები სასარჩელო მოთხოვნების არა სრულად, არამედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 08 სექტემბრის N8-----3 გადაწყვეტილებით დადგენილ გადაფარვის ნაწილში დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს.

სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. შესაბამისად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ორგანოებს: ო----- მუნიციპალიტეტის

მერიას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ----- რეგიონულ ოფისს გ---- ს-----ს სასარგებლოდ თანაბრად უნდა დაეკისროთ მის მიერ სასამართლოში საქმის წარმოებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ნაწილის 125 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ---- ს-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ო----- რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება (გარდა ბ----- ბ-----სა და მ-----ი ა-----ს შორის 2016 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში) და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ---- ს-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 08 სექტემბრის N8-----3 გადაწყვეტილებით დადგენილ გადაფარვის ნაწილში:
 - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის N8-----3 გადაწყვეტილება ო----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით N26.25.-----;
 - ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 31 მაისის N1--4 ბრძანება ო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ლაითურში მდებარე 3044 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ;
 - ო----- მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2016 წლის 03 აგვისტოს N4-განკარგულება საპრივატიზებო ნუსხაში N26.25.----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების შეტანის შესახებ;
 - ო----- მუნიციპალიტეტის სააუქციონო კომისიის 2016 წლის 20 სექტემბრის N1-- ოქმი;
 - ო----- მუნიციპალიტეტის მიერ 2016 წლის 13 ოქტომბერს გაცემული N1-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა;
 - ო----- მუნიციპალიტეტსა და ბ----- ბ-----ს შორის 2016 წლის 04 ნოემბერს გაფორმებული N1-- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
5. ო----- მუნიციპალიტეტის მერიას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ----- რეგიონულ ოფისს გ---- ს-----ს სასარგებლოდ თანაბრად დაეკისროთ მის მიერ სასამართლოში საქმის წარმოებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ნაწილის 125 ლარის ანაზღაურება;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერძე

მურთაზ მეშველიანი

ხათუნა ხომერიკი