



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

27 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეჭაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - ბ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ა-----ლ-----ე;

წარმომადგენლები - გ-----ი, შ-----ძე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულება;

1.2. დაევალოს მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი

აქტი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ა----- ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა ა----- ლ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 23 ივნისის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის (მდებარე ქ. თბილისი, ჯ-----ს ქუჩაზე, ვ-----ი 3, მე-3 მიკრორაიონის მოპირდაპირედ, საერთო ფართი 1256.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ა----- ლ-----ი.

4.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 28 ივლისს, ა----- ლ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე - ქ.თბილისი, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მოპირდაპირედ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საერთო ფართი - 1240.00 კვ.მ.

4.3. დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 აგვისტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების

სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპენტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განსახილველად გადაუგზავნა ა----- ლ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი განცხადება, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთთან დაკავშირებით და აცნობა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდება ზედდება საკადასტრო კოდთან 0----- მესაკუთრე - ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეული.

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 აგვისტოს N4----- სამსახურეობრივი ბარათით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით უძრავი ნივთი მდებარე: ქ.თბილისი, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მოპირდაპირედ (ნაკვ. 0----- მიმდებარე), 2017 წლის 14 ივლისის მდგომარეობით, ზედდებაშია რეგისტრირებულ მონაცემთან - საკადასტრო კოდი 0-----.

4.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის N3-- განკარგულებით, ა----- ლ-----ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: მდებარე: ქ. თბილისი, ჯ-----ს ქუჩაზე, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მოპირდაპირედ ნაკ. N0-----ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

4.6. საქმეში წარმოდგენილი ნოტარიული წესით დამოწმებული განცხადებებით, მოქალაქეები: ი-----ი, ტ-----ი და მ-----ა ადასტურებენ, რომ ა----- ლ-----ე 2001 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს (მდებარე ქ.თბილისი, ჯ-----ს ქუჩა, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მიმდებარედ) 1240.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ 2002 წელს აშენებულ გაზგასამართის შენობა -ნაგებობებს და არ არიან წინააღმდეგნი ხსენებული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა - ნაგებობა დაკანონდეს ა----- ლ-----ის სახელზე.

4.7. დამოუკიდებელი აუდიტორის „ც-----ს“ 2010 წლის 19 მარტის აუდიტორული დასკვნით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ჯ-----ს ქუჩა, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მიმდებარედ განთავსებული თხევადი გაზის ჩამოსასხმელი სტაციონალური პუნქტი და შენობა წარმოადგენს სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილ კონსტრუქციულ სივრცეს, რომელიც გრუნტთან ფუნდამენტის საშუალებით უძრავად არიან დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით და წარმოადგენს კაპიტალურ შენობა - ნაგებობებს.

4.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ოქტომბრის N0----- დასკვნით დგინდება,

რომ 2017 წლის 03 ნოემბერს შპს „ა-----ს“ მიერ მომზადებული საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე არსებული 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი არ ექცევა სატრანსპორტო ზონაში, მხოლოდ j წერტილში ხსენებული მიწის ნაკვეთის მცირედი ნაწილი <0,3 მ-ით, >3,0 კვ.მ. ფართის ოდენობით მოიცავს სატრანსპორტო ზონას. 2017 წლის 03 ნოემბერს შპს „ა-----ს“ მიერ მომზადებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე არსებული 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი შემოსაზღვრულია მყარი მავთულბადის ღობით. კერძოდ, ღობე ფაქტობრივი მდგომარეობით მოწყობილია ხსენებული მიწის ნაკვეთის D და B გარდატეხის წერტილებსა და H და I წერტილებს შორის. მითითებულია, რომ ღობე არ წყდება ხსენებული წერტილებთან და გრძელდება საკვლევი მიწის ნაკვეთის ირგვლივ არსებულ ტერიტორიაზე (წრიულად). ფაქტობრივი მდგომარეობით ერთ ღობის ქვეშ ექცევა, როგორც საკვლევი 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ასევე საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთის ძირითადი ნაწილი (ხსენებული მიწის ნაკვეთები მოქცეულია ერთი ღობის შიგნით). აღნიშნული ღობე (სრულად) ფიქსირდება საჯარო რეესტრში დაცულ 2005 წლის ორთოფოტოზე. შესაბამისად, ხსენებული ღობე 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში არის მოწყობილი.

4.9. დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 11 სექტემბრის N6----- წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ, 1240 კვ.მ. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მოქცეულია საზოგადოებრივ - საქმიან (სსზ-1) ზონაში. ამასთან, კვეთს 0----- --- საკადასტრო ერთეულს.

4.10. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 18 იანვრის N6----- წერილით დგინდება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში შექმნილმა კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (ქ. თბილისი, ჯ-----ს ქუჩაზე, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მოპირდაპირედ ნაკ. N0----- მიმდებარედ, საერთო ფართი 987.00 კვ.მ.) საზღვრების კორექტირების საკითხი, ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) მოიაზრება საპრივატიზაციოდ.

4.11. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისი, ვ-----ი 3, მე-3ა მ/რ, N338 და N343 კორპუსების მიმდებარედ ს/კ 0----- წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას.

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, ყურადღება გაამახვილა კომისიის მიერ სადავო აქტში მითითებულ გარემოებებზე, განმარტა, რომ კანონის თანახმად, აღიარებას ექვემდებარება როგორც ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა აშენებული) და ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში და მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მოქცეულია სატრანსპორტო ზონაში (ტზ-1), პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ მიიჩნია იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შემთხვევაშიც, უძრავ ქონებაზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას და იმ შემთხვევაში, თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურიერობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, შესაბამისი წესითა და პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. ასევე მიუთითა, რომ თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო და/ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა.

6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

6.1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს, მიუთითებს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებზე, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ა----- ლ-----ე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე და მიუთითებს, რომ კანონის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, აუცილებელია, რომ განმცხადებელს ამ კანონის ამოქმედებამდე გააჩნდეს საკუთრება/მართლობრივი მფლობელობის უფლება ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და ასევე, კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად ჰქონდეს დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის, ორთოფოტოებით, არ დგინდება საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი. ასევე არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის ფაქტი ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე და არც დღევანდელი მდგომარეობით. წარმომადგენელი ყურადღებას ამახვილებს მოწმეთა ჩვენებებზე და მიიჩნევს, რომ მხოლოდ მოწმეთა ჩვენება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დადგენისთვის საკმარის მტკიცებულებად, რადგან ის შეიძლება იყოს დამატებითი მტკიცებულება, რამდენადაც ის ემყარება მოწმეთა სუბიექტურ დამოკიდებულებებს. საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოსა და მოწმეთა ჩვენებებს შორის ურთიერთწინააღმდეგობისას კი, აპელანტის მოსაზრებით, საქმის განმხილველ სასამართლოს უპირატესობა უნდა მიენიჭებინა ორთოფოტოსთვის, როგორც ფაქტების ობიექტურობის უფრო მაღალი ხარისხით უზრუნველყოფი მტკიცებულებისთვის.

წარმომადგენელი ასევე არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი არ არის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ - სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

7.2. პალატა მიუთითებს, რომ დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3--განკარგულების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქ. თბილისში, ჯ-----ს ქუჩაზე, ვ-----ი 3, მე-3 მ/რ მოპირდაპირედ ნაკ. N0----- მიმდებარედ, საერთო ფართი 987.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ა----- ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ამდენად, უნდა შეფასდეს არსებობს თუ არა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

პირველყოვლისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველზე, მიუთითებს მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ დოკუმენტებზე, კერძოდ, საქართველოს საპატრიარქოს ვ-----ის წმინდა გიორგის სახ. ეკლესიის წინამღვრის ცნობაზე, სადაც მითითებულია, რომ ა----- ლ-----ემ 2001 წლიდან დაიწყო სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაყარი მიწითა და მოსახლეობის მიერ ნაგავსაყრელად ქცეული ტერიტორიის გასუფთავება; მოწმეთა განცხადებებზე, რომელიც ადასტურებენ, რომ ა----- ლ-----ე 2001 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 1240.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ 2002 წელს აშენებულ გაზგასამართი შენობა - ნაგებობებით; დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული თხევადი გაზის ჩამოსასხმელი სტაციონალური პუნქტი და შენობა წარმოადგენს სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილ კონსტრუქციულ სივრცეს, რომელიც გრუნტთან ფუნდამენტის

საშუალებით უძრავად არიან დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით და წარმოადგენს კაპიტალურ შენობა - ნაგებობებს; ასევე იჯარის ხელშეკრულებაზე, საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობის სახელმწიფო ინსპექციის საშიშ საწარმოო ობიექტთან დაკავშირებული საქმიანობის №0---- ნებართვაზე და პალატა ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში დადასტურებულად მიიჩნევა, რომ ა----- ლ-----ე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა, პალატის მოსაზრებით საქმეში არსებობს სხვა გარემოება, რომელიც გამორიცხავს სადავო მიწის ნაკვეთზე ა---- ლ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული კი, პალატის მოსაზრებით გამოწვეულია იმ ფაქტობრივი მდგომარეობით, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია **ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საზღვრებში.**

7.3. პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ **სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე** ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება. ამ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნისათვის **სახელმწიფო საკუთრების** სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისია. ამავე კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული

უფლებამოსილება, რაც სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, არ მოიცავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად, თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების აღიარებასაც.

7.4. პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 19 ივნისის ამონაწერზე, რომლითაც დგინდება, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 ივნისის N0----- წერილის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვ-----ის დასახლება 3, მე-3ა მ/რ N338 და N343 კორპუსების მიმდებარედ დაზუსტებული ფართი - 4940.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ N0----- საკუთრების უფლების დაურეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულს (ს.ფ ტომი II, ს.ფ 93).

აქვე მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 18 იანვრის N6----- წერილზე, რომლის თანახმადაც, სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებული იქნა როგორც საკითხით დაინტერესებულ პირთა მოთხოვნები, ასევე - მუნიციპალიტეტის ინტერესები, კერძოდ მითითებულია, რომ დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ N0-----) მოიაზრება საპრივატიზაციოდ. აღნიშნული საფუძველით სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისაგან გამოთავისუფლება მიზანშეწონილად არ მიიჩნია (ს.ფ 87).

პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თავად ა----- ლ-----ემ 2017 წლის 28 ივლისს, სადავო მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველის სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ მიმართა განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (შემდგომ დაზუსტდა ფართობი და აღიარება მოთხოვნილია 987 კვ.მ-ზე), მდებარე თბილისი, ჯ-----ს ქუჩა, ვ-----ის 3, მე-3 მ/რ მოპირდაპირედ, ნაკვეთი N14/002 მიმდებარედ.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აზომვითი ნახაზის მიხედვით დაფიქსირდა ზედდება საკადასტრო კოდთან - 0----- (მესაკუთრე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული), საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 17 აგვისტოს წერილით, საქმის მასალები გადააგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში (ს.ფ 36).

7.5. საკითხზე მსჯელობის მიზნით, პალატა მიუთითებს საქართველოს ორგანულ კანონზე - ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის ჩანაწერზე, რომლის თანახმადაც, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების სახეებია: ა) მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები; ბ) მუნიციპალიტეტის დელეგირებული

უფლებამოსილებები; მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილებები ექსკლუზიური უფლებამოსილებებია. მე-15 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება არის ამ კანონით დადგენილი უფლებამოსილება, რომელსაც ის დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით ახორციელებს. ამავე კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და განკარგვა ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით მუნიციპალიტეტის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებებს მიეკუთვნება. აღნიშნულ საკანონმდებლო ნორმების ანალიზზე დაყრდნობით პალატა აღნიშნავს, რომ დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის არსებითი კომპონენტია ასევე მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისაგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა.

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ხელისუფლებისა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები გამიჯნულია. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია კანონმდებლობის დაცვით თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება ყველა იმ საკითხზე, რომელიც კანონით არ მიეკუთვნება სახელმწიფო ხელისუფლების ან ავტონომიური რესპუბლიკის განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას და რომელზე გადაწყვეტილების მიღებაც კანონით არ გამოირიცხება თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებიდან. კონსტიტუციის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითმმართველ ერთეულს აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვას, რის შემდეგაც, იგი აღარ ექვევა სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრულ სახელმწიფო ქონების დეფინიციას.

ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო ნორმათა საფუძველზე, ასევე სახელმწიფოსა და თვითმმართველობის მიზნებისა და ამოცანების განსხვავებულობის მოტივით (რაც შეიძლება გამოიხატოს მათი განსხვავებული საჯარო მიზნების შესაბამისად უძრავი ქონების მართვაში), პალატას მიაჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ ა----- ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების

აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება.

7.6. პალატა ყურადღებას ამახვილებს კანონის განმარტებით ბარათზე, რომელშიც აღნიშნულია, რომ კანონპროექტის მიღების მიზანია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერი მფლობელობა, სარგებლობა და თვითნებურად დაკავება, რაც, ერთი მხრივ, აფერხებს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარებას და სახელმწიფო მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმის ხელშეშლელ ფაქტორად გვევლინება, ხოლო, მეორე მხრივ, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწით მრავალწლიანი სარგებლობისა, აღნიშნულ მიწებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეგისტრაცია დაკავშირებულია მთელ რიგ სირთულეებთან, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საერთოდ შეუძლებელია. არსებული ვითარება განაპირობებს სახელმწიფოს საბიუჯეტო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან აღნიშნული მიწების და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამორიცხავს ამ მიწების მიწის გადასახადით დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. ამავდროულად, განმარტებით ბარათში მითითებული კანონის მიღების მიზანი ასახულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პირველივე მუხლში, კერძოდ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია, რომ როგორც კანონპროექტის, ისე დღეს მოქმედი კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ერთ - ერთ წინაპირობად მითითებულია, რომ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. კანონში მითითებულმა პირდაპირმა ჩანაწერმა, რომ აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით, თავიდანვე წარმოშვა კითხვის ნიშნები და გამოიკვეთა საჭიროება, ერთმანეთისგან გამიჯნულიყო სახელმწიფოს ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოები.

ამის დასტურია სწორედ, ერთი მხრივ, აგრარულ საკითხთა კომიტეტის დასკვნა აღნიშნული კანონის შესახებ, რომლის მე-2 პუნქტად მითითებულია, „სასურველია დაიხვეწოს კანონპროექტის მე-2 მუხლის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტები და განისაზღვროს რომელი ნაკვეთები მიეკუთვნება (რა დოკუმენტებია საჭირო) მართლზომიერ მფლობელობაში და თვითნებურად დაკავებულ მიწებს. მიუხედავად იმისა, რომ შენიშვნების გათვალისწინების ამსახველ ფურცელში ამ პუნქტთან დაკავშირებით მითითებულია, რომ შენიშვნა გათვალისწინებულ იქნა, რეალურად არ დაზუსტდა და არ ჩამოყალიბდა თუნდაც რაიმე ზოგადი მითითება, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად განსაზღვრისთვის, გათვალისწინებულ იქნა შენიშვნა მხოლოდ დოკუმენტების ჩამონათვალის შექმნასთან დაკავშირებით.

მეორე მხრივ, სახელმწიფოს ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების გამიჯვნის საჭიროების დასტურია პარლამენტის იურიდიული დეპარტამენტის დასკვნა, რომლის პირველი საკითხის მე-5 პუნქტად მითითებულია, რომ კანონის „მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოებისათვის გადაცემულია მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომპეტენცია. თუმცა, აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სახელმწიფო საკუთრების მიწები გამიჯნულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა და კონკრეტულად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბალანსზე რიცხულ მიწებად. ამდენად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზოგადი კომპეტენციის მინიჭება არამართებულია. სამართლებრივი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია აღნიშნული კომპეტენცია გაიმიჯნოს ორ სუბიექტს - ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის, რომლებიც განახორციელებენ შესაბამისად მათ ბალანსზე (საკუთრებაში) მყოფ მიწებზე „აღიარების“ პროცედურის განხორციელებას. ამგვარი პრაქტიკა უკვე არსებობს სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების პროცესში. ამგვარი გამიჯვნა სავარაუდოთ ზეგავლენას მოახდენს შემოსავლების განაწილების პროცესზეც ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულებისა და სახელმწიფო ბიუჯეტს შორის განაწილების საკითხზეც.“

პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ მუნიციპალიტეტის მიერ, მის საკუთრებაში არსებული ქონების, მათ შორის უძრავი ნივთების მართვა და განკარგვა წარმოადგენს საკუთარ უფლებამოსილებას. ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთარ და დელეგირებულ უფლებამოსილებად დაყოფას იცნობს არა მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ კოდექსის მე-15 მუხლი, არამედ საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლი და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარტიის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები.

საკუთარი და დელეგირებული უფლებამოსილება ერთმანეთისაგან

განსხვავდება არა მხოლოდ სახელმწიფოს მხრიდან ზედამხედველობის განხორციელების ფარგლებით (საკუთარი უფლებამოსილების შემთხვევაში მხოლოდ სამართლებრივი, ხოლო დელეგირებული უფლებამოსილების დროს ასაკე, დამატებით მიზანშეწონილობის ზედამხედველობაც ხორციელდება), არამედ ამ უფლებამოსილებათა განხორციელების დამოუკიდებლობაშიც. საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს დამოუკიდებლად და თავისი პასუხისმგებლობით, საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში. ორგანული კანონით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილებები სრული და ექსკლუზიურია. პალატა განმარტავს, რომ საკუთარ უფლებამოსილებათა ექსკლუზიურობა გულისხმობს, რომ კონკრეტული ფუნქციის მუნიციპალიტეტის დონეზე განხორციელება მხოლოდ მის უფლებამოსილებათა სფეროს განეკუთვნება, ხოლო სისრულე მიემართება ამ უფლებამოსილების განხორციელების პროცესს და სუბიექტს, რომლის მიხედვითაც, საკუთარი უფლებამოსილება მისი დაგეგმვიდან აღსრულებამდე ხორციელდება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის 1² მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ამ მუხლითა და ამ კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით“ დადგენილი წესით, ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

კანონმდებლის მიერ აღიარების კომისიისთვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების დელეგირებულ უფლებამოსილებად აღიარება დამატებით ადასტურებს, რომ ამ კანონით აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში და არა ასევე, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. სხვა შემთხვევაში ეს წინააღმდეგობაში მოვიდოდა საკუთარ და დელეგირებულ უფლებამოსილების გამიჯვნის პრინციპთან, ასევე, საკუთარი უფლებამოსილების სისრულისა და ექსკლუზიურობის და, რა თქმა უნდა, სახელმწიფო ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების გამიჯვნის - დეცენტრალიზაციისა და სუბსიდიარობის პრინციპებთან.

საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ხელისუფლების მიერ თვითმმართველი ერთეულისთვის უფლებამოსილების დელეგირება ხორციელდება საკანონმდებლო აქტის ან ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისი მატერიალური და ფინანსური რესურსების გადაცემით. იგივე შინაარსის მატარებელია ადგილობრივი

თვითმმართველობის შესახებ კოდექსის მე-15 მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმადაც, მუნიციპალიტეტის დელეგირებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის ხელისუფლების ორგანოს უფლებამოსილება, რომელიც მუნიციპალიტეტს გადაეცა კანონის საფუძველზე ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, სათანადო მატერიალური და ფინანსური უზრუნველყოფით. სწორედ ის, რომ მუნიციპალიტეტისთვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს დელეგირებულ უფლებამოსილებას, შესაბამისად, ის, რომ აღიარებას უნდა დაექვემდებაროს მხოლოდ სახელმწიფოს ბალანსზე რიცხული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება, დამატებით მტკიცდება ამ უფლებამოსილების საფუძველზე მიღებული თანხების მთლიანად ადგილობრივი თვითმმართველობის ბიუჯეტში ჩარიცხვით, რაც კანონის მიღების ეტაპზე იქნა რეგიონული პოლიტიკის, თვითმმართველობისა და მაღალმთიანი რეგიონების კომიტეტის მიერ დასკვნაში შენიშვნად მითითებული და საბოლოოდ, გათვალისწინებული.

თავად საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის პირველი პუნქტის ჩანაწერი, (სახელმწიფო ხელისუფლებისა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები გამიჯნულია), 76-ე მუხლის სათაური - ადგილობრივი თვითმმართველობის გარანტიები და მისი პირველივე პუნქტი, (თვითმმართველ ერთეულს აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები) ადასტურებს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის, როგორც დამოუკიდებელი ინსტიტუციის არსებობისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობა აქვს ამ დამოუკიდებლობის რეალობაში განხორციელების საშუალებებს - ქონების არსებობას, ამ ქონების მართვასა და განკარგვას და მასზე თავად, საკუთარი პასუხისმგებლობით გადაწყვეტილების მიღებას.

7.7. მეტი სიცხადისთვის პალატა მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს იმ ისტორიულ წანამძღვრებზე, რამაც რეალურად გამოიწვია თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობა. რადგან, მოცემულ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთი მდებარეობს თბილისში, მიზანშეწონილია ეს მოკლე ისტორიული ექსკურსი შეეხოს სწორედ თბილისს, თუმცა იგი შესაძლოა გამოდგეს სხვა მუნიციპალიტეტების შემთხვევაშიც.

კერძოდ, საბჭოთა პერიოდში არსებობდა ე.წ. ჩაწერის ინსტიტუტი და ჩაწერა იყო პირობა ბევრი უფლების წარმოშობის, მათ შორის საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის. თბილისში ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო ჩაწერის გარეშე უძრავი ნივთის შეძენა, ხოლო იქედან გამომდინარე, რომ აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილება „არაქალაქელ“ პირებს არ შეეძლოთ, მათ დაიწყეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაკავება და მასზე საცხოვრებელი სადგომების მოწყობა ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე. თბილისი ერთგვარად დახურული იყო სხვაგან მცხოვრები ადამიანებისათვის;

აქ ჩაწერის გარეშე უძრავი ნივთის ყიდვაც არ შეიძლებოდა (სავარაუდოდ, ამის მიზანი სოფლებიდან ხალხის გადინების შეჩერება იყო); ამდენად, მოქალაქეები, რომელთაც ქალაქში სურდათ ცხოვრება და შესაძლოა სამუშაოც კი ჰქონდათ, საბოლოოდ, კანონიერი გზით ძნელად იკიდებდნენ ფეხს ქალაქში და ერთადერთი გზა, რაც მათ რჩებოდათ, ეს იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მითვისება ყოველგვარი ნაბართვის გარეშე.

წარსულის ეს კვალი, სამწუხაროდ, დღესაც ატყვია საზოგადოებას, რომელიც ფიქრობს, რომ სახელმწიფოს საკუთრება არავის საკუთრება არ არის და შესაძლებელია მისი უსაფუძვლოდ მითვისება. სამწუხაროდ, ამ რწმენას ხელი შეუწყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონმაც იმ თვალსაზრისით, რომ აღიარებას შეიძლება დაექვემდებაროს კანონის ამოქმედებამდე უაღრესად მცირე ხნით ადრე თვითნებურად დაკავებული მიწაც, რადგან კანონი არ აკონკრეტებს, თუ მის ამოქმედებამდე რა პერიოდით ადრე უნდა იყოს მიწა თვითნებურად დაკავებული.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი თვითნებურად, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, დაიკავა 2001 წელს, კანონი ამოქმედდა 2007 წელს და მხოლოდ ამ მცირე (დაახლოებით 6 წლიანი) პერიოდის მანძილზე ფლობის მოტივით ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, რაც მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციების თანახმად, შესაძლებელია, თუმცა, როგორც პალატამ უკვე განმარტა, აღიარებას გამორიცხავს მიწის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობებიდან გამომდინარე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაინტერესებული პირის საკუთრებად აღიარებისთვის აუცილებელი წინაპირობაა, რომ აღნიშნული ქონება წარმოადგენდეს სახელმწიფოს და არა ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. მითითებულ საკანონმდებლო ნორმათა საფუძველზე, ასევე სახელმწიფოსა და თვითმმართველობის მიზნებისა და ამოცანების განსხვავებულობის მოტივით (რაც შეიძლება გამოიხატოს მათი განსხვავებული საჯარო მიზნების შესაბამისად უძრავი ქონების მართვაში), პალატას მიაჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ ა----- ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და ა----- ლ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან. აქვე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 100 (ასი) ლარის ოდენობით, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება.
3. ა----- ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სარჩელზე ა----- ლ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 100 (ასი) ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -