

ოსაქმე № 140310019003320720

საქმე № 3/298-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

16 იანვარი, 2020 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი სოფიო ძიძიგური

მოსარჩელე: მ----- ტ-----ე

წარმომადგენლები: ზ--- მ----- და რ--- გ-----

მოპასუხე: გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენლები: ნ--- ფ----- და მ----- ბ-----

მესამე პირები (სასკ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით): ჟ----- ძ-----ე, გ----- და უ-- ტ-----ეები

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახლის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მ----- გ-----ისათვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ 2019 წლის 6 ნოემბრის № 1888 განკარგულების ბათილად ცნობა (გორის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 12 სექტემბრის № 1-191 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში მოსარჩელემ სარჩელი გაიხმო);

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის № 359443 წერილის საფუძველზე, ამავე სააგენტოს მიერ 2019 წლის 17 სექტემბერს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე № 8----- განაცხადით წარდგენილ № 6--4--0--4-- საკადასტრო კოდით მონიშნულ, გორში, პ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებული 350 მ² მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დავალდებულება.

სარჩელის თანახმად, მ----- გ-----ე (პირ. № 5-----), ოჯახის წევრებთან ერთად, 1980-1981 წლიდან დაუფლებულია სადავო მიწის ნაკვეთს, იმ დროიდანვე ააშენეს შენობა-ნაგებობებიც და დღემდე უწყვეტად ფლობენ.

მან 2019 წლის 16 სექტემბერს № 8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა მას შემდეგ, რაც, საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული ინფორმაციის თანახმად, არ დადასტურდა საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, საჯარო რეესტრმა განცხადება 2019 წლის 16 ოქტომბერს № 359443 წერილით გადაუგზავნა გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ შესაბამის კომისიას, მათი კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად, თუმცა კომისიამ უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია გორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში.

მოსარჩელემ გამოითხოვა დოკუმენტაცია, თუ რა გახდა მისი ინტერესის სფეროში შემავალი მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის სახელზე აღრიცხვის საფუძველი, თუმცა დღემდე მერიიდან პასუხი არ მიუღია. ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ სადავო მიწაზე

შენობა-ნაგებობები აშენებული იყო მაქსიმუმ 2007 წლამდე და 2014 წელს ამ ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველი არ არსებობდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის სახელზე ქონების აღრიცხვა არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო, მიუთითა და განმარტა, რომ კანონმდებლობის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ იგი აღიარების მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. სადავო მიწა კი 2014 წლიდან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ირიცხება.

გარდა ამისა, 2003 - 2014 წლების ორთოფოტოების მიხედვით, სადავო ადგილზე შენობა-ნაგებობა არ ფიქსირდება, რაც ასევე გამორიცხავს სარჩელის საფუძვლიანობას.

მესამე პირები სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდნენ და არც შესაგებელი წარმოუდგენიათ, რის გამოც მათი პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გორში, კ-----ის ქუჩის მიმდებარედ, გორის მუნიციპალიტეტის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7685 მ² მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 6--4--0--4--) (წინა საკადასტრო კოდით 6--4--0--2--);

მტკიცებულება: 2019 წლის 21 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო აზომვით ნახაზი (ს. ფ. 20-22), საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 სექტემბრი სიტუაციური ნახაზის წითელი ფერის გრაფიკა (ს. ფ. 25).

3.2.2. მუნიციპალიტეტის სახელზე ეს მიწის ნაკვეთი აღირიცხა გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 12 სექტემბრის № 1-191 ბრძანებისა და სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 19 ნოემბრის № 5/44553 მიმართვის საფუძველზე;

მტკიცებულება: 2019 წლის 21 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ბრძანება, მიმართვა (ს. ფ. 20-24).

3.2.3. ამ მიწის ნაკვეთის ერთ ნაწილში მოქცეულია 350 მ² მიწის ნაკვეთი (№ 6--4--0--4-- პირობითი საკადასტრო კოდით), რომლის, როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული თვითნებურად დაკავებული ფართის, აღიარებასაც ითხოვს მ----- ტ-----ე;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 სექტემბრი სიტუაციური ნახაზის ლურჯი და წითელი ფერის გრაფიკა (ს. ფ. 25).

3.2.4. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 ნოემბრის განკარგულებით ამ საქმეში მესამე პირად მონაწილე უ-- ტ-----ეს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს მიწა რეგისტრირებულია გორის მუნიციპალიტეტის სახელზე;

მტკიცებულება: გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 ნოემბრის № 620 განკარგულება (ს. ფ. 62).

3.2.5. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის განკარგულებით მ----- ტ-----ეს უარი ეთქვა სადავო

მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ ეს მიწა რეგისტრირებულია გორის მუნიციპალიტეტის სახელზე;

მტკიცებულება: გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის № 1888 განკარგულება და 2019 წლის 8 ნოემბრის № 02/20610 მიმართვა (ს. ფ. 18-19).

3.2.6. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2019 წლის 19 აგვისტოს დასკვნით, გორში, წ-----ის დასახლებაში, გ. პ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებული, შპს „დ-----"-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო/აგეგმვით ნახაზზე ნაჩვენები მიწის ნაკვეთის საზღვრებში 2007 წლამდე არსებობდა შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2019 წლის 19 აგვისტოს № 005825019 დასკვნა (ს. ფ. 28-35).

3.2.7. 2007 წლის 22 მაისს გარდაცვლილი თ----- ტ-----ის სამკვიდრო მიიღო მისმა მეუღლემ - ჟ----- ძ-----ემ და მიიღეს შვილებმა - გ-----, უ-- და მ----- ტ-----ეებმა;

მტკიცებულება: 2008 წლის 19 იანვრის კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა (ს. ფ. 76-79).

3.2.8. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი 2003, 2010 და 2014 წლების ორთოფოტოების მიხედვით (ს. ფ. 85-88), სადავო ადგილზე შენობა-ნაგებობა ვიზუალურად არ იკვეთება, ხოლო 2016 - 2019 წლებში შენობა-ნაგებობა ვიზუალურად იკვეთება (ს. ფ. 80-84).

მტკიცებულება: ორთოფოტოები (ს. ფ. 80-88).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი კომისიის გასაჩივრებული აქტი და დაევალოს მოპასუხეს, საქმის გარემოებათა ხელახალი გამოკვლევის შედეგად, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ, რამდენადაც კანონმდებლობით აღიარებულია პირის საკუთრების უფლება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ თვითნებურად დაკავებულ ფართზე, ხოლო სადავო ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციის ფაქტი არ გამორიცხავს ამ უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

6. სამართლებრივი შეფასება

გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მ----- გ-----ეს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ ეს მიწა რეგისტრირებულია გორის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის 2020 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწაა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

მოცემული დავის გადაწყვეტის მიზნით, უნდა გაირკვეს, კანონიერია თუ არა მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, ანუ სადავო უძრავი ქონების მუნიციპალიტეტის სახელზე აღრიცხვა ნიშნავს თუ არა იმას, რომ ეს მიწა სახელმწიფოს მიერ განკარგულია, რაც დაინტერესებულ პირს უკარგავს საკუთრების აღიარების უფლებას.

მოცემული საკითხის შეფასებისას სასამართლო მთლიანად ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გაკეთებულ შეფასებებსა და დასკვნებს, რომლის თანახმადაც მუნიციპალიტეტის სახელზე სახელმწიფო საკუთრების მიწის აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის № ბს-504-501 (კ-17)).

საკასაციო სასამართლოს დასკვნით, სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული.

კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს.

ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მითითებული განჩინება).

საქართველოს მოქალაქეების მიერ მიწების თვითნებურად დაკავება

და სარგებლობა იმ პერიოდში დაიწყო, როდესაც არ არსებობდა განცალკევებულად ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება, მიწა იმყოფებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში.

მართალია, მითითებული კანონის მიღების დროისათვის კანონმდებლობა უკვე ითვალისწინებდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ორგანოების საკუთრებად გრადაციას, თუმცა რეალურად მიწაზე თვითმმართველობის საკუთრება არ გადაცემულა (იხ. სუს მითითებული განჩინება).

ამ გარემოებით არის განპირობებული ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება.

საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კომისიის საქმიანობის დელეგირებულ უფლებამოსილებად მოხსენიება არ ადასტურებს საკუთრების აღიარების კანონმდებლობის ამჟამად მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე გაუვრცელებლობას, ვინაიდან აღიარების პირობა, კანონმდებლობის მიხედვით, ეხება იმ პერიოდში თვითნებურად მიწების დაკავებას და სარგებლობას, როდესაც მიწის საკუთრების ერთადერთი ფორმა იყო სახელმწიფო საკუთრება.

მიწის დაკავება პირის მიერ არის იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომელიც დროში წინ უსწრებს სახელმწიფო ქონების გამიჯვნას და მიწაზე მუნიციპალიტეტის ქონების ფორმირებას.

აღნიშნული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იწვევს პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას; შესაბამისად, შემდგომში სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად ასეთი ფაქტის არსებობას იურიდიულ მნიშვნელობას არ უკარგავს. ეს არის კანონით აღიარებული საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, რომელიც წარსულში არსებული ფაქტების საფუძველზე წარმოიშვა.

ამასთანავე, კომისია ახდენს თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე არა მხოლოდ მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ, არამედ აგრეთვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარებასაც, რაც განაპირობებს მიწის ნაკვეთების განკერძოების ფუნქციის დელეგირებულად მიჩნევის საფუძველს (იხ. სუს მითითებული განჩინება).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის

მე-5 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ქონების გასხვისება არ ხდება სტანდარტული ფორმით.

ამასთანავე, კომისია უფლებამოსილია, შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის ფარგლებში მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება, მათი გადაცემა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში, მიუხედავად იმისა, სახელმწიფოს თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი (იხ. სუს მითითებული განჩინება).

მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება ხდება კომისიის მიერ, რომელსაც აქვს დელეგირებული ფუნქცია ქონების განსახელმწიფოებრიობაზე.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მითითება, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვა არის სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გადაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მოცემულ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება, ვინაიდან ნორმის თავდაპირველ რედაქციაში „სახელმწიფო ქონების განკარგვის“ დეფინიცია არ შეიცავდა მითითებას სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემაზე (მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი უთითებდა, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით);

სახელმწიფო ქონების განკარგვის დეფინიციაში სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის კომპონენტი დაემატა ხსენებულ ნორმაში საქართველოს 2014 წლის 11 დეკემბრის № 2878 კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად.

ამასთანავე, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ვრცელდება სადავო ურთიერთობებზე (კანონის 1-ლი მუხლის მე-5 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტი).

სახელმწიფო ქონების ადგილობრივი თვითმმართველობისათვის გადაცემა წარმოადგენს ხელისუფლების ორგანოებს შორის ქონების განაწილებას; სახელმწიფო ხელისუფლების ერთი ორგანიზაციული ნაწილიდან სხვა ნაწილზე გადაცემა ვერ გახდება ქონებაზე საკუთრების აღიარების უფლების გაუქმების საფუძველი (იხ. სუს მითითებული განჩინება).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი უთითებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ ნაკვეთებზე უფლების აღიარებას, თუმცა კანონის მიღების პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლი ადგენდა, რომ თვითმმართველ ერთეულზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად გადადიოდა აგრეთვე ამ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებები და მოვალეობები, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ან ქონების მმართველის მიერ ქონების გადაცემის მიზნით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული.

აღნიშნული ცხადად ადასტურებს იმ მოსაზრებას, რომ სახელმწიფო ქონების სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად გამიჯვნა არ უკარგავს პირს საკუთრების აღიარების უფლებას (იხ. სუს მითითებული განჩინება).

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც წლების მანძილზე დაკავებული ჰქონდა მოქალაქეს და სარგებლობდა ამ ქონებით, არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესებს, მით უფრო, რომ ამ ქონებით მოსარგებლენი ძირითადად ადგილობრივი მოსახლეობაა.

ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარება არათუ არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის უფლებას თავად, სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე, გადაწყვიტოს ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები, არამედ ხელს უწყობს მოსახლეობის ამ უფლების რეალიზაციას.

თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე კანონით აღიარებული უფლების რეალიზაცია და მათი მოქალაქეებისათვის გადაცემა არ ეწინააღმდეგება და არ არღვევს ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციულ დამოუკიდებლობას ცენტრალური ხელისუფლებისგან და არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებას.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, უძრავი ქონებით ხანგრძლივი სარგებლობა წარმოშობს საკუთრების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს (იხ. სუს მითითებული განჩინება).

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას ადასტურებს აგრეთვე „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-9 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად; კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში.

ზემოხსენებული კანონი თანაბრად ვრცელდება ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, მათ შორის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით და ძალადაკარგულია 2019 წლის 31 დეკემბრის № 87 ბრძანებით) მე-14 მუხლის ქვეპუნქტის თანახმად, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზედაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი

თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით.

მითითებული ნორმა ითვალისწინებს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში არსებულ, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

აღსანიშნავია, რომ სწორედ ზემოთ მითითებული კანონისა და კანონქვემდებარე აქტით განსაზღვრული ამ მოთხოვნების შესასრულებლად იქნა გადაგზავნილი საჯარო რეესტრიდან გორის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის კომისიაში მ----- გ-----ის განცხადება, რომლის დაკმაყოფილებაზე მას უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციის მოტივით.

აქედან გამომდინარე, ამ მოტივით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმა კანონსაწინააღმდეგოა, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილებას კომისია იღებს თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტაციით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

საკუთრების აღიარების კომისიამ სადავო აქტი მიიღო საჯარო რეესტრიდან გადაგზავნილ განცხადებაზე ისე, რომ არ გამოუკვლევიან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

სადავო აქტი დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, რის გამო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს სადავო აქტის კანონიერება-დასაბუთებულობა, აკმაყოფილებს თუ არა მ----- გ-----ის განცხადება კანონმდებლობის სხვა მოთხოვნებს, დასტურდება თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და ა. შ.

ამ გარემოებათა გამო, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს გულდასმით უნდა შეესწავლა გადაგზავნილ განცხადებაზე

თანდართული დოკუმენტაცია, საჭიროების შემთხვევაში მტკიცებულებების წარდგენის წინადადება მიეცა დაინტერესებული პირისათვის, თვითონ გამოეთხოვა საკითხის გადასაწყვეტად აუცილებელი დოკუმენტაცია, სათანადოდ გამოეკვლია ეს გარემოებები, და მხოლოდ ამის შემდეგ მოეხდინა მის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

ეს კი, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე, არ იძლევა სადავო მიწის ნაკვეთზე ცალსახა პოზიციის ჩამოყალიბების შესაძლებლობას - აკმაყოფილებს თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს მოსარჩელე (აგრეთვე სხვა პირები) სადავო მიწის ნაკვეთზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე; დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ადმინისტრაციულ ორგანოს, საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის მიერ სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა არც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, არც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონების და არც

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, და გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ გარემოებასა და არგუმენტზე, რომელიც არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეუა მოსარჩელესთან მიმართებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამავე დროს, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლებლად მიაჩნია, დავის არსებითად და საბოლოოდ გადაწყვეტა, და საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა-შეჯერების გარეშე, სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება. ამ

გარემოებების დადგენა უნდა დაევალოს მოპასუხეს; კერძოდ: ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს მოსარჩელის, ასევე სხვა პირთა უფლების არსებობა და ფარგლები სადავო 350 მ² მიწის ნაკვეთზე და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, მიიღოს გადაწყვეტილება ამ მიწაზე მოსარჩელის (ასევე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების აღიარებასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონების და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრული დებულებებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა

გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის - 2 000 ლარის გადახდის ქვითრები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის IV თავით განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში პროცესის ხარჯების საკითხი, და შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე პროცესის ხარჯების განაწილებისას ეს ნორმებიც უნდა იქნეს გამოყენებული.

იმავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს გაწეული ხარჯები, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე.

ამავე დროს, საადვოკატო მომსახურების ხარჯი უნდა განისაზღვროს 800 ლარით, რაც დავის სირთულისა და მნიშვნელობიდან გამომდინარე, გონივრულია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული

საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ტ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის № 1888 განკარგულება;

1.2. მ----- ტ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის № 359443 წერილის საფუძველზე, ამავე სააგენტოს მიერ 2019 წლის 17 სექტემბერს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე № 8----- განაცხადით წარდგენილ № 6--4--0--4-- საკადასტრო კოდით მონიშნულ, გორში, პ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებული 350 მ² მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დავალდებულების შესახებ ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის № 359443 წერილის საფუძველზე, ამავე სააგენტოს მიერ 2019 წლის 17 სექტემბერს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე № 8----- განაცხადით წარდგენილ პირობითად № 6--4--0--4-- საკადასტრო კოდით მონიშნულ, გორში, პ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 350 მ² მიწის ნაკვეთზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას, გამოიკვლიოს, მოსარჩელის, ასევე სხვა პირთა უფლების არსებობა და ფარგლები და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, მიიღოს გადაწყვეტილება ამ

მიწაზე მოსარჩელის (ასევე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების აღიარებასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

3. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სასამართლო ხარჯების ანგარიშში - 100 (ასი) ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით და 800 (რვაასი) ლარი საადვოკატო მომსახურებისათვის, სულ 900 (ცხრვაასი) ლარი - გადახდეს მ----- ტ-----ის სასარგებლოდ.

4. მოცემულ საქმეზე გ----- ტ-----ის მიერ 2019 წლის 5 დეკემბერს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადახდო დავალება № 8770765603) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი