



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

13.02. 2020 წელი
ამბროლაური

ქ.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე გურამ გოცირიძე
სხდომის მდივანი ქეთევან არჩვაძე

მოსარჩელე - მ-----

წარმომადგენელი - მე-----ძე

მოპასუხე - ო-----
-----ია

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1.მ-----მ მოითხოვა, ო-----
-----ის 2019 წლის 29 აგვისტოს N2-----ის ბათილად ცნობა.

1.2 ო-----ი მდებარე, 2200.1 კვმ (ს/კ.-----) უძრავი ქონების
მესაკუთრედ ცნობა

თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

-----ის მიერ, უარი ეთქვა ო-----ი მდებარე, სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების 2200.1 კვმ, მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ დაკავებული აქვს თავისუფალი მიწა და მასზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა. ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი(შენობით, ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ო-----ი, სა-----ან, 20-----ს დადებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელე დღემდე ფლობს 2200.1 კვმ სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს/კ 8-----). 2018 წლის 26 თებერვლიდან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ამოღებული იქნა ეკონომიკის სამინისტროს ფონდიდან და გადაეცა ო-----ტს, თუმცა ამის შესახებ, მისთვის არავის უცნობებია, უფრო მეტიც, ს-----ოს ბოლო პერიოდამდე უხდიდა საიჯარო ქირას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელე მოითხოვს, ო-----ის ტერიტორიაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 29 აგვისტოს N2-----ის ბათილად ცნობასა და უძრავი ქონების (ფართი – 2200.1კვ.მ, მდებარე, ო----- ს/კ 8-----) მესაკუთრედ ცნობას.

მოსარჩელე მ-----მ და მისმა წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე, მხარი დაუჭირეს სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტეს, რომ აღნიშნულ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა და განკარგავდა 2003 წლიდან იჯარის ფორმით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ჩადგმული აქვს მიწაში მყარად ჩაბეტონებული ვაგონი, რომელსაც მოსარჩელე იყენებდა სხვადასხვა დანიშნულებისათვის, ასევე, საცხოვრებლად, შიგნით მოწესრიგებული აქვს სველი წერტილი. იმავდროულად აღნიშნა, რომ სადავო ტერიტორიას ასუფთავებდა და უვლიდა.

2.მოპასუხის პოზიცია:

2.1.მოპასუხე ო-----ის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლით, სარჩელი არ ცნო და განმარტა: მოსარჩელე მ-----

-- ო-----ტის მერიაში არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთების აღიარების კომისიაში შეიტანა განცხადება თანდართული დოკუმენტებით და მოითხოვა, როგორც კანონიერმა მფლობელმა, 2200.1 კვმ. მიწის ნაკვეთის აღიარება. კომისიამ ორჯერ მოიწვია გ-----ის წარმომადგენელი სხდომაზე დასასწრებად, სადაც განხილული იქნებოდა სადავო ნაკვეთის აღიარების საკითხი. სხდომა ჩატარდა 2018 წლის 08 აგვისტოს, სხდომას ესწრებოდნენ მოსარჩელე და მისი წარმომადგენელი. აღნიშნულ სხდომაზე განხილული იქნა ყველა გარემოება, კომისიამ მოისმინა მოსარჩელის და მისი წარმომადგენლის პოზიცია და გადაწყვეტილება მას შემდეგ მიიღო, ანუ სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება ჩაატარა და არცერთი მოთხოვნა კომისიის მიერ, არ დარღვეულა. გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ 2007 წლამდე, თვითნებურად არ ფლობდა მოქალაქე მიწის ნაკვეთს, ის იყო მართლზომიერი მფლობელი, ნაკვეთი წარმოადგენდა თავისუფალ ტერიტორიას, რადგან მასზე არ არის განთავსებული მყარი შენობა – ნაგებობა. მიწის ნაკვეთი, რომ თავისუფალია, ამას ადასტურებს თავად მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო – ნახაზი, საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული საკადასტრო გეგმა. ამასთანავე, კომისია აღიარებს მხოლოდ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებს და მოსარჩელის მოთხოვნა, რომ აღიაროს კომისიამ, როგორც მართლზომიერი მფლობელი, კომისიის კომპეტენციას სცილდება. აღნიშნული სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ო-----ტის საკუთრებას და მოსარჩელე მხარისათვის, როგორც მართლზომიერი მფლობელისათვის გადაცემა, სამართლებრივად შეუძლებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ ს-----ბის სახელმწიფო დეპარტამენტთან 2003 წლის 20 ოქტომბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, მ----- ფლობდა ო-----ტის სოფ-----ი მდებარე – 2200.1 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და შესაბამისად, იხდიდა იჯარის თანხებს, რასაც ადასტურებს მის მიერ წარმოდგენილი საგადასახდო დავალებები(ქვითრები).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–2003 წლის 20 ოქტომბრის ს-----ბის სახელმწიფო დეპარტამენტთან დადებული საიჯარო ხელშეკრულება

–მოსარჩელის ახსნა –განმარტება

–საგადასახდო დავალებები(ქვითრები)

3.2.2 დადგენილია, რომ ო-----ის ტერიტორიაზე, ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 29 აგვისტოს N2-----თ, უარი ეთქვა მოსარჩელეს ო-----ტის სოფ-----ი, სასოფლო –სამეურნეო დანიშნულების 2200.1 კვმ. მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ დაკავებული აქვს თავისუფალი მიწის ნაკვეთი და მასზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი(შენობით, ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– ო-----ის ტერიტორიაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 29 აგვისტოს N2-----ება

3.2.2 სახელმწიფო რწმუნებულის 20-----ით დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ამოღებულია სახელმწიფო ტყის ფონდიდან და განეკუთვნება ო-----ტის საკუთრებას, შესაბამისად, აღნიშნული მიწის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიღება, კანონმდებლობის შესაბამისად და დამოუკიდებლად, განეკუთვნება ო-----ტის უფლებამოსილებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-----ი

3.2.3 2018 წლის 27 თებერვლის სა----- ამონაწერით და ასევე, ეროვნული ს-----ოს წერილით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი (ს/კ N 8-----), სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს N299 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების მიხედვით, ამოღებული იქნა ტყის ფონდიდან და 2018 წლის 27 თებერვლიდან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ო-----ტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–2018 წლის 27 თებერვლის სა----- ამონაწერი
– ეროვნული ს-----ოს წერილი
–მოსარჩელის ახსნა – განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიდის დასკვნამდე, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც 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.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს, ან ადასტურებს პირის, ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე, განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - ო-----ის ტერიტორიაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 29 აგვისტოს N2-----ს კანონიერება მიიჩნევს, რომ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სადავო აქტის შინაარსიდან გამომდინარე, მისი შეფასებისათვის, უნდა იქნეს გარკვეული, გააჩნდა თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელისათვის, მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უარის თქმის საფუძველი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონმა (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) კერძო პირების მიერ, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების, მათ საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობა და მისი რეალიზების ძირითადი პირობები დაადგინა.

დასახელებული კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოს მიენიჭა, რომელიც ამ უფლებამოსილებას კომისიის მეშვეობით ახორციელებდა, კომისია კი თავის ფუნქციებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით ასრულებდა. კანონში 2016 წლის ივნისში განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია და მითითებული კომისია წარმოადგენს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლეს („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლი, 7⁶ მუხლი).

ამავე კანონით, მისი მიზნებისათვის განისაზღვრა, თუ რა მიიჩნევა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად და ვინ წარმოადგენს მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ, დაინტერესებულ პირს. კერძოდ:

- თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა, 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), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით, ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე, კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი,

რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი);

- დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე, მისი სავარაუდო მემკვიდრე, ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს), ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო, ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე, კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე, კერძო სამართლის იურიდიული პირი, ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო, ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით, ან დანგრეულით), ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით, სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე, ის ფიზიკური პირი, ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო, ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით, მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება (კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი).

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასასაბუთებლად, კომპეტენტური კომისიისათვის, დაინტერესებული პირის მიერ, შესაბამისი განცხადებით მიმართვისას, კანონი შემდეგი დოკუმენტების წარდგენის საჭიროებას ითვალისწინებს:

ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ან/და მოწმის ჩვენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები („ფიზიკური

და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტები).

ამავე კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, კომისიამ უნდა გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით, არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს, ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, საფუძველად დაუდოს ისეთი გარემოება, ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით, არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, განახორციელოს რაიმე მოქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი აწესრიგებს პირის, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და პირის მიერ, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს, წესსა და პირობებს,

აგრეთვე, იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ზემოაღნიშნული კანონის 1-ლი მუხლის 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 აღიარებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ორი ტიპის - მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მ----- განცხადებით ითხოვდა მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ, ო-----ფ-----ი მდებარე ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარებას. ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს 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), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით, ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. კანონის მიზნებისათვის, „შენობა“ განიმარტება, როგორც სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით, ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა.

დავის გადაწყვეტა უპირველს ყოვლისა, საჭიროებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღების მიზნის გარკვევას. ხსენებული კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, 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 აღიარებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნის გასაზღვრისას,

გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული, ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით, კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ, ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას, მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების - მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2013წ. N2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი –სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლობიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ, აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მიწის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). ამდენად ნათელია, რომ კანონის მიღება ემსახურებოდა ზემოაღნიშნული პრობლემების აღმოფხვრას, რაც თანაბრად ავრცელებდა მის მოქმედებას როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ, რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებული მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს, არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში, არამედ, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწებსაც(სუსგ: ბს–504–501(კ–17), 28 ოქტომბერი 2019 წელი).

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის "გ" ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ, ამ კანონის ამოქმედებამდე, თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო, ან არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით, 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.

ხსენებული კანონის მიღებით, სახელმწიფომ გარკვეული პირობების არსებობის დადგენისას, დაუშვა თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე, პირის საკუთრებად აღიარების შესაძლებლობა. საქართველოს მოქალაქეების მიერ, მიწების თვითნებურად დაკავება და სარგებლობა იმ პერიოდში დაიწყო, როდესაც არ არსებობდა განცალკევებულად ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება, მიწა იმყოფებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. მართალია, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის, კანონმდებლობა უკვე ითვალისწინებდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ორგანოების საკუთრებად გრადაციას, თუმცა რეალურად, მიწაზე თვითმმართველობის საკუთრება არ გადაცემულა. ამ გარემოებით არის დეტერმინირებული ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის, სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 128-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვის შედეგად შემოსულ თანხებს, უფლებამოსილი ორგანო სრულად მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, "საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსის" დანართის 40.15 პუნქტის თანახმად, სარგებლობაში არსებულ, ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% მიემართება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში(სუსგ: ბს-504-501(კ-17), 28 ოქტომბერი 2019 წელი).

სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო (საკრებულო), რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავრობის 28.07.16წ. N376 დადგენილებით დამტკიცებული

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ო-----ში) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც ანგარიშვალდებულია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის წინაშე, ხოლო მუნიციპალიტეტის მიერ, მასზე დელეგირებული უფლებამოსილების კანონიერად და ჯეროვნად შესრულების მიზნით, მის საქმიანობაზე დარგობრივი ზედამხედველობა, საქართველოს ორგანული კანონით "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით" დადგენილი წესით, ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილების მუნიციპალიტეტისათვის, სახელმწიფოს მიერ დელეგირებულ უფლებამოსილებად გამოცხადება მოხდა სადავო აქტის გამოცემის შემდეგ, კერძოდ, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონში 03.06.16წ. შეტანილი ცვლილება-დამატების შედეგად, რომლითაც მე-4 მუხლს შესაბამისი შინაარსის 1¹ პუნქტი დაემატა. სასამართლო თვლის, რომ კომისიის საქმიანობის დელეგირებულ უფლებამოსილებად მოხსენიება, არ ადასტურებს საკუთრების აღიარების კანონმდებლობის ამჟამად მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე გაუზრცელებლობას, 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 თვითმმართველობის 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.

"სახელმწიფო ქონების შესახებ" კანონის 1.5 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონით

გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 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, თუ ვის - სახელმწიფოს თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი. ქონების გასხვისებაზე უფლებამოსილი ორგანო არის ეკონომიკის სამინისტრო, 2007 წელს მოქმედი რედაქციით, "სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის, განკარგვის, მათ შორის, პრივატიზების ფუნქციას ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ("სახელმწიფო ქონების შესახებ" 21.07.2010წ კანონის 1-ელ მუხლში 05.07.2012წ. კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"), ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას და სარგებლობის უფლებით გადაცემას - ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

მოცემულ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება ხდება კომისიის მიერ, რომელსაც აქვს დელეგირებული ფუნქცია ქონების განსახელმწიფოებრიობაზე. ორგანული კანონის "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 106-ე მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება იყოფა ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად. ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი, ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად. დამატებითი ქონება არის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც მუნიციპალიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით (ანალოგიურ ნორმას ითვალისწინებდა "ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" 25.03.2005წ. კანონის მე-2 მუხ.). საქართველოს კანონმდებლობით მუნიციპალური ქონების გასხვისების ერთ - ერთ ფორმას "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით,

მუნიციპალური ქონების განკერძოების ერთ-ერთი ფორმაა, რაც ასევე წარმოადგენს, ამ უფლებამოსილების დელეგირებულად მიჩნევის შესაძლებლობას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას არ ადასტურებს "სახელმწიფო ქონების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლზე მითითება (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), 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 11.12.2014წ. N2878 კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, ამასთანავე, "სახელმწიფო ქონების შესახებ" კანონი არ ვრცელდება სადავო ურთიერთობებზე ("ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის 1.5 მუხლის "გ" ქვეპუნქტი).

სახელმწიფოში, ადგილობრივი თვითმმართველობის დამკვიდრება და სრულფასოვანი რეალიზაცია მიზნად ისახავს: საჯარო ხელისუფლების რეფორმაციას, მისი დეცენტრალიზაციის გზით, სახელისუფლებო უფლებამოსილებების განხორციელების დაახლოებას ინდივიდთან და, როგორც შედეგი, ადგილობრივი ინიციატივის ორგანულ შერწყმას საჯარო ინტერესებთან. ადგილობრივი თვითმმართველობა სრულიად არ არის მოწყვტილი სახელმწიფოს. ადგილობრივი თვითმმართველობა რთული და კომპლექსური მოვლენაა, ის ადგილობრივი საჯარო ხელისუფლებაა და არა მოსახლეობის თვითორგანიზაციის მარტივი ფორმა. მუნიციპალური საკუთრება არის ქონებრივი კომპლექსი, რომელშიც შედის მიწის ნაკვეთები, მოძრავი და უძრავი ქონება. 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.

სახელმწიფო, როგორც მესაკუთრე, უფლებრივად გათანაბრებულია სხვა მესაკუთრეებთან, სახელმწიფო ორდინალური მესაკუთრეა. საქართველომ უარი თქვა საკუთრების ფორმებზე და, შესაბამისად, პრივილეგიური მესაკუთრის ინსტიტუტზე, საქართველოს კონსტიტუციაში ასახული საკუთრების იდეა

სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრეს, უფლებრივად უთანაბრებს სხვა მესაკუთრესთან (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 06.02.2017წ. დადგენილება N1/3/811 §§8,9,11). აღსანიშნავია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღებამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 28.10.1998წ. კანონი აწესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრებაში გადაცემა ასევე არ გამორიცხავდა, სარგებლობაში არსებული ნაკვეთის ფიზიკური პირების, კერძო სამართლის იურიდიული პირების კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესაძლებლობას.

"სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" 30.05.1997წ. კანონის (ძალადაკარგულია "სახელმწიფო ქონების შესახებ" 07.21.2010წ. კანონით) მიხედვითაც, სახელმწიფო ქონებად მოიაზრებოდა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მითითებულ კანონში ადგილობრივი თვითმმართველის ერთეულის ქონების შესახებ ჩანაწერი მხოლოდ 11.07.2007წ. შესული ცვლილებით გაჩნდა. იმავე დღეს (11.07.2007წ.) მიღებულია "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონი, რომელიც ითვალისწინებს ამ კანონის ამოქმედებამდე, თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო, ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარებას. მართალია, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონით, პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, თუმცა, 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადებამდე მოქმედ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონში, იმავე დღეს - 11.07.2007წ. შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებდნენ მართლზომიერ მფლობელობაში, ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ("ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონის 65² მუხლის 1-ლი პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტი). მნიშვნელოვანია, რომ მითითებული ცვლილება არ ადგენდა სახელმწიფო და

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიწის საკუთრების გრადაციას. ამასთანავე, "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატება (67¹ მუხ.) პირდაპირ ითვალისწინებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გამოყენებას, იმ მიწებთან მიმართებით, რომლებიც ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების გადაცემას, კანონმდებელი აქაც არ აკონკრეტებდა საკუთრებაში გადასაცემი მიწის საკუთრებას. ამდენად, უსაფუძვლოა მოსაზრება კანონმდებლის კვალიფიციურ "დუმილთან" დაკავშირებით, რადგან მიუხედავდ იმისა, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 11.07.2007წ. კანონით, პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა ("ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონი) ცალსახად ითვალისწინებდა თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მუნიციპალიტეტის ქონებას განეკუთვნება: მუნიციპალიტეტისათვის, კანონით მიკუთვნებული ქონება; სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის, საკუთრებაში გადაცემული ქონება; მუნიციპალიტეტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი, შეძენილი, ან რეგისტრირებული ქონება.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის, საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები, კერძოდ, კანონში 10.12.10წ. და 05.06.2012წ. კანონებით შეტანილი ცვლილება-დამატებებით განისაზღვრა, რომ თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი ქონების სახეობების ნუსხა საჭიროებდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით (მე-11 მუხ.) დამტკიცებას, პრეზიდენტის აღნიშნული ბრძანებულების ამოქმედებიდან, 6 თვის განმავლობაში, თვითმმართველ ერთეულს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსათვის უნდა წარედგინა თხოვნა, ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარდგენილ თხოვნაზე უნდა მიეღო დასაბუთებული, დადებითი, ან უარყოფითი გადაწყვეტილება და 3 თვეში, წერილობით უნდა ეცნობებინა, თხოვნის წარმდგენისათვის, აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებიდან – 10 დღის ვადაში, იგი გადაეცემოდა საქართველოს მთავრობას დასამტკიცებლად, თუ მთავრობა 6 თვის განმავლობაში, არ მიიღებდა გადაწყვეტილებას, თხოვნაში აღნიშნული ქონება ჩაითვლებოდა თვითმმართველი ერთეულისათვის, საკუთრებაში გადაცემულ ქონებად (მე-6 მუხ.). „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 28.12.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის მრავალსაფეხურიანი და ხანგრძლივი პროცედურა. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება ფაქტიურად, გამიჯნული არ იყო სახელმწიფო საკუთრებისაგან.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 11.07.2007წ. კანონი უთითებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ ნაკვეთებზე უფლების აღიარებას, თუმცა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კანონის მიღების პერიოდში მოქმედი "ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" 25.03.2005წ. 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 გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად, არ უკარგავს პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე(სუსგ: ბს-504-501(კ-17), 28 ოქტომბერი 2019 წელი).

ადგილობრივი თვითმმართველობა სახელმწიფო მმართველობის ერთგვარად, დეცენტრალიზებული ფორმაა, რომელსაც ახასიათებს არჩევითობა და ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხების მართვა-გამგებლობაში გარკვეული დამოუკიდებლობა. ადგილობრივი თვითმმართველობა კონსტიტუციური წყობის ერთ-ერთი საფუძველი, ხელისუფლების ორგანიზაციის ძირითადი პრინციპია, რომელიც ხელისუფლების დანაწილების პრინციპთან ერთად, განსაზღვრავს ქვეყნის მმართველობის სისტემას. საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ, მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ("ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" მუხ. 110). "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ევროპული ქარტიის (რეატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 26.10.2004წ. N515-III დადგენილების თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობა გულისხმობს ადგილობრივი ორგანოების უფლებას და შესაძლებლობას, კანონის ფარგლებში, მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქმეების მნიშვნელოვანი წილი, მათი პასუხისმგებლობითა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად. მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, ქონების მართვა არის ადგილობრივი თვითმმართველობის

ფუნქციონირების ერთ-ერთი პრინციპი, რომლის შინაარსსა და მიზნებს არ ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნები და შინაარსი. კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე, ფიზიკური, ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარებით, მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება, ასეთივე ლეგიტიმური მიზანი არსებობს მუნიციპალური ქონების მიმართ.

მუნიციპალური საკუთრება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების ნაირსახეობას, თუმცა, წარმოადგენს საჯარო საკუთრების დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მოსახლეობის ინტერესებს შეესაბამება მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე, მათივე საკუთრების უფლების აღიარება, ამ უფლების რეალიზაცია არ ადასტურებს ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების შეზღუდვას.

მოსახლეობის ინტერესებში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების განკარგვის შესაძლებლობას და მართლზომიერებას ადასტურებს მაგ. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის, უსასყიდლოდ, საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები, კერძოდ, საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. N189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ, კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ, საკუთრებაში გადაცემის წესი“ თანაბრად ვრცელდება როგორც სახელმწიფო, ისე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, რაც არ ნიშნავს ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონებრივ უფლებების შეზღუდვას. ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც წლების მანძილზე, დაკავებული ჰქონდა მოქალაქეს და სარგებლობდა ამ ქონებით, არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესებს, მით უმეტეს, რომ ამ ქონებით მოსარგებლენი ძირითადად ადგილობრივი მოსახლენი არიან. 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.

დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის კომპონენტია ასევე, მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა. ამასთანავე, ცენტრალური და ადგილობრივი თვითმმართველობის ურთიერთობის საკითხი არ არის დამოკიდებული კონკრეტულ მოქალაქეთა ქონებრივი უფლების აღიარებაზე და ის განეკუთვნება მოქალაქეთა ქონებრივი უფლებების დაცვის სფეროს. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, უძრავი ქონებით, ხანგრძლივი სარგებლობა წარმოშობს საკუთრების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს ("ონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ", §123; "კოპეცკი სლოვაკეთის წინააღმდეგ", N44912/98, 28.09.04. §52; "სალინაძე საქართველოს წინააღმდეგ", §103). ამასთანავე, როგორც უკვე აღინიშნა, სარგებლობაში არსებულ, ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში მიემართება.

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

საქართველოს კონსტიტუციის 7.1 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის კანონმდებლობის შემუშავება სახელმწიფოს უმაღლესი სახელმწიფო ორგანოთა განსაკუთრებულ გამგეობათა რიცხვს განეკუთვნება. "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 2.2 მუხლის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს გააჩნია საკუთარი ქონება, აღნიშნული ქონების მართვა და განკარგვა ხორციელდება "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა" და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4

ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის 14.29 პუნქტის 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.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მ----- ფლობდა და განკარგავდა ო-----
-----ი 2200.1 კვმ სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სადაც მას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ჩადგმული აქვს მყარად მიწაში ჩაბეტონებული რკინის კონსტრუქცია ე.წ ნაგებობა, რომელსაც წლების მანძილზე იყენებს სხვადასხვა დანიშნულებით, მათ შორის საცხოვრებლად. აღნიშნულ ნაგებობაში მოწესრიგებული აქვს სველი წერტილი, ასევე დადგმული ჰქონდა შეშის ღუმელი, მ----- ასევე ასუფთავებდა და მოვლა – პატრონობას ახორციელებდა აღნიშნული სადავო ტერიტორიაზე, ამ ფაქტობრივ გარემოებებს ადასტურებენ მოწმეები მ-----ი და დ-----ლი და მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელობა სადავო არ გამხდარა.

სასამართლო ვერ გაიზარებს მოპასუხე – ო-----ტის ტერიტორიაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის პოზიციას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე მ-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძვლით, რომ იგი არ წარმოადგენს კანონით განსაზღვრულ მიწის თვითნებურად დამკავებელს, შემდეგ გარემოებათა გამო: როგორც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, მოსარჩელე მ-----ს 2003 წლის 20 ოქტომბრიდან, საიჯარო ხელშეკრულება სადავო მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიაზე, გაფორმებული ჰქონდა 20 წლის ვადით – 2023 წლის 20 ოქტომბრამდე. თუმცა, საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს N299 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების მიხედვით, ამოღებული იქნა ტყის ფონდიდან და 2018 წლის 27 თებერვლიდან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ო-----ი. ყოველივე აღნიშნული ცნობილი არ ყოფილა მ----- გ-----ისათვის, რის გამოც იგი ბოლო პერიოდამდე, იხდიდა ს-----
---ოში „საიჯარო გადასახადს“, რის შესახებაც წარმოადგინა გადასახადის ქვითრები.

აქედან გამომდინარე, 2011 წლის 04 აგვისტოდან დღემდე, მოსარჩელე ნამდვილად

ფლობს სადავო მიწის ნაკვეთს თვითნებურად, რაც სადავოც არ არის. რაც შეეხება პერიოდს 2003 წლის 20 ოქტომბრიდან – 2011 წლის აგვისტომდე, რა თქმა უნდა მოსარჩელის მიერ, სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობა ვერ ჩაითვლება თვითნებურად დაუფლებად, მაგრამ უდავოა, რომ მ----- ამ პერიოდში, მოცემულ ნაკვეთს ფლობდა მართლზომიერად, რასაც თვით მოპასუხეც აღიარებს. საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა: „მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო, ან არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა – ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე, ან დანგრეული), ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთებზე, ან შენობა ნაგებობაზე) ფიზიკურ, ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული – 2004 წლის 04 ოქტომბრამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა (2019 წლის 11 დეკემბრის რედაქცია, ამოქმედდეს 2020 წლის 01 იანვრიდან).

მიუხედავად ამისა, თუნდაც საქმეში მოცემულმა შემთხვევამ, ვერ დააკმაყოფილოს ზემოაღნიშნული კანონის მოთხოვნა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიმართ, მაინც უნდა მოხდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილება, იმის გათვალისწინებით, რომ ცნება „მართლზომიერი ფლობა“ ყველა შემთხვევაში წარმოადგენს უფრო მაღალი ხარისხის ფლობას, ვიდრე მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაუფლებაა.

ამდენად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ-----ს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობა 2003 წლის 20 ოქტომბრიდან – 2011 წლის აგვისტომდე, (ისევე როგორც, 2011 წლის 04 აგვისტოდან – დღემდე) ჩაითვალოს მასზე სადავო ნაკვეთის საკუთრების მიკუთვნების საფუძვლად.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სადავო აქტით მოსარჩელის უფლება საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უარყოფილ იქნა არსებული მტკიცებულებების დაუსაბუთებელი მიუღებლობითა და საქმის გადაწყვეტისათვის, მნიშვნელოვანი გარემოებების არასწორად დადგენით. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის წარდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდებოდა ო-----
-----ი მდებარე, 2200.1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მ----- გ-----ის მიერ, თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. ამდენად, არ ირკვევა, რომ სადავო განკარგულების გამოცემისას, მოპასუხეს ჰქონდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით

გათვალისწინებული საფუძველი, მ----- გ-----ისათვის, მოთხოვნის უარყოფისათვის. შესაბამისად, სადავო განკარგულება ეწინააღმდეგება კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნორმებს და ამგვარად, ზღუდავს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, რის გამოც, უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ – 100 ლარისა; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე, ბაჟის ოდენობაა – 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით, წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა გადახდეს მ----- გ-----ის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟი – 100 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე, მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243- 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნას ცნობილი, ო-----ტის ტერიტორიაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2019 წლის 29 აგვისტოს N2-----ა.

3. მ----- ცნობილი იქნეს ო-----ტის, სოფ-----ი მდებარე უძრავი ქონების – 2200.1 კვმ. მიწის ნაკვეთის, ს/კ 8----- მესაკუთრედ.

4. მოპასუხე მხარეს გადახდეს მ----- გ-----ის სასარგებლოდ – 100 ლარი, რაც მოსარჩელის მიერ, წინასწარ იქნა გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სახით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან – 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ამბროლაური, კოსტავას ქ. №13) მეშვეობით.

მოსამართლე:

გურამ გოცირიძე