



საქმე №3ზ/802-17

საქმე № 18031001--01393476

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე: გიორგი ტყავაძე

სხდომის მდივანი: თამარ ბლიაძე

აპელანტი – ს----- უ-----ი

წარმომადგენელი: ხ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: შ-----

**მესამე პირები - გ----- უ-----ი, გ----- უ-----ი, მ----- უ-----ი,
ნ----- უ-----ი**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის
გადაწყვეტილება**

**1.1. ს----- უ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა - მცხეთის რაიონული
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელის დაკმაყოფილება.**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ს----- უ-----ის სარჩელი, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. მცხეთის რაიონის სოფელ ქ----- მცხოვრები ი-----ის კომლი წარმოადგენდა მუშა მოსამსახურის კომლს (მუშაობდა) მატარებლის გამცილებლად და იგი 1966 წლის 05 თებერვლიდან ქორწინებაში იმყოფებოდა ს----- უ-----თან. გარდაიცვალა 1997 წლის 15 ნოემბერს რის შემდეგაც მუშა მოსამსახურის კომლის უფროსად რეგისტრირებულია იქნა ს----- უ-----ი, რომელმაც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო სამკვიდრო ქონება სოფელ ქ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, სადაც დღემდე ცხოვრობს. მოსარჩელეს კოლმეურნეობაში არასოდეს უმუშავია და მუშაობდა სხვადასხვა სამკურნალო დაწესებულებაში სანიტრის თუ სხვა პოზიციაზე. ი----- უ-----ების კომლის არცერთ წევრს და მათ შორის კომლის უფროსებს არასოდეს უმუშავიათ კოლმეურნეობაში.

2.2. 2006 წლის 02 აგვისტოს ს----- უ-----ის სახელით და მასთან შეუთანხმებლად მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელის სახელით მიმართა მისმა შვილმა ვ----- უ-----მა და №7----- საკადასტრო კოდზე დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება, რომლის თანახმადაც გ-----, გ-----, ვ-----, ი--- მ-----, ნ----- და ს----- უ-----ების თანასაკუთრებაში აღირიცხა მცხეთის რაიონის სოფ. ქ----- მდებარე 212,00 კვ.მ მიწის ფართოვი, 94,69 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 84,15 კვ.მ დამხმარე ფართი №7----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომელიც დათარიღებულია 2006 წლის 02 აგვისტოს რიცხვით არ არის შედგენილი მოსარჩელის მიერ და ს----- უ-----ის სახელით გაკეთებული ხელმოწერა არ ეკუთვნის ს----- უ-----ს იმ უბრალო მიზეზის გამო, რომ მან წერა კითხვა არ იცის არცერთ ენაზე იგი მხოლოდ საუბრობს აზერბაიჯანულ ენაზე. მიწის ნაკვეთის შესაძლო რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე ს----- უ-----ისთვის ცნობილი გახდა 2016 წლის 10 მაისს, ხოლო რეგისტრაციის ამსახველი დოკუმენტაცია მას ჩაბარდა 2016 წლის 03 ივნისს. ს----- უ-----მა არ იცის წერა კითხვა არცერთ ენაზე, რასაც ადასტურებს მის მიერ გაცემული რწმუნებულება და პირადობის მოწმობაში მისი ხელმოწერის გრაფაში ხელისმოწერის მაგივრად დასმულია ჯვრები. 2016 წლის 24 მაისი AA2----- საარქივო ცნობის თანახმად დადგენილია, რომ დუშეთის არქივში დაცული მცხეთის რაიონის სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ ქ----- 1996-1995 წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ი-----ი უ-----ი და მისი ოჯახის წევრთა სიაში ირიცხება ს----- უ-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. უ----- ს----- - ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა 2. უ-----ი ს----- მ-----ი - მეუღლე 3. უ-----ი გ----- ი-----შვილი (გათხოვდა ხაზია გადასმული) 4. უ-----

-----ი თ-----შვილი (ხაზია გადასმული ცხოვრობს ცალკე ოჯახთან.
 5. უ-----ი მ-----ი-----შვილი 6. უ-----ი გ-----ი-----შვილი.
 7. უ-----ი ვ-----ი-----შვილი 8. უ-----ი ნ-----ი-----შვილი 9. (გვარი
 სახელი მითითებული არ არის-შვილიშვილი. 10. (გვარი სახელი
 მითითებული არ არის-შვილიშვილი 11. უ-----ი ს-----რძალი (ხაზია
 გადასმული) კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1986 წელს
 საცხოვრებელი სახლი აგებული 1962 წელს საერთო ფართობი 80 კვ.მ 1.
 06.1988 წ. მიწა სულ 0,25 მათ შორის შენობების ქვეშ 0,20, 1996 წ. მიწა სულ
 0,05 დაეწერა მის შვილს გამგეობის სხდ.გადაწყვეტილებით. სოფელ ქ---
 1996-2006 წწ დათარიღებული (რეკვიზიტები შეტანილია 2007წ) საკომლო
 წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ს----- უ-----ი. კომლის
 შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. უ-----ი ს----- მ-----ი - ოჯახის
 უფროსი 2. უ-----ი გ-----ი-----შვილი გათხოვდა. 3. უ-----ი მ-----
 - ი-----შვილი 4. უ-----ი გ-----ი-----შვილი. 5. უ-----ი ვ-----
 ი----- -შვილი 6. უ-----ი ნ-----ი-----შვილი 7. უ-----ი (სახელი
 მითითებული არ არის ვ-----ის ძე-შვილიშვილი. 8. უ-----კა ნ-----ს ძე-
 შვილიშვილი, 9.უ-----ი ლ----- - შვილიშვილი 10. უ-----
 ---ი(ხაზია გადასმული) ხ----- -შვილიშვილი, 11. უ-----ი ნ-----
 შვილიშვილი. 12. 1 შვილი ვ-----ის ძე (გაურკვეველია) კომლს პირად
 საკუთრებაში ერიცხება 2001 წ. საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს
 საერთო ფართობი 70 კვ.მ. 2002-2003 წწ მიწა სულ 0,36. სასამართლო
 ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს: საჯარო რეესტრის ეროვნული
 სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურიდან მიღებული მასალა,
 რწმუნებულება და მისი შედგენი თარიღი, საარქივო ცნობა და მისი
 მიღების თარიღი საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი განცხადება და
 დოკუმენტის მიღების თარიღი.

2.3. საქმეშია 2006 წლის 02 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის
 (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი საკუთრება შენობა-ნაგებობით,
 განაცხადის რეგისტრაცია #7----- ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო
 დანიშნულების საკადასტრო კოდი 7----- დაუზუსტებელი მიწის ფართობი
 0.212 უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი მიღება-
 ჩაბარების აქტი #1-- 21.10.1998წ. სოფელი ქ--- საკრებულოს ცნობები #4--
 21.08.06.წ. #2--, 11.05.06.წ #3----- წ. მესაკუთრე უ-----
 (გარდაცვლილი) კომლის საკუთრება სოფ. ქ--- უ-----ი ს----- დაბ 1-----წ
 უ-----ი გ-----, უ-----ი მ-----, უ-----ი გ-----, უ-----ი ვ-----, უ-----
 -----ი ნ-----. საქმეში არსებული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების
 სარეგისტრაციო მოწმობით განაცხადის რეგისტრაცია #7----- 05.03.03.
 თარიღი ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო მისამართი სოფ. ქ--- ს/კ.
 7----- ფართობი 0,23 დადგენილია რომ მესაკუთრის განყოფილებაში
 მითითებულია მესაკუთრე უ-----ი ს----- მ----- სოფ ქ---, უ-----ი
 ვ-----, უ-----ი ნ-----, უ-----ი გ-----, უ-----
 -----ი გ-----, უ-----ი მ-----, უ-----ი ვ-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

2.5. სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი რედაქციით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის

თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძველზე განმარტა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

2.6. განსახილველ შეთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგენილია შემდეგი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს 2006 წლის 02 აგვისტოს წარედგინა ს----- უ-----ის განცხადება N7-----, რომლის საფუძველზეც მცხეთის რაიონის სოფელ ქ----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 7-----) დარეგისტრირდა ს-----, გ-----, მ-----, გ-----, ვ-----, ნ----- უ-----ების (გარდაცვლილი ი----- კომლის) საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა ს----- უ-----ის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ცნობა N3-- (28.07.2006), N4-- (21.08.2006), N2-- (11.05.2006), მიღება-ჩაბარების აქტი N1-- (21.10.1998), მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (05.03.2003), ი-----ის გარდაცვალების მოწმობა და აზომვითი ნახაზი.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს 2012 წლის 18 დეკემბერს წარედგინა ვ----- უ-----ის (პირადი ნომერია 3-----) განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე (მისამართია მცხეთის რაიონი სოფელი ქ-----, საკადასტრო კოდი - 7-----). 2012 წლის 19 დეკემბერს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ გადაწყვეტილება N8-----. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებების მიღებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რომელიც შეეხო როგორც საკომლო, ისე საბაღე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს კანონის (1997 წლის 15 მაისი, N 719– II) მე-2 პუნქტის თანახმად, კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესითა და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცათ და შესაბამისი დოკუმენტაცია გაფორმდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია - 1999 წლის 1 თებერვლამდე.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით, საქართველოს რესპუბლიკაში მიმდინარე მიწის რეფორმა შეეხო გლეხურ (საკომლო) მეურნეობებსაც. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხდებოდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლების მიწით დაკმაყოფილება უნდა მომხდარიყო სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ („საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილება).

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ პუნქტში მითითებული მიწის რეფორმის მსვლელობისას მიღებული ნორმატიული აქტების მოთხოვნების შესაბამისად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლებისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები ცხადდება მათ კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ გამოიყენება კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

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

აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-41 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი - ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის № 48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის თანახმად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია, კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა. დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

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

ამდენად, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულ იქნა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების

განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები.

სასამართლომ ასევე დამატებით განმარტა, რომ კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მათთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წევრის პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდევენებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლმა არსებობა შეწყვიტა და ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

ამასთან, სასამართლომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განმარტა, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას.

აღნიშნული კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებული) საკუთრების უფლება აქვთ: ა) საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოს მოქალაქის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს; ამავე კანონის 4.4 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, ამავე კანონის 4.5 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული.

2.7. სასამართლომ პირველ რიგში, ყურადღება გაამახვილა 1998 წლის N1-- მიღება- ჩაბარების აქტის შედგენის/გაცემის სამართლებრივ საფუძვლებზე ი-----ის სახელზე, კერძოდ, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით (მე-2 პუნქტი) გადაწყდა, რომ მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. უცხოელ მოქალაქეებს ან მოქალაქეობის არმქონე პირებს მიწა გადაეცემათ დროებით სარგებლობაში. იმავე დადგენილების მე-5 პუნქტით დადგინდა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალოს საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთაში - 3 ჰექტარამდე. ახალ ნორმამდე შესავსები ფართობი კომლს გადაეცემა უსასყიდლოდ კერძო საკუთრებაში მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულების გადახდით. იმავე დადგენილების მე-11 პუნქტით დადგინდა, რომ მიწების გაცემას ახდენს სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება საანოტარო წესით და რეგისტრირდება მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში. ასევე, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა

კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 პუნქტით დადგინდა, რომ საკრამიდამო მიწის ნაკვეთის გაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდნენ ამ მიზნით მიწის სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ. იმავე დადგენილების მე-3 პუნქტით დადგინდა, რომ თუ კომლს მიწების აღრიცხვის ზონარგაყრილ წიგნში რეგისტრირებულ ფართობთან შედარებით აღმოაჩნდა მეტი საკრამიდამო მიწის ნაკვეთი შესაბამისი კომისიების მიერ დადგენილ საკრამიდამო მიწის ზღვრულ ნორმამდე შევსების შემდეგ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი გადადის სარეზერვო ფონდში.

ასევე, დადგენილია, რომ „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცდა მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა, დანართის თანახმად. იმავე N503 დადგენილების მე-2 პუნქტით დადგინდა, რომ დაწესდეს, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. იმავე N503 დადგენილების მე-3 პუნქტით დადგინდა, რომ მიწის მიმღებ მოქალაქეს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი მიეცეს მას შემდეგ, რაც მოქალაქე შესაბამისი მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებში წარადგენს მომსახურე ორგანიზაციისათვის ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების ღირებულების გადარიცხვის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

ამდენად სასამართლომ მხედველობაში მიიღო რა სამართლებრივი დოკუმენტის - 1998 წლის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის/გაცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, თავად მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმას და იმ საკითხის შინაარსს, რომელიც მოწესრიგდა მიღება-ჩაბარების აქტით, მიიჩნია, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომელიც დაიდო ერთი მხრივ სახელმწიფოსა და მეორეს მხრივ - ამ სახელმწიფოს მოქალაქეს შორის სახელმწიფოს კუთვნილი უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთის ფიზიკური პირისთვის (კომლისთვის) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ზ” პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება – ეს არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქოსამართლებრივი

ხელშეკრულება; საყურადღებოა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის ინსტიტუტის შემოღება უაკვშირდება საქართველოში სახელმწიფოს კუთვნილი მიწების პრივატიზების/განსახელმწიფოებრიობის მიზნით წამოწყებულ მიწის რეფორმას, რომელსაც სათავე დაედო „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით; მიწის რეფორმასთან დაკავშირებული საკითხების მომწესრიგებელი წესები ასახულ იქნა არა საკანონმდებლო აქტში - კოდექსში, არამედ ისეთ სამართლებრივ დოკუმენტებში, როგორიც არის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება, 1992 წლის 06 თებერვლის N128 დადგენილება, ასევე, 28.06.1993 წლის N503 დადგენილება და ა.შ.; საკითხს იმის შესახებ, 1998 წლის N1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მხოლოდ ი----- --მა შეიძინა ამ აქტით განაკრგულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება, თუ ასევე, მისი კომლის სხვა ყველა წევრმა, სასამართლომ განმარტა შემდეგნაირად: სახელმწიფოს კუთვნილი მიწების (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების) პრივატიზების/განსახელმწიფოებრიობის საკითხის მომწესრიგებელი სამართლებრივი აქტების - „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების, ასევე „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის N128 დადგენილების ანალიზი ცხადყოფს, რომ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, პირველ რიგში - საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სუბიექტს წარმოადგენდა კომლი და არა ცალკე აღებული ფიზიკური პირი/პირები (კერძოდ, 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლები, იხილეთ 06.02.1992 წლის N128 დადგენილების მე-2 პუნქტი); უკეთეს შემთხვევაში სახელმწიფოსა და კომლს შორის ხელშეკრულების დადების (ანუ, მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის/გაცემის) პროცესში კომლის წარმომადგენლობა უნდა განხორციელებოდა კომლის უფროსს (ანუ, საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულ პირს), თუმცა ზემოთ მოხმობილი არცერთი დადგენილება (18.01.1992 წლის N48 დადგენილება, 06.02.1992 წლის N128 დადგენილება, 28.06.1993 წლის N503 დადგენილება) არ შეიცავს დათქმას მასზედ, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი უნდა გაცემულიყო მაინც და მაინც კომლის უფროსის სახელზე; მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცემოდა კომლის უფროსზე, თუ კომლის რიგით წევრზე, ამ საკითხის ამგვარი ვარიირება, ზოგადად, კერ შეცვლიდა მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის მიზანს (მიწაზე საკუთრების უფლების გადაცემის მიზანს) და არც მოცემული საქმისთვის აქვს ამ გარემოებას რაიმე მნიშვნელობა, გამომდინარე იმ მოსაზრებიდან, რომ საკარმიდამო მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სუბიექტს წარმოადგენდა კომლი, ანუ კომლის შემადგენლობაში შემავალი ფიზიკური პირების ერთობა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიწაზე საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლებას იძენდა არამარტო მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ერთი კონკრეტული პირი (მაგალითად, კომლის უფროსი ან კომლის რომელიმე წევრი), არამედ ყველა ის ფიზიკური პირი, რომელიც მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის მომენტში წარმოადგენდა კომლის წევრს, მიუხედავად მისი სტატუსისა.

2.8. საკითხი იმის შესახებ, რომ ი-----ის კომლი წარმოადგენდა მუშა-მოსამსახურის კომლს, თუ საკოლმეურნეო კომლს, მოცემული საქმისთვის მნიშვნელობის არმქონია, შემდეგ მოსაზრებათა გამო: სახელმწიფოს კუთვნილი მიწების (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების) პრივატიზების/განსახელმწიფოებრიობის საკითხის მომწესრიგებელი სამართლებრივი აქტების - „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების, ასევე „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის N128 დადგენილების ანალიზი ცხადყოფს, რომ მიწის ნამდვილი მესაკუთრე - სახელმწიფო კუთვნილი მიწის ნაკვეთების გასხვისების პროცესში ერთმანეთისგან არ განასხვავებდა საკოლმეურნეო კომლს და მუშა-მოსამსახურის კომლს, დასახელებულ სამართლებრივ აქტებში მოხსენიებული არის მხოლოდ და მხოლოდ კომლი, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემის მიზნებისთვის არანაირი მნიშვნელობა არ ენიჭებოდა კომლის ადრინდელ სტატუსს, სახელმწიფოსთვის ერთნაირად მნიშვნელოვანი იყო, რომ მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში მიეღო ყველა კომლს, იქნებოდა ეს უკანასკნელი საკოლმეურნეო კომლი, თუ პირიქით - მუშა-მოსამსახურის კომლი; სასამართლოს აზრით, მოსარჩელის მითითება 1964 წლის რედაქციის, ასევე, 1997 წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსების ნორმებზე, მოცემული დავის არარელევანტურია, გამომდინარე იმ მოსაზრებიდან, რომ მე-20 საუკუნის 90-იანი წლების დასაწყისში სახელმწიფომ გადაწყვიტა სამართალურთიერთობის ისეთი ფორმების შემოღება (იგულისხმება მიწაზე კერძო პირთა კერძო საკუთრების უფლების ინსტიტუტი, სახელმწიფოს მიერ პირისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის ინსტიტუტი), რომლებსაც მანამდე არ ჰქონია ადგილი მოცემულ საზოგადოებაში/სახელმწიფოში; შესაბამისად, ლოგიკურია, რომ ახალი სამართალურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები, წესები და დებულებები აისახა ახალ, მანამდე არარსებულ სამართლებრივ აქტებში, მაგალითად, ისეთ აქტებში, როგორებიც არის „საქართველოს

რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება, ასევე „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის N128 დადგენილება და ა.შ. მთავარი საკვანძო საკითხი იმის შესახებ, 1998 წლის N1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მხოლოდ ი--- უ-----მა შეიძინა ამ აქტით განკარგულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება, თუ მან და მისი კომლის სხვა ყველა წევრმა - თანასაკუთრების უფლება, უნდა ამოიხსნას და განიმარტოს არა იმ წესების მიხედვით, რომლებსაც ადგენდა 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსი, არამედ იმ ახალი სამართლებრივი აქტების ნორმების მიხედვით, რომლებითაც წესრიგდებოდა კიდევ სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთების გასხვისებასთან/პრივატიზებასთან დაკავშირებული სამართალურითიერთობები; რაც შეეხება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის” მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტს, ამ უკანასკნელით დადგენილია, რომ ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ- ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით.

2.9. ამდენად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება - 1998 წლის N1-- მიღება-ჩაბარების აქტი და მასთან ერთად საკომლო წიგნის ჩანაწერი, ანუ, მესამე პირების კომლის წევრებდ ყოფნის იურიდიული ფაქტი არის პირდაპირი ფაქტობრივი საფუძველი იმისთვის, რომ დასახელებული ნორმის საფუძველზე მომხდარიყო მოსარჩელების და მესამე პირების თანასაკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია; იმ ფაქტმა, რომ კომლის ერთ-ერთი წევრი - ი-----ი დღეის მდგომარეობით გარდაცვლილია, შესაძლებელია, გავლენა მოახდინოს კომლის ცოცხლად დარჩენილი წევრების (მოსარჩელის და მესამე პირების) წილების მოცულობაზე თანასაკუთრებასში, ოღონდ იმ შემთხვევაში, თუკი გარდაცვლილი ი-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეები (მოსარჩელე) მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგენენ მამკვიდრებლის - დანაშთი სამკვიდრო ქონების მათ (მოსარჩელის) მიერ მიღების იურიდიული ფაქტის დამდგენ (დამადასტურებელ) შესაბამისი ფორმისა და შინაარსის დოკუმენტებს (მაგალითად, სამკვიდრო მოწმობას); არც

ადმინისტრაციული წარმოების და არც ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ეტაპზე მოსარჩელეს არ წარმოუდგენით (საჯარო რეესტრშიც არ წარუდგენიათ) გარდაცვლილი ი-----ის სამკვიდრო ქონების გამო გაცემული სამკვიდრო მოწმობა; მარტოდენ ის ფაქტი, რომ გარდაცვლილი ი-----ი არის მოსარჩელის - მეუღლე არ კმარა იმის სამტკიცებლად, რომ მოსარჩელე არის ი-----ის კუთვნილი ქონების, მათ შორის - თანასაკუთრებაში წილის მემკვიდრე და მამასადამე- ახალი მესაკუთრე;

რაც შეეხება მოსარჩელის აპელირებას იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებაზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე არ არის მოსარჩელის ხელმოწერა და მან არ იცის წერა-კითხვა, აღნიშნული მოსაზრება სასამართლო არ გაიზიარა, რამეთუ აღნიშნულის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულებები მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

2.10. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ გარემოებაზე, რომ საქმეშია 2006 წლის 02 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი საკუთრება შენობა-ნაგებობით, განაცხადის რეგისტრაცია №7----- ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულის საკადასტრო კოდი 7----- დაუზუსტებელი მიწის ფართობი 0.212 უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი მიღება-ჩაბარების აქტი №1-- 21.10.1998წ. სოფელი ქ--- საკრებულოს ცნობები №4-- 21.08.06.წ. №2--, 11.05.06.წ. №3----- წ. მესაკუთრე უ----- (გარდაცვლილი) კომლის საკუთრება სოფ. ქ--- უ-----ი ს----- დაბ 1-----წ უ-----ი გ-----, უ-----ი მ-----, უ-----ი გ-----, უ-----ი ვ-----, უ-----ი ნ-----. საქმეში არსებული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით განაცხადის რეგისტრაცია №7----- 05.03.03. თარიღი ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო მისამართი სოფ. ქ--- ს/კ. 7----- ფართობი 0,23 დადგენილია რომ მესაკუთრის განყოფილებაში მითითებულია მესაკუთრე უ-----ი ს----- მ----- სოფ ქ---, უ-----ი ვ----- ი-----, უ-----ი ნ----- ი-----, უ-----ი გ----- ი-----, უ-----ი გ-----, უ-----ი მ----- ი-----, უ-----ი ვ----- ი-----.

ყოველივე ზემოთ ხსენებულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიერ კიდევ, რომ ბათილად იქნეს ცნობილი სადავო აქტი მესამე პირების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ნაწილში ან სასამართლომ დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად მიიღოს საქმეზე ახალი გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის მხრიდან მარტო ს----- უ-----ი სახელზე ვერ მოხდება უძრავი ქონების რეგისტრაცია, რადგანაც საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად მხედველობაშია სააღრიცხვო ბარათი, რომელიც დავის საგანს არ წარმოადგენს, რომლის სამართლებრივი რეჟიმი დღესაც ძალაშია და არ

გაუქმებულა, სადაც მესაკუთრის განყოფილებაში მითითებულია უ-----
---- კომლის საკუთრება და სხვა თანამესაკუთრები ს----- უ-----თან
ერთად ანუ შედეგი დადგება იგივე.

შესაბამისად, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის
ძირითადი იურიდიული საფუძველი - სააღრიცხვო ბარათი და ასევე
საკუთრების მოწმობა ძალაშია და დღესაც მოქმედებს. საქართველოს
კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და
მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით
მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება
ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო
დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა
დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი
მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური,
ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ
საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული,
მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების
რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს
დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით
შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი
საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება
კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით
გათვალისწინებულ პირობებში. თუ მესამე პირების თანხმობა იქნება,
რომ მარტო მათი დედის სახელზე აღირიცხოს უძრავი ქონება
საკუთრების უფლებით ეს საკითხი სარჩელის აღძვრის გარეშე
მოგვარებადია ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე და მხოლოდ ერთი
პირის მ----- უ-----ის უარის გამო სასამართლო აღნიშნულს აქტის
ბათილობის საფუძვლად ვერ მიუთითებს.

2.11. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის
პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ
სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ
ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და
უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ
უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის
პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს
გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის
პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის
ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო,
რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის

კანონიერ ინტერესს.

2.12. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

2.13. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილისა მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლის შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

3.1. ს----- უ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლები

ფაქტობრივი უსწორობები

აპელანტის აზრით, სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. კერძოდ 1997 წლის 15 ნოემბერს გარდაცვლილ მოსარჩელის მეუღლის ი-----ის ოჯახი განიხილა, როგორც საკოლმეურნეო კომლი. მიღებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო დაეყრდნო სამართლის იმ ნორმებს, რომლებიც არეგულირებენ საკოლმეურნეო კომლის ქონებრივ და არაქონებრივ ურთიერთობებს, მაშინ როდესაც ოჯახი წარმოადგენდა მუშა-მოსამსახურის ოჯახს. ეს მითითებულია საკომლო წიგნების ჩანაწერების შესახებ საარქივო ცნობაშიც და ასევე სასამართლოს წარუდგინეთ იმის დამადასტურებელი დოკუმენტები, რომ ოჯახი მიეკუთვნებოდა მუშა-მოსამსახურეთა კატეგორიას. ოჯახის არცერთ წევრს არასდროს არ უმუშავია სოფელ ქ---- და არცერთ სხვა მეურნეობაში. სასამართლო პრაქტიკით დადგენილია, რომ საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 30 ივნისის განჩინება, საქმე Nბს-137-167. საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის კი უნდა არსებობდეს შესაბამისი ხელშეკრულება ან კანონით გათვალისწინებული საფუძველი. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 1964 წლის რედაქცია კომლის წევრობას, როგორც კომლის ქონებაზე საკუთრების საფუძველს იცნობდა მხოლოდ საკოლმეურნეო კომლის არსებობის შემთხვევაში და არა საკოლმეურნეო ოჯახის კომლად მოხსენიებას. მუშა-მოსამსახურის ოჯახის წევრობა თავისთავად არ წარმოშობდა ქონებაზე თანასაკუთრების უფლებას. ამგვარი საფუძველი არც 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსშია მითითებულია და არც 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსში. საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების წარმოშობისთვის (ყიდვის, ჩუქების და სხვა ხელშეკრულების წესით) 1964 წლის კოდექსის მუხლები (239, 269) მიხედვით აუცილებელი იყო ქალაქში და დაბაში ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადება და აღმასკომში რეგისტრაცია 3 თვის ვადაში, ხოლო სოფელში ხელშეკრულების წერილობით დადება და სასოფლო საბჭოში რეგისტრაცია იმავე ვადაში. ხელშეკრულების წერილობით დადებას და მის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვს ასევე ამჟამად მოქმედო სამოქალაქო კოდექსი. საკუთრების წარმოშობისთვის ამგვარი საფუძვლების შესახებ საქმეში ჩაბმულ მესამე პირებს არ მიუთითებიათ და კერც მიუთითებდნენ ვინაიდან ასეთი საფუძვლები არ არსებობს და არც შესაბამისი მტკიცებულება წარმოუდგენიათ. ასეთ პირობებში საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსამსახურმა ამ საქმეში ჩაბმული მესამე პირები სცნო არა მიწის ნაკვეთის, არამედ იმ საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეებადაც, რომელიც მხოლოდ მოსარჩელის და მისი

გარდაცვლილი მეუღლის საკუთრებას წარმოადგენდა.

მესამე პირებიდან მ----- უ-----ს არც ფაქტობრივი ფლობით და არც კანონით დადგენილ ვადაში არ მიუღია გარდაცვლილი მამის დანაშთი სამკვიდრო ქონების რაიმე წილი. სასამართლოს არ გაურკვევია მ----- უ-----ი საარქივო ცნობის შესაბამისად კი ირიცხებოდა ოჯახის წევრად, მაგრამ ფაქტიურად იყო თუ არა ამ პერიოდში ოჯახის წევრი. მ----- უ-----ი გათხოვდა 1987 წელს. მას შემდეგ მას აღარ უცხოვრია აღნიშნულ ოჯახში და საკოლმეურნეო კომლიც, რომ ყოფილიყო მ----- უ-----ი გასული იყო ოჯახიდან. იგი 1987 წლიდან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ქ. თბილისში და მას შემდეგ მხოლოდ ნათესაური ურთიერთობა აკავშირებს მოსარჩელესთან. საარქივო ცნობაში მ----- უ-----ის დაფიქსირება ოჯახის წევრად და ის, რომ იგი დღემდე საცხოვრებელ მისამართად იყენებს და რეგისტრირებულია მხოლოდ სოფელ ქ----- არ წარმოშობს მოსარჩელის და მისი მეუღლის დანატოვარ ქონებაზე საკუთრების უფლებას, რაც მხოლოდ მემკვიდრეობის უფლებით შეიძლებოდა წარმოშობილიყო.

სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება იმ გარემოებას, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რის საფუძველზეც მოხდა მესამე პირებზე რეგისტრაცია შედგენილია 1998 წლის 21 ოქტომბერს. ამ აქტში აღნიშნულია, რომ ი-----ს რომელიც გარდაიცვალა 1997 წლის 15 ნოემბერს თითქოს ჩააბარეს 2218 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი. თავისთავად ცხადია გარდაცვლილი პიროვნება ვერაფერს ვერ ჩაუვარევდა და არც ი-----ის ხელმოწერით არ არის აქტი დადასტურებული და ვერც იქნებოდა. ასეთი დოკუმენტი არ შეიძლება ყოფილიყო მიწის რეგისტრაციის საფუძველი, რასაც არც საჯარო რეესტრის სამსახურმა მიაქცია ყურადღება, მიუხედავად იმისა, რომ მათთან, წარდგენილი იყო გარდაცვალების მოწმობა, უფრო მეტიც 1997 წელს გარდაცვლილი ი-----ი, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ 2006 წელს, როგორც ცოცხალი პირი ასევე ცნობილი იქნა მესაკუთრედ. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ თითქოს არ არსებობს განსხვავება მუშა სამსახურისა და საკოლმეურნეო კომლს შორის ქონებრივი უფლებების წარმოშობის მხრივ, რაც არასწორია და პირიქით ასეთი განსხვავებაა განმსაზღვრელი ამ კატეგორიების დავების გადაწყვეტისას.

ასევე დადასტურებულია სასამართლო პრაქტიკითაც. მოსარჩელე არის გარდაცვლილი მეუღლის მემკვიდრე. ფაქტობრივი ფლობითაც ფლობს ამ ქონებას. სამკვიდრო მოწმობა მიიღო 2017 წლის 6 აპრილს, რასაც თან ურთავს ამ საჩივარს. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ არ ჰქონდა მემკვიდრეობის მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ჰქონდა მისი მეუღლის სამკვიდრო ქონება.

სამართლებრივი უსწორობები

საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სარეგისტრაციო სამსახურს სრულყოფილად, რომ გამოეკვლია საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებები და გადაწყვეტილება ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო არ უნდა დაერეგისტრირებინა მესამე პირების თანასაკუთრების უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის, რომლის თანახმად საკუთრების განკარგვა მესაკუთრის უფლებამოსილებზე განეკუთვნება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის

მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. საქმეში არსებული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად #7----- 05.03.03. განაცხადის საფუძველზე სოფ. ქ----- არსებული 0,23 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 7-----) მესაკუთრეები არიან უ-----
-----ი ს----- მ-----, უ-----ი ვ-----, უ-----ი ნ-----, უ-----ი გ-----, უ-----ი გ-----, უ-----ი მ-----, უ-----ი ვ-----.

4.5. 2006 წლის 02 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მოსარჩელის შვილმა ვ----- უ-----მა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა №7----- საკადასტრო კოდზე დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება, რომლის თანახმადაც გ-----, გ-----, ვ-----, ი----- მ-----, ნ----- და ს----- უ-----ების თანასაკუთრებაში აღირიცხა მცხეთის რაიონის სოფ. ქ----- მდებარე 0.212 ჰა მიწის ფართობი, 94,69 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 84,15 კვ.მ დამხმარე ფართი. აღნიშნული დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი, 2006 წლის 02 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით.

4.6.2016 წლის 24 მაისი AA2----- საარქივო ცნობის თანახმად დადგენილია, რომ დუშეთის არქივში დაცული მცხეთის რაიონის სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ ქ----- 1996-1995 წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ი-----ი უ-----ი და მისი ოჯახის წევრთა სიაში ირიცხება ს----- უ-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. უ----- ს----- - ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა 2. უ-----ი ს----- მ----- - მეუღლე 3. უ-----ი გ----- ი----- შვილი (გათხოვდა ხაზია გადასმული) 4. უ-----ი თ----- შვილი (ხაზია გადასმული ცხოვრობს ცალკე ოჯახთან. 5. უ-----ი მ----- ი----- შვილი 6. უ-----ი გ----- ი----- შვილი. 7. უ-----ი ვ----- ი----- შვილი 8. უ-----ი ნ----- ი----- შვილი 9. (გვარი სახელი მითითებული არ არის-შვილიშვილი. 10. (გვარი სახელი მითითებული არ არის-შვილიშვილი 11. უ-----ი ს-----რძალი (ხაზია გადასმული) კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1986 წელს საცხოვრებელი სახლი აგებული 1962 წელს საერთო ფართობი 80 კვ.მ 1.

06.1988 წ. მიწა სულ 0,25 მათ შორის შენობების ქვეშ 0,20, 1996 წ. მიწა სულ 0,05 დაეწერა მის შვილს გამგეობის სხდ.გადაწყვეტილებით. სოფელ ქ--- 1996-2006 წწ დათარიღებული (რეკვიზიტები შეტანილია 2007წ) საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ს----- უ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. უ-----ი ს---- მ-----ი - ოჯახის უფროსი 2. უ-----ი გ----- ი-----შვილი გათხოვდა. 3. უ-----ი მ---- - ი-----შვილი 4. უ-----ი გ----- ი-----შვილი. 5. უ-----ი ვ----- ი----- -შვილი 6. უ-----ი ნ----- ი-----შვილი 7. უ-----ი (სახელი მითითებული არ არის ვ-----ის ძე-შვილიშვილი. 8. უ-----კა ნ-----ს ძე-შვილიშვილი, 9.უ-----ი ლ----- - შვილიშვილი 10. უ----- ---ი(ხაზია გადასმული) ხ----- -შვილიშვილი, 11. უ-----ი ნ----- შვილიშვილი. 12. 1 შვილი ვ-----ის ძე (გაურკვეველია) კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 2001 წ. საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს საერთო ფართობი 70 კვ.მ. 2002-2003 წწ მიწა სულ 0,36.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.7. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივრით ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამ კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებული სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შეთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია 2006 წლის 02 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე №7----- საკადასტრო კოდით უძრავ ნივთზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესაბამისობის დადგენა საქართველოს

კანონმდებლობასთან. აღნიშნული რეგისტრაციის შედეგად გ-----, გ-----, ვ-----, ი----- მ-----, ნ----- და ს----- უ-----ების თანასაკუთრებაში აღირიცხა მცხეთის რაიონის სოფ. ქ----- მდებარე 0.212 ჰა მიწის ნაკვეთი.

4.9. გასაჩივრებული რეგისტრაციის განორციელების დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

4.10. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძველად წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობისა და უსაფრთხოებისათვის

4.11. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს კანონის (1997 წლის 15 მაისი, N 719– II) მე-2 პუნქტის თანახმად, კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესითა და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცათ და შესაბამისი დოკუმენტაცია გაფორმდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში

საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია - 1999 წლის 1 თებერვლამდე.

4.12. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით, საქართველოს რესპუბლიკაში მიმდინარე მიწის რეფორმა შეეხო გლეხურ (საკომლო) მეურნეობებსაც. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხდებოდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლების მიწით დაკმაყოფილება უნდა მომხდარიყო სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ („საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილება).

4.13. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ პუნქტში მითითებული მიწის რეფორმის მსვლელობისას მიღებული ნორმატიული აქტების მოთხოვნების შესაბამისად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლებისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები ცხადდება მათ კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ გამოიყენება კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

4.14. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ კომლთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წევრის

პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდეკინებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის.

4.15. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლმა არსებობა შეწყვიტა და ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

4.16. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე სწორად მიუთითა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის საფუძველზე კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. აღნიშნული კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის ა) ქვეპუნქტის თანახმად 1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებული) საკუთრების უფლება აქვთ: ა) საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოს მოქალაქის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს; ამავე კანონის 4.4 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, ამავე კანონის 4.5 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული.

4.17. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს 2006 წლის 02 აგვისტოს წარედგინა ვ----- უ----- --ის განცხადება N7-----, რომლის საფუძველზეც მცხეთის რაიონის სოფელ ქ----- მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდია 7-----)

დარეგისტრირდა ს----, გ-----, მ----, გ-----, ვ----, ნ---- უ-----ების (გარდაცვლილი ი----- კომლის) საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა ს---- უ-----ის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ცნობა N3-- (28.07.2006), N4-- (21.08.2006), N2-- (11.05.2006), მიღება-ჩაბარების აქტი N1-- (21.10.1998), მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (05.03.2003), ი-----ის გარდაცვალების მოწმობა და აზომვითი ნახაზი.

ასევე დადგენილია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს 2012 წლის 18 დეკემბერს წარედგინა ვ---- უ-----ის (პირადი ნომერია 3-----) განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე (მისამართია მცხეთის რაიონი სოფელი ქ---, საკადასტრო კოდი - 7-- -----). 2012 წლის 19 დეკემბერს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ გადაწყვეტილება N8----- -- და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ამონაწერის თანახმად 2006 წლის 02 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები არის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--, დამოწმების თარიღი:21/10/1998 ცნობა N3--, დამოწმების თარიღი:28/07/2006, სოფელ ქ--- საკრებულოს გამგეობა ცნობა N2--, დამოწმების თარიღი:11/05/2006, სოფელ ქ--- საკრებულოს გამგეობა ცნობა N4--, დამოწმების თარიღი:21/08/2006 , სოფელ ქ--- საკრებულოს გამგეობა.

4.18. საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 24 მაისი AA2----- საარქივო ცნობის თანახმად დადგენილია, რომ დუშეთის არქივში დაცული მცხეთის რაიონის სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ ქ--- 1996-1995 წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ი----- -ი უ-----ი და მისი ოჯახის წევრთა სიაში ირიცხება ს----- უ----- -----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. უ----- ს----- - ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა 2. უ-----ი ს---- მ-----ი - მეუღლე 3. უ-----ი გ----- ი-----შვილი (გათხოვდა ხაზია გადასმული) 4. უ-----ი თ-----შვილი (ხაზია გადასმული ცხოვრობს ცალკე ოჯახთან. 5. უ-----ი მ----- ი-----შვილი 6. უ-----ი გ----- ი-----შვილი. 7. უ-----ი ვ---- ი-----შვილი 8. უ-----ი ნ---- - ი-----შვილი 9. (გვარი სახელი მითითებული არ არის-შვილიშვილი. 10. (გვარი სახელი მითითებული არ არის-შვილიშვილი 11. უ-----ი ს----- რძალი (ხაზია გადასმული). კომლს პირად საკუთრებაში 1986 წელს ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1962 წელს საერთო ფართობი 80 კვ.მ 1. 06.1988 წ. მიწა სულ 0,25.

ამდენად სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ უ-----ების კომლის წევრებზე 2006 წლის 02 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია სრულ შესაბამისობაშია საქართველოს

ეროვნულ არქივში დაცულ საარქივო მონაცემებთან. კომლს ერიცხებოდა 0.250 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო სადავო რეგისტრაციით განხორციელდა 0.212 ჰა. ამდენად არ არსებობს აღნიშნული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.19. სააპელაციო პალატა მხარეთა ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში არსებული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე, რომლის თანახმად 2003 წლის 05 მარტის განაცხადის საფუძველზე აღირიცხა სოფ. ქ----- არსებული 0,23 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 7-----). ამ ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან უ-----ი ს----- მ----- სოფ ქ---, უ-----ი ვ----- ი-----, უ-----ი ნ----- ი-----, უ-----ი გ----- ი-----, უ-----ი გ-----, უ-----ი მ----- ი-----, უ-----ი ვ----- ი----- . ამდენად აღნიშნული დოკუმენტიც ადასტურებს 2006 წლის 02 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებას.

4.20. აპელანტი უთითებს რომ ი-----ის კომლი წარმოადგენდა მუშა-მოსამსახურის კომლს და არა საკოლმეურნეო კომლს, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობის თანახმად კომლის წევრებს აქვთ თანასაკუთრების უფლება კომლის საერთო საკუთრებაზე შესაბამისად დასახელებული არგუმენტი ვერ გახდება კომლის წევრების რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შელახვის საფუძველი.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამდენად საქართველოს კონსტიტუცია იცავს ქონების მესაკუთრეთა უფლებებს და ვერმონდება კანონის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შელახვის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაც შეეძლო მას უარი ეთქვა.

აპელანტი - ს----- უ-----ის მიერ საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობის უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ს----- უ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

გიორგი ტყავაძე