



საქმე №3-97-2017
(130310517002111276)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 იანვარი 2018 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მეკლუდ ხათაშვილი

სხდომის მდივანი ქეთევან ბარბაქაძე

მოსარჩელე - მ-----ი მ-----ი

წარმომადგენელი - ზ----- ბ-----ე, ზ----- მ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - გ----- გ-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16 მ. II ნ.) - მ----- მ-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16 მ. I ნ.) - ზ----- მ-----ი (პ/ნ 4-----)

წარმომადგენელი - მ--- ქ-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16 მ. II ნ.) - მ----- მ-----ი

წარმომადგენელი - ზ----- ბ-----ე

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 მაისის №882013156816-07 გადაწყვეტილება ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფ. რ----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო N68.15.57.3-- ზ----- მ-----ის (3/6 4-----) და მ---- მ-----ის (3/64-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, კერძოდ, N1 შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი სახლის) მეორე სართულზე აღმოსავლეთით მდებარე ორი ოთახისა და აივნის ნახევრის ნაწილში (იხ. 2017 წლის 20 ნოემბრის სხდომის ოქმი 14:30:05-14:30:22, ასევე, 2017 წლის 26 დეკემბრის სხდომის ოქმი 14:28:44-14:30:47; 14:47:34-14:47:47).

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინება (რომლითაც მას და მის მეუღლეს მ----- მ-----ს სოფ. რ----ში გამოეყოთ 51კვმ. ფართი) და საარქივო ცნობა და მოითხოვა სოფ. რ----ში მდებარე ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურმა დაადგინა ზედდება ზ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი 68.15.57.3--.

მოსარჩელე უთითებს, რომ მას და მის მეუღლეს საარქივო ცნობის მიხედვით სოფ. რ----ში ეწერათ 51,6კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, რაც არ გაუთვალისწინებია სარეგისტრაციო სამსახურს ზ----- მ-----ის სახელზე ქონების რეგისტრაციის დროს და მთლიანი ქონება დაარეგისტრირა მის სახელზე. სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ზემდგომ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მისი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე თავდაპირველად ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას. სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 მაისის გადაწყვეტილება სადავო ქონების ზ----- და მ---- მ-----ების სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინებით მისი და მისი მეუღლისთვის გამოყოფილი ქონების ნაწილში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ ცნო და დაზუსტებულ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ 2013 წელს მესამე პირების მიერ წარმოდგენილი იყო საარქივო ცნობა (საკომლო წიგნის ჩანაწერი) და სააღრიცხვო დოკუმენტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან), რომელიც დოკუმენტებითაც დასტურდებოდა, რომ ქონება ეკუთვნოდა ზ----- მ-----ის

კომლს, რომლის შემადგენლობაში 1996 წლიდან შედიოდნენ მხოლოდ თვითონ ზ----- მ-----ი და მისი მეუღლე მ---- მ-----ი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა უძრავი ქონება დაარეგისტრირა მათ თანასაკუთრებად. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის განჩინების საფუძველზე ვერ მოხდებოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან, გასული იყო მისი აღსრულების ხანდაზმულობის ვადა - 10 წელი. ამ ვადაში მოსარჩელეს უფლებამოსილი ორგანოსათვის გადაწყვეტილების აღსრულების მოთხოვნით არ მიუმართავს. მან მხოლოდ 2017 წელს მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირი მ----- მ-----ი დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3.2. მესამე პირი ზ----- მ-----ი (პ/ნ 4-----) სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადებულა და თავისი პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით არ გამოუთქვამს. იგი გარდაიცვალა 2017 წლის 1 დეკემბერს.

3.3. მესამე პირმა მ---- მ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სახლი აშენებულია მისი მამის სახსრებით და გაფორმდა მისი მეუღლის ზ----- მ-----ის სახელზე. მისი შვილი მ----- მ-----ი მას არ უვლის, ყურადღებას არ აქცევს, რის გამოც ქონება მან გადასცა შვილიშვილს ზ----- მ-----ს (პ/ნ 4-----), რომელიც მას უვლის. 1999 წელს, როდესაც ქარელის რაიონულმა სასამართლომ განიხილა საქმე, მან საკუთრებაში კი არ გადასცა მ----- მ-----ს ფართი, არამედ მხოლოდ დროებით სარგებლობაში.

3.4. მესამე პირმა ზ----- მ-----მა (პ/ნ 4-----) სარჩელი არ ცნო და მისმა წარმომადგენელმა სასამართლოს სხდომაზე მიუთითა, რომ ქონება მან მიიღო ბებიისაგან მ---- მ-----ისაგან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით. 1988 წელს შედგენილი ტექნიურის მასალები და საარქივო ცნობები ამომწურავად იძლეოდა ინფორმაციას, რომ ქონება ეკუთვნოდა მის პაპას და ბებიას - ზ----- მ-----ს და მ---- მ-----ს. მხოლოდ ის ჩანაწერი, რომ მ----- მ-----ის კომლს აწერია 51 კვ.მ. არ იყო საკმარისი იმის დასადგენად, რომ კონკრეტულად სადავო ქონებიდან ეკუთვნოდა მას რაიმე წილი. ამავე დროს, ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინების აღსრულების ხანდაზმულობის ვადა გასული იყო და საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა უფლება სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებისა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. მოსარჩელე მ----- მ-----ი და მესამე პირი მ----- მ-----ი არიან მეუღლეები, ხოლო მესამე პირი მ---- მ-----ი და აწ გარდაცვლ---- მესამე

პირი ზ----- მ-----ი (პ/ნ 4-----) - მ----- მ-----ის მშობლები. მესამე პირი ზ----- მ-----ი (პ/ნ 4-----) არის მ----- მ-----ის და ზ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) შვილიშვილი და მოსარჩელე მ----- მ-----ის ძმისშვილი (ს.ფ. 19-20, ასევე, ქორწინების მოწმობა და მხარეთა განმარტებები).

4.2. ზ----- მ-----მა (პ/ნ 4-----) 2013 წლის 11 აპრილს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სოფ. რ-----ში მდებარე 1297კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ზ----- მ-----მა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად წარადგინა 2013 წლის 6 მარტს გაცემული საარქივო ცნობა, 1997 წელს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი და ცნობა დახასიატება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის მე-16-34-ე ფურცლები).

4.3. 2013 წლის 6 მარტის საარქივო ცნობის შესაბამისად, სოფ. რ-----ის 1986-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, 1986-1995 წლებში ზ----- ი-----ს ძე მ-----ის კომლის წევრები იყვნენ: თვითონ ზ----- მ-----ი (ოჯახის უფროსი); მეუღლე - მ----- მ-----ი; შვილი - ი----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილი - ბ----- მ-----ი; შვილი - მ----- მ-----ი; რძალი - ლ----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილიშვილი - ზ----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილიშვილი - ლ----- მ-----ი (გადახაზულია); რძალი - მ----- მ-----ი; შვილიშვილი - ზ----- ბ-----ს ძე მ-----ი. კომლს ერიცხებოდა 0,25ჰა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი 120კვ.მ. აშენებული 1974 წელს.

1996-2000 წლებში კომლის წევრები იყვნენ: ზ----- ი-----ს ძე მ-----ი (ოჯახის უფროსი); მეუღლე - მ----- მ-----ი; შვილი - ბ----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილი - მ----- მ-----ი (გადახაზულია); რძალი - მ----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილიშვილი - ზ----- ბ-----ს ძე მ-----ი (გადახაზულია); რძალი - მ----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილიშვილი - მ----- ბ-----ს ასული მ-----ი (გადახაზულია). კომლს ერიცხებოდა საცხოვრებელი 120კვ.მ. აშენებული 1974 წელს. მონაცემები მიწის ფართის შესახებ არ ფიქსირდება.

2001-2006 წლებში კომლის წევრები იყვნენ: ზ----- ი-----ს ძე მ-----ი (ოჯახის უფროსი); მეუღლე - მ----- მ-----ი. კომლს ერიცხებოდა საცხოვრებელი 120კვ.მ. აშენებული 1974 წელს. მონაცემები მიწის ფართის შესახებ არ ფიქსირდება.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის მე-18-19 ფურცლები).

4.4. 1997 წელს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, სოფ. რ-----ში ზ----- ი-----ს ძე მ-----ის გამოეყო 0,69 ჰა მისი ფართი 4 ნაკვეთად, მათ შორის

„ეზო“ 0,10ჰა.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 30-32-ე ფურცლები).

4.5. 2013 წლის 16 აპრილს მომზადებული ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივის მასალების მიხედვით, 1888 წლის 10 ოქტომბრიდან ზ----- ი----ს ძე მ-----ზე ირიცხება 197,4კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 38,8 დამხმარე ნაგებობა, მიწის ფართი 1297კვ.მ. (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 33-34-ე ფურცლები).

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 მაისის №882013156816-07 გადაწყვეტილებით ზ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) და მ---- მ-----ის (პ/ნ 4-----) თანასაკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფ. რ----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - 1297კვ.მ. მიწის ფართზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, საკადასტრო N68.15.57.3--.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 38-41-ე ფურცლები).

4.7. 2013 წლის 10 მაისის ხელშეკრულებით, ზ----- მ-----მა (პ/ნ 4-----) თავისი წილი დაუთმო მ---- მ-----ს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 16 მაისის №882013207776-03 გადაწყვეტილებით N68.15.57.3-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა მხოლოდ მ---- მ-----ის (პ/ნ 4-----) საკუთრების უფლება.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 43-54-ე ფურცლები).

4.8. 2016 წლის 27 მაისს მ---- მ-----სა და ზ----- მ-----ს (პ/ნ 4-----) შორის დაიდო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, სოფ. რ----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - 1297კვ.მ. მიწის ფართზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, საკადასტრო N68.15.57.3--, 2016 წლის 5 ივლისს დარეგისტრირდა ზ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) საკუთრების უფლება.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 55-69-ე ფურცლები).

4.9. 2017 წლის 12 ივნისს მ----- მ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სოფ. რ----ში მდებარე 1297კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მ----- მ-----მა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად წარადგინა ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინება.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 70-85-ე ფურცლები).

4.10. ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინებით, საქმეზე მ----- და მ----- მ-----ების სარჩელზე ზ-----, მ----, ბ----- და მ----- მ-----ების მიმართ საცხოვრებელი ფართის გამოყოფის შესახებ, შეწყდა საქმის წარმოება მხარეთა მორიგების გამო და დამტკიცდა მორიგების პირობები, რომლითაც სოფ. რ----ში მდებარე ზ----- მ-----ის სახლიდან მ----- და მ----- მ-----ებს საკუთრების უფლებით გამოეყოთ სახლის მეორე სართულზე, აღმოსავლეთით მდებარე 24,2კვ.მ. და 27,4კვ.მ. ფართის ოთახები. მათ მიეკუთვნათ, ასევე, მეორე სართულზე სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარე აივნის ნახევარი. მხარეთა იზოლირების მიზნით, მ----- და მ----- მ-----ებს თავიანთი ხარჯით შუაში უნდა გაეტიხრათ მეორე სართულზე ჩრდილოეთით მდებარე ოთახი, ამოეშენებინათ სამხრეთით მდებარე ოთახებს შორის კარი და გაეტიხრათ სამხრეთით მდებარე აივანი შუაზე. ეს განჩინება მხარეთა მიერ არ გასაჩივრებულა.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 72-73-ე და 89-ე ფურცლები).

4.11. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 18 ივნისის წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია შემოსავლების სამსახურიდან და ეროვნული არქივიდან. შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 21 ივნისის წერილის მიხედვით, სოფ. რ----ის 2007 წლის 20 სექტემბრამდე სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები შემოსავლების სამსახურის საარქივო სამმართველოში არ ინახება.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 86-ე და 90-ე ფურცლები).

4.12. საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 3 ივლისის წერილის შესაბამისად, სოფ. რ----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, მ----- მ-----ი ირიცხება ზ----- ი----ს ძე მ-----ის კომლში, რომლის წევრები იყვნენ: თვითონ ზ----- მ-----ი (ოჯახის უფროსი); ცოლი - მ----- მ-----ი; შვილი - ი---- მ-----ი (გადახაზულია); შვილი - ბ----- მ-----ი; შვილი - მ----- მ-----ი; რძალი - ლ---- მ-----ი (გადახაზულია); შვილიშვილი - ზ----- მ-----ი (გადახაზულია); შვილიშვილი - ლ---- მ-----ი (გადახაზულია); რძალი - მ----- მ-----ი; შვილიშვილი - ზ----- ბ-----ს ძე მ-----ი. კომლს 1986 წლის ცანაწერიტ ერიცხებოდა 0,25ჰა მიწის ნაკვეთი და 1988 წლის ჩანაწერით საცხოვრებელი 120კვ.მ. აშენებული 1974 წელს. სოფ. რ----ის 1996-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, მ----- მ-----ი ირიცხება კომლის უფროსად, რომლის წევრები იყვნენ: მ----- მ-----ი (ოჯახის უფროსი); ცოლი - მ----- მ-----ი. კომლს 1999 წლის ჩანაწერით

ერიცხება 51,6 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი. მონაცემები მიწის ფართის შესახებ არ ფიქსირდება.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 92-97-ე ფურცლები).

4.13. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილების აღსრულების ხანდაზმულობის ვადა იყო გასული, ამიტომ მ----- მ-----ს უნდა წარმოედგინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (უძრავი ქონების მესაკუთრესთან დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება). ვინაიდან, სხვა დოკუმენტი მ----- მ-----ს აღარ წარუდგენია, სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 111-ე და 129-ე ფურცლები).

4.14. მ----- მ-----მა სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააგენტომ თავის გადაწყვეტილებაში იმსჯელა, ასევე, სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

(იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ნოემბრის N466075 გადაწყვეტილება).

4.15. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინებით მ----- და მ----- მ-----ებისათვის საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული ფართი გამოყოფილია ამჟამად ზ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრირებული N68.15.57.3- - საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთიდან, კერძოდ, N1 შენობის (საცხოვრებელი) სახლის მეორე სართულიდან (სასამართლო ეყრდნობა საქმეზე წარმოდგენილ საკადასტრო ნახაზებს, ასევე, მხარეთა განმარტებებს, იხ. 2017 წლის 26 დეკემბრის სხდომის ოქმი 13:56:13-13:57:28, 13:59:10-13:59:21, 14:22:53-14:23:25, 14:21:28-14:32:24, 14:33:09-14:34:04, 14:35:31-14:36:10, 14:38:31-14:39:06).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და საქმეზე დართული მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით, „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 6 თებერვლის N128 დადგენილებით.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ... კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

7.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ რომ გასაჩივრებული აქტი არ იქნა მიღებულ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე. 2013 წლის 2 მაისის №882013156816-07 გადაწყვეტილების მიღებისას, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ცნობილი იყო, რომ 1986-1995 წლებში ზ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) კომლის წევრს წარმოადგენდა მ----- მ-----ი. საარქივო ცნობის და საკომლო წიგნების სრულყოფილი გამოკვლევისას, სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაედგინა, რომ მ----- მ-----ი კომლის წევრად მითითებული იყო 1999 წლამდე, ამავე პერიოდში

კომლის წევრად ჩაწერილი იყო მისი მეუღლეც - მ----- მ-----ი. ამდენად, მიწის რეფორმის პერიოდში მოსარჩელე იყო ზ----- მ-----ის კომლის წევრი.

7.3. „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 გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. იმავე დადგენილების მე-5 პუნქტის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. „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 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 პუნქტით დადგინდა, რომ საკარმიდამო ნაკვეთების გაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. ამ ნორმატიული აქტების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ პრივატიზებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, მათ შორის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების სუბიექტს წარმოადგენდა არა ცალკე აღებული ფიზიკური პირი, არამედ, კომლი. შესაბამისად, ნებისმიერი ფიზიკური პირი, რომელიც მიწის რეფორმის პერიოდში კომლის წევრს წარმოადგენდა, ითვლება ქონების თანამესაკუთრედ.

7.4. აქედან გამომდინარე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება წარმოეშვა მ----- მ-----საც, როგორც კომლის წევრს. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ ვინაიდან, საარქივო ცნობის მიხედვით, მ----- მ-----ის სახელი საკომლო წიგნში გადახაზული იყო, ამიტომ იგი აღარ ითვლებოდა ქონებაზე უფლების მქონედ. საქმეში არ არსებობს დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მ----- მ-----ის ნებას საკუთრების უფლების გასხვისების შესახებ. საკუთრების უფლების ჩამორთმევის ან დაკარგვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე სხვა საფუძველი საქმეში მითითებული არ არის. საკომლო წიგნში 1999 წელს განხორციელებული „გადახაზვა“, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, სასამართლოს არ მიაჩნია საკმარისად საკუთრების უფლების დაკარგვისათვის. აქედან გამომდინარე, სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 2 მაისის გადაწყვეტილების მიღებამდე გამოეკვლია ყველა იმ პირის შესაძლო ინტერესის არსებობა, რომელსაც გარკვეული უფლება გააჩნდა სადავო ქონებაზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს ადგილზე რომ დაეთვალიერებინა ქონება (სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე ამჟამადაც სადავო ფართში ცხოვრობს და მიწის ნაკვეთიც

ფაქტობრივად გამიჯნულია მხარეთა შორის) ან გამოეკითხა მ----- მ-----ი, დაადგენდა, რომ ქარელის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინებით, მას კონკრეტული ფართი ჰქონდა გამოყოფილი საერთო ქონებიდან. ამავე დროს, იმავე 1996-2006 წლების საკომლო წიგნში მ----- მ-----ის კომლს ეწერა საცხოვრებელი ფართის ზუსტად ის ოდენობა ($24,2+27,4=51,6$ კვ.მ.), რაც ამ განჩინებით მას და მის მეუღლეს გამოეყო.

7.5. სასამართლო, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად, მოპასუხის არც იმ განმარტებას მიიჩნევს საკმარისად, რომ გასული იყო 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინების აღსრულებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა - 10 წელი. ჯერ ერთი, რომ ეს გადაწყვეტილება ფაქტობრივად აღსრულებულად უნდა ჩაითვალოს, რადგან საკომლო წიგნში 1999 წელს (განჩინების მიღების წელს) მ----- მ-----ი აღრიცხულია ცალკე კომლად და აწერია ზუსტად ის ფართი, რაც განჩინებით გამოეყო. აქედან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ საკომლო ჩანაწერის საფუძველი იყო სასამართლოს განჩინება. მართალია მოსარჩელე მხარეს არ მიუმართავს მიწის მართვის დეპარტამენტისათვის, რომელიც „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, იმ დროისათვის მიწის რეგისტრაციის ორგანოს წარმოადგენდა, თუმცა მან, თუნდაც შეცდომით, მაგრამ მაინც მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს - სოფლის საკრებულოს, რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს წარმოადგენდა „ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველოს შესახებ“ საქართველოს 1997 წლის 16 ოქტომბრის ორგანული კანონის თანახმად და რომელიც ფაქტობრივად ახორციელებდა იმ პერიოდში საკომლო წიგნის წარმოებას. შესაბამისად, მ----- მ-----ის ნება სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებისა 1999 წელსვე გამოხატულია.

7.6. მეორეც, სასამართლოს გადაწყვეტილება ხანდაზმულადაც რომ ჩაითვალოს, მოპასუხე მხარე არ უარყოფს, რომ 1999 წელს განხორციელებული საკომლო ჩანაწერი დამოუკიდებლად არის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (იგივე გამომდინარეობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“, ქვეპუნქტის, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან) და მის საფუძველზე ზოგადად შესაძლებელია მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თუ დადგინდება საკომლო წიგნში მითითებული ფართის ზუსტი მდებარეობა. სასამართლოს 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინება კი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი დოკუმენტი იყო ფართის ზუსტი მდებარეობის დასადგენად. ამ განჩინების,

საკომლო წიგნების ჩანაწერების, ასევე, მოსარჩელის და მესამე პირების (მათ შორის მ---- მ-----ის) განმარტებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაადგინა, რომ 1999 წლის 9 თებერვლის განჩინებით მ----- და მ----- მ-----ებისათვის გამოყოფილი ფართი და საკომლო წიგნში მ----- მ-----ის ოჯახზე 1999 წელს აღრიცხული ფართი, იდენტურია ამჟამად მხარეთა შორის სადავო ფართისა.

7.7. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს სრულყოფილად რომ გამოეკვლია საქმის გარემოებები, დაადგენდა, რომ ზ----- და მ----- მ-----ის სახელზე 2013 წლის 2 მაისს დარეგისტრირებული ქონებიდან გარკვეული ფართი, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე აღმოსავლეთით მდებარე 2 ოთახი და სამხრეთით მდებარე აივნის აღმოსავლეთ ნახევარი მ----- და მ----- მ-----ების საკუთრებას წარმოადგენდა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახური მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას და არა ისეთს, როგორიც მან მიიღო 2013 წლის 2 მაისს.

7.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

7.9. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებითად დარღვეულია ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 მაისის გადაწყვეტილების მომზადების და გამოცემის დადგენილი მოთხოვნები და სადავო ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. შესაბამისად, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, ასევე, გაწეულია წარმომადგენლის დახმარებისათვის ხარჯი 700 ლარის ოდენობით (იხ. ხელშეკრულება N118 და ადვოკატ ზ----- მ-----ის ანგარიშზე მ----- მ-----ის მიერ თანხის შეტანის დოკუმენტი სს „საქართველოს ბანკიდან“).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება ეკისრება მეორე მხარეს,

თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, აქედან გამომდინარე, მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ შეტანილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის, ასევე, წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის (გონივრულ ფარგლებში) 200 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-13, 22-ე, 32-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. მ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2 მაისის №882013156816-07 გადაწყვეტილება ქარელი, სოფ. რ----ში, მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო №68.15.57.3--) ზ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) და მ---- მ-----ის (პ/ნ4-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N1 შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი სახლის) მეორე სართულზე აღმოსავლეთით მდებარე ორი ოთახისა და აივნის ნახევრის ნაწილში;
3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაეკისროს მ----- მ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი 100 (ასი) ლარის და წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის 200 (ორასი) ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას 15) მეშვეობით.

მოსამართლე:
ხათაშვილი

მევლუდ