

საქმე № 180310017001779675
საქმე N3ზ/2128-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

04 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე**

**აპელანტი (მესამე პირი) - დ-----ქ-----ი;
წარმომადგენელი - თ-----ა-----ე;**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩლე) – გ-----ი ქ-----ი;
წარმომადგენელი - ნ-----ც-----ი;**

**მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ი-----;**

**მოპასუხე - მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;
წარმომადგენელი - თ-----ე;**

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება.**

1. აპელანტის მოთხოვნა:

**1.1. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის
გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება,**

რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით გ-----ი ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის გადაწყვეტილება, ოქმი №-- საკითხი №-, მცხეთის რაიონის, სოფელ ჩ-----ში 1600,00 კვ.მ. (შენობა -ნაგებობის #1-132 კვ.მ (საცხოვრებელი) და შენობა #--- კვ.მ (დამხმარე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის დ----- ქ-----ზე საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; ბათილად იქნა ცნობილი 2-----ს დ----- ქ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №--; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება №----- (-----), მცხეთის რაიონის სოფელ ჩ-----ში მდებარე 1600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი №-----, მესაკუთრე დ----- ქ-----ი.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის N-- სხდომის გადაწყვეტილების საფუძველზე იმავე წლის 1-----ს დ----- ქ-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რომლითაც მას დაუკანონდა მცხეთის რაიონის სოფ. ჩ-----ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული 132 კვ.მ და 26 კვ.მ ფართობის 2 შენობით.

2.2.2. საქმეში წარმოდგენილი კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად მოსარჩელე გ-----ი ქ-----ი არის ა.წ გარდაცვლილი შ----- ქ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე.

საქმეში წარმოდგენილი A----- საარქივო ცნობის მიხედვით დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული მცხეთის რაიონი წეროვნის სასოფლო-საბჭოს საკრებულოს 1----- წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია შ-----ს ძე ქ-----ი კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. ქ-----ი შ-----ს ძე ოჯახის უფროს ამოეწერა 5----- წ. 2. ქ-----ი ვ-----ის ასული - ცოლი ამოეწერა 5----- წ. 3. ქ-----ის ძე შვილი (ხაზია გადასმული) ამოეწერა 1----- წ. კომლს პირად

საკუთრებაში ერიცხება 1----- წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1----- საერთო ფართობით 80. 1----- წწ. მიწა სულ 0,15, მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. შენიშვნა; წ-----ს 1----- წწ და 1-----წწ დათარიღებული საკომლო წიგნებში ჩანაწერის ვ---- შ----ის ძე ქ-----ის და 1----- წწ დათარიღებულ საკომლო წიგნში ჩანაწერი შ---- ვ----ს ძე ქ-----ის კომლისა და მათზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა.

2.2.3. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წეროვანის ადმინისტრაციული ერთეულის წარმომადგენლის მიერ 2-----ის #- ცნობის თანახმად, დადგენილია, რომ ა.წ გარდაცვლილი მოქ. შ---- ქ-----ი ცხოვრობდა და ფლობდა საცხოვრებელ სახლს მცხეთის რაიონის სოფ. ჩ-----ში ქუჩა #- სახლი #-.

2.2.4. აღიარებითი კომისიის მიერ გაცემული საქმის მასალების მიხედვით, რომელიც შედგება 23 ფურცლისგან, რაც გადაეცა მოსარჩელეს, სხდომის ოქმის გადაწყვეტილება მას თან არ ახლავს და ასევე საქმის მასალებს არ ერთვის კონკრეტულ უძრავ ნივთზე ცნობა-დახასიათება, თუმცა დ---- ქ-----ის მიერ წარდგენილ განცხადებაში ჩამონათვალში მითითებულია ცნობა-დახასიათება და რომ ეს დოკუმენტი წარედგინა აღიარებით კომისიას.

3-----.წ საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა დ---- ქ-----ს აცნობა, რომ სადავო ნივთი დღემდე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, მაგრამ ადრე წარმოადგენდა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავ) მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულის მიუხედავად მეორე დღეს 01 ივლისს დ---- ქ-----ს უარი ეთქვა ცნობა-დახასიათების გაცემაზე იმ მოტივით, რომ ეს უძრავი ნივთი ტექნიკური ბიუროს არქივის მონაცემებით ვერ მოიძებნა.

2.2.5. მესამე პირის მამას შ---- ქ-----ს დროებით სარგებლობაში გადასცა მოსარჩელის მამამ შ---- ქ-----მა სადაო უძრავი ქონება. აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოება, რომ ამ უკანასკნელს ერიცხებოდა სოფ. ჩ-----ში უძრავი ქონება, რომლის მფლობელობასაც და სარგებლობასაც მისი ოჯახი ახორციელებდა. გასული საუკუნის 90-იან წლებში ცნობილ მოვლენებამდე 1----- შ---- და შ---- ქ-----ებს შორის წერილობითი შეთანხმება ამ საკითხზე არ შემდგარა, რამეთუ იყვნენ ახლობლები და მათ შორის არსებობდა ნდობის ფაქტორი.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო

და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემდგომი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის

ჩანაწერს.რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული 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. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების

უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა დ---- ქ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: მცხეთა, სოფელი ჩ-----ი. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ იქნა შემდეგი დოკუმენტაცია: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ ვერსია, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2-----ის საკუთრების უფლების მოწმობა #--. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2-----ის საკუთრების უფლების მოწმობა #--ის თანახმად დ---- ქ-----ს (3/6: 3-----) საკუთრებაში გადაეცა სოფელ ჩ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 1600 კვ.მ და 2 შენობა: 132 კვ.მ და 26 კვ.მ.

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N----- გადაწყვეტილება და განმცხადებელს ეცნობა, რომ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს ზედდება ჰქონდა წარმოებაში მყოფ განცხადებასთან, კერძოდ: N-----, დაინტერესებული პირი ნ-----ე და სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდებოდა N----- განაცხადზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დ---- ქ-----ის მიერ წარმოდგენილი იქნა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და ელ ვერსია. 2----- 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ N----- გადაწყვეტილება.

2-----ს დ---- ქ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №-- მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2----- 28 ივლისის #376 დადგენილებაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე რომელიც არეგულირებენ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში)

არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავენ იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსალებებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს მთავრობის 2----- 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ წესის“ მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანხმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით. ხოლო ამავე კანონის 7⁶ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის შესაბამისად 1. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არის ამ მუხლის ამოქმედებამდე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლე. 2. მუნიციპალიტეტების აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) შექმნილმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებმა ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესით შეტანილ განცხადებებზე ადმინისტრაციული წარმოება გააგრძელონ ან/და დაასრულონ ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის

სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2----- 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ მე-3 მუხლი შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული ამავე დადგენილების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამავე დადგენილების მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. ამავე დადგენილების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კომისია ვალდებულია უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კომისიის მიერ საკუთრების უფლების გაცემას წინ ერთვის მიწის აღიარების კომისიის მიერ საკითხის დამუშავება და შესწავლა, რომელიც ზემოაღნიშნული მუხლების თანახმად ვალდებულია წარმოებისას მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული მხარე, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და თავისი დასკვნა მიიღოს გარემოებათა

ყოველმხრივი, სრული გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯამების საფუძველზე. სასამართლომ მიუთითა საკასაციო სასამართლო განმარტებაზე, რომ „თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, დაუშვებელია, ე.წ. „ლეგალიზაციას“ დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთები, რომლის დაკანონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს. საკითხის კანონიერად გადაწყვეტის მიზნით საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ ფაქტის დადგენას, ვის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმყოფებოდა სადავო მიწის ნაკვეთი და რამდენად არიან მოსარჩელები უფლებამოსილი საკუთარი პრეტენზია წარადგინონ მითითებულ ნაკვეთზე“ (იხ.03.02.2010წ განჩინება საქმე # ბს-1167-1114(კ-09)

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ აღიარებას არ შეიძლება დაექვემდებაროს მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უფრო ადრე ჰყავდა სხვა მფლობელი და მოსარგებლე ვინც ააშენა სახლი და უძრავი ნივთთან მიმართებაში უარი არ განუცხადებია. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი პიროვნება იყო შ----- ქ-----ის ვისი კანონისმიერი მემკვიდრედაც აღიარებულია გ-----ი ქ-----ი.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისია ვალდებული იყო ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების პერიოდში მოეწვია დაინტერესებული პირები გაერკვია ვის მიერ იქნა აშენებული შენობები. კომისია არ დაინტერესდა თუ ვისზე იყო აღრიცხული უძრავი ქონება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით, ან ხომ არ არსებობენ პირები ვისაც შეიძლება პრეტენზია გააჩნდეს სადავო უძრავ ნივთზე. კომისიამ სარწმუნოდ მიიჩნია დ----- ქ-----ის არასწორი განმატება იმის შესახებ, რომ მას თითქოსდა ჰქონდა სოფ ჩ-----ში თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობის მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით და ეს დასტურდება მოწმეთა განმარტებით ადგილზე დავათლიერების აქტით. სინამდვილეში მოწმედ დასახელებულ პირთა მ-----ის, გ-----ის, შ-----ის წერილობითი განცხადებებით არ დასტურდება ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი ეს დოკუმენტები მიუთითებენ მხოლოდ იმაზე, რომ დ----- ქ-----ს 1----- ნამდვილად აქვს დაკავებული და სარგებლობს მცხეთა სოფ. ჩ-----ში მდებარე 1600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და ზედ განლაგებული ორი შენობა -ნაგებობით, ისინი არიან დ----- ქ-----ის მეზობლები და არ არიან წინააღმდეგი ამ უკანასკნელმა კანონმდებლობის შესაბამისად დაიკანონოს და გაიფორმოს საკუთრებაში; დ----- ქ-----ის მშობლებს

უძრავი ქონება გადაეცათ დროებით სარგებლობაში შ----- ქ-----ისგან თუმცა აცხადებენ, რომ იყიდეს, მაგრამ ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი და არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება რომ შ----- ქ-----ს რაიმე სახის წერილობითი განცხადებით ან თავისი ნებით დაეთმოს ან მიეცოვებინა მფლობელობა სადაო უძრავ ნივთზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლზე, რომლის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი. ამავე კოდექსის 156-ე მუხლის შესაბამისად მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. ამავე კოდექსის 157-ე მუხლის თანახმად კი მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან).

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთის მფლობელს და არც მის მემკვიდრეს არ დაუთმია უძრავი ნივთის და არც დაუკარგავს უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა, სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 20-ე მუხლი მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც საცხოვრებელი ადგილი არ უქმდება თუ იძულები წესით ან სახელმწიფოებრივი მოვალეობის შესასრულებლად განსაზღვრული ვადით ტოვებს ამ ადგილს. ამავე კოდექსის 1513-ე მუხლი თანახმად ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

სასამართლომ მოწმის ს----- ქ-----ის ახსნა-განმარტებით დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მისმა მამამთილმა შ----- ქ-----მა მისი მეუღლის გ-----ი ქ-----ის მამამ დროებით სარგებლობაში საცხოვრებლად უანგაროდ დაუთმო მის მიერ აშენებული სახლი შ----- ქ-----ის ოჯახს, თავად კი 90-იან წლებში საქართველოში განვითარებული მოვლენების გამო იძულებული იყო ოჯახის წევრებთან ერთად საცხოვრებლად გადასულიყო ბ-----ში და მის მიერ დროებით იქნა შესახლებული სადაო სახლში შ----- ქ-----ის ოჯახი მესამე პირის დ----- ქ-----ის მამის. მის მამამთილს არც

ფულით და არც სხვა მიზეზით აღნიშნული სადაო ქონება არ დაუთმია და არც მიუტოვებია. 2----- ივლისში ის ჩამოვიდა საქართველოში და როცა დაიწყო შ-----ს ქ-----ის მემკვიდრის გ-----ი ქ-----ის სახელზე ქონების გაფორმება დ----- ქ-----მა სწორედ იმ პერიოდში მოახდინა სადაო ქონების მის სახელზე გაფორმება (იხ. 2018 წლის 16 მაისის სასამართლოს სხდომის ოქმი).

მოწმეების მ-----ის დ----- ქ-----ის (მეუღლის) და გ-----ის (დედის) ახსნა-განმარტებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ (მეუღლემ), როგორც გადმოცემით იცის შ----- ქ-----ს შ-----ისთვის მიუცია 9000 მანეთი და მანქანა. იგივეს ადასტურებს დ----- ქ-----ის დედაც, რომ შ-----მ სადაო სახლი იყიდა შ-----ისგან 10000 მანეთის და ა/მანქანის გადაცემის სანაცვლოდ. თუმცა აღნიშნულის თაობაზე რაიმე წერილობითი მტკიცებულება არ არსებობს. 2----- შ-----ი ქ-----ის ოჯახს მათთვის რაიმე სადაო ქონების თაობაზე პრეტენზია არ გამოუთქვიათ. ხოლო ის რომ 2-----ისთვის მოხდა აღნიშნული ქონების გაფორმება ის გამოწვეულია იყო, იმით, რომ დაემთხვა რეფორმის პერიოდი და გაუჩნდათ ფულადი სახსრები აღნიშნული ქონების გაფორმების. (იხ 2018 წლის 16 მაისის სასამართლოს სხდომის ოქმი).

სასამართლომ არ გაიზიარა მესამე პირის მოსაზრებები იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შ----- ქ-----ის ოჯახს, როგორც კომლს არავითარი საკუთრების უფლება არ გააჩნიათ სადაო უძრავ ნივთთან მიმართებაში, რადგან საარქივო ცნობის თანახმად (იხ. გადაწყვეტილების 3.2. პუნქტი) ოჯახი ამოწერილია კომლიდან. სასამართლომ განმარტა, რომ კომლი საქართველოში არსებობდა 1-----ე 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 გადახდევისას. 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდა შ-----ქ-----ი, როგორც ოჯახი უფროსი, ხოლო კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ა.წ. გარდაცვლილი შ-----ქ-----ის ქონების, სადაც არ უნდა მდებარეობდეს და რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს მემკვიდრე არის მოსარჩელე გ-----ი ქ-----ი. (იხ. 1----- სამკვიდრო მოწმობა.) ხოლო იმ გარემოებაზე მითითება რომ ის ამოწერილია კომლიდან (A----- საარქივო ცნობაში) საქმეში წარმოდგენილი და გამოკვლეული მტკიცებულებებიდან გამომდინარე არ დასტურდება ის ფაქტი თუ რის საფუძველზე ან ვის მიერ იქნა ამოწერილი აღნიშნული კომლიდან შ-----ქ-----ის ოჯახი, სასამართლოს აზრით აღნიშნული არგუმენტი არ უნდა გახდეს დამაბრკოლებელი გარემოება იმისა, რომ მოსარჩელეს კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც მემკვიდრეს მამკვიდრებლის ქონებაზე შეეზღუდოს საკუთრებაზე მოთხოვნის უფლება. ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება წარმოშობს უძრავ ქონებაზე უპირო საფუძველს რეგისტრაციის თაობაზე, აღნიშნული წარმოდგენილი სარჩელით დავის საგანს არ წარმოადგენს. ხოლო იურიდიული ინტერესი მოსარჩელის მოთხოვნის პირველ რიგში მდგომარეობს მისი მშობლების მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული უძრავი ნივთის დაბრუნება რისთვისაც აუცილებელია ნივთზე განხორციელებული რეგისტრაციის და წინმდევნი ქმედებების ბათილად ცნობა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს და ის არ ყოფილა ჩართული ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული

ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნები საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის გადაწყვეტილება, ოქმი №--საკითხი №-, მცხეთის რაიონის, სოფელ ჩ-----ში 1600,00 კვ.მ. (შენობა - ნაგებობის #1-132 კვ.მ (საცხოვრებელი) და შენობა #--- კვ.მ (დამხმარე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის დ----- ქ-----ზე საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2-----ს დ----- ქ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №--.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე რამდენადაც სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი მესამე პირის სახელზე საჯარო რეესტრში გახორციელებული უძრავ ნივთის რეგისტრაციის ძირითადი საფუძველი უფლების დამდგენი დოკუმენტი საკუთრების

მოწმობა, შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა სადაო აქტი რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს ძირითადი სარჩელის თანმდევ შედეგს და შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება №----- (-----), ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. დ----- ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს, რომ 1----- შ----- ქ-----ი თავის ოჯახთან ერთად გადასახლდა ჩრდილოეთ ო-----ში, მათი კომლი გაუქმდა და შესაბამისად, საარქივო ცნობის მიხედვით კომლიდან ამოეწერნენ 1----- დ----- ქ-----მა კანონით დადგენილი წესით მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება თავის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, რომლითაც კეთილსინდისიერად ფლობდა და სარგებლობდა 1-----. აპელანტი აღნიშნავს, რომ შ----- ქ-----მა დ----- ქ-----ს გამოართვა გარკვეული საზღაური ქონებისთვის. მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება სანოტარო წესით არ გაფორმდა, ვინაიდან სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა შ----- ქ-----ის და მისი კომლის საკუთრებას მაშინ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ მან აღიარების კომისისა წარუდგინა კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტაცია, მათ შორის ინფორმაცია ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურიდან, რითაც დასტურდება, რომ სადაო მიწის ნაკვეთს არ ჰყავდა მესაკუთრე. ამდენად, იმ მომენტისათვის, როდესაც გამოიცა სადავო აქტი, დ----- ქ-----ი წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელს.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს მასზედ, რომ მოსარჩელემ 2----- მიღებული სამკვიდრო მოწმობით მოითხოვა შ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების მემკვიდრედ ცნობა, მაშინ როდესაც სამკვიდრო ქონება აღარ არსებობდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2-----ს გაცემული A----- ცნობის თანახმად, დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული მ-----ის სასოფლო-საბჭოს საკრებულოს 1----- წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია შ-----ს ძე ქ-----ი კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1) ქ-----ი შ-----ს ძე ოჯახის უფროს ამოეწერა 5----- წ; 2) ქ-----ი ვ-----ის ასული - ცოლი ამოეწერა 5----- წ. 3) ქ-----ის ძე შვილი (ხაზია გადასმული) ამოეწერა 1----- წ. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1----- წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1----- საერთო ფართობით 80. 1----- წწ. მიწა სულ 0,15, მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01.

საარქივო ცნობაში შენიშვნის სახით მითითებულია შემდეგი: წეროვანის საკრებულოს 1----- წწ და 1-----წწ დათარიღებული საკომლო წიგნებში ჩანაწერის ვ----- შ-----ის ძე ქ-----ის და 1----- წწ დათარიღებულ საკომლო წიგნში ჩანაწერი შ----- ვ-----ს ძე ქ-----ის კომლისა და მათზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა.

4.1.2. ჩ-----, ა-----ში გაცემული 1----- კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად მოსარჩელე გ-----ი ქ-----ი არის ა.წ გარდაცვლილი შ----- ქ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე.

4.1.3. შ----- ქ-----მა დ----- ქ-----ის მამას შ----- ქ-----ს დროებით სარგებლობაში გადასცა სადაო უძრავი ქონება, გასული საუკუნის 90-იან წლებში, რომლის შემდეგაც აღნიშნულ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა შ----- ქ-----ის ოჯახი. შ----- ქ-----ს და შ----- ქ-----ს შორის წერილობითი შეთანხმება ამ საკითხზე არ შემდგარა.

4.1.4. 2-----ს შ----- ქ-----ის შვილმა დ----- ქ-----მა განცხადებით მიმართა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა სოფელ ჩ-----ში თვინებურად დაკავებულ 1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა.

4.1.5. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის წერილით დ----- ქ-----ს, საქართველოს მთავრობის 2----- 28 ივლისის N376 დადგენილების შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაევალა სახაზინო ანგარიშზე 876,65 ლარის (რვაას სამოცდათექვსმეტი ლარი და სამოცდახუთი

თეთრი) შეტანა.

4.1.6. 2-----ის განცხადებით დ---- ქ-----მა, მიწაზე უფლების აღიარების მიზნით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა 876,65 ლარის სახელმწიფო ბიუჯეტის ანგარიშზე ჩარიცხვის დამადასტურებელი საგადახდო დავალება.

4.1.7. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის N-- სხდომის გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2-----ს დ---- ქ-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რომლითაც მას დაუკანონდა მცხეთის რაიონის სოფ. ჩ-----ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული 132 კვ.მ და 26 კვ.მ ფართობის 2 შენობით.

4.1.8. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის N-- სხდომით დასტურდება, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას კომისია შემოიფარგლა შემდეგ გარემოებათა შესწავლა-გამოკვლევით: მეზობლების დასტურით, რომ აღნიშნულ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდნენა დ---- ქ-----ის ოჯახი; ადგილზე დათვალიერებით, რა დროსაც დადგინდა, რომ მიწის ფართი არის კაპიტალურად შემოღობილი, დგას მრავალწლიანი ნარგავები, დამუშავებულია.

4.1.9. საჯარო რეესტრი ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- -- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა დ---- ქ-----ის მოთხოვნა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2-----ის N-- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა დ---- ქ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე მცხეთა, სოფელი ჩ-----ი, საკადასტრო კოდი N-----

4.1.10. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წეროვანის ადმინისტრაციული ერთეულის წარმომადგენლის მიერ 2-----ს გაიცა N-- ცნობა მასზედ, რომ მოქ. შ----- ქ-----ი ცხოვრობდა და ფლობდა საცხოვრებელ სახლს მცხეთის რაიონის სოფ. ჩ-----ში ქუჩა N-- სახლი N--

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. 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 საჩივარში 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.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო გარემოებას წარმოადგენს აპელანტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, რომელსაც საფუძვლად დაედო აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი აღნიშნული გადაწყვეტილება და განხორციელებული რეგისტრაცია იმ საფუძვლით, რომ სადავო ქონებაზე უფლება გააჩნდა მოსარჩელის მამკვიდრებელს შ----- ქ-----ს. მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს, დადაგინდეს შ----- ქ-----ის უფლება ქონებაზე დროის გარკვეულ პერიოდში შეწყდა თუ არა და მასზედ უფლება მოიპოვა თუ არა დ----- ქ-----მა ან/და მისმა მამკვიდრებელმა.

საქართველოს კანონმდებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ანიჭებს უფლებამოსილებას განხორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულება ორი განსხვავებული ფორმით. კერძოდ, უკვე არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების აღიარებით

საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. კანონმდებლობა ადგენს კონკრეტულ წინაპირობებს, რომელიც განსაზღვრავს თუ რომელი ფორმით განხორციელდეს უფლების რეგისტრაცია. მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტების კანონიერების შემოწმების მიზნით მნიშვნელოვანია შეფასდეს კანონმდებლობით დადგენილი წინაპირობები და საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები ერთობლიობაში ქმნის თუ არა რომელიმე ფორმით უფლების მონაცემთა რეესტრში აღრიცხვის საფუძველს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას. მასში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტი. კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით დადგენილი წესის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სახით ხორციელდება იმ უფლებათა აღრიცხვა მონაცემთა რეესტრში, რომელიც უკვე შესაბამისი სამართლებრივი აქტის საფუძველზე არის წარმოშობილი. უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტის - უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტის არსებობა, რომელიც წარმოშობს პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე.

რაც შეეხება საკუთრების უფლების აღიარებით ამ უფლების რეგისტრაციას, პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ამგვარ გადაწყვეტილებას იღებს მაშინ, როდესაც არ არსებობს უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებს დაინტერესებული პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე და ამგვარი უფლების აღიარება უნდა განხორციელოს შესაბამისმა უფლებამოსილმა ორგანომ. აღიარების შესახებ გამოცემული აქტი უთანაბრდება უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მის შესაბამისად აღირიცხება მონაცემები უფლებათა რეესტრში. სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარების წესს არეგულირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონი ერთმანეთისგან გამიჯნავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწას. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (4^{1.1} მუხლი), ხოლო **თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია** (4.1 მუხლი).

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დაწყებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კანონის მე-51 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

საქართველოს მთავრობის 2----- 28 ივლისის #376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს მიეკუთვნება ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, განმაცხადებელმა კომისიაში უნდა წარადგინოს სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც

მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება (11.4.,,ვ“ მუხლი). ამავე დადგენილების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კომისია ვალდებულია უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ კომისიის მიერ საკუთრების უფლების გაცემას წინ ერთვის მიწის აღიარების კომისიის მიერ საკითხის დამუშავება და შესწავლა, რომელიც ზემოაღნიშნული მუხლების თანახმად ვალდებულია წარმოებისას მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული მხარე, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და თავისი დასკვნა მიიღოს გარემოებათა ყოველმხრივი, სრული გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯამების საფუძველზე. აღიარებას არ შეიძლება დაექვემდებაროს მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უფრო ადრე ჰყავდა სხვა მფლობელი და მასარგებლე ვინც ააშენა სახლი და უძრავი ნივთთან მიმართებაში უარი არ განუცხადებია. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი პიროვნება იყო შ----- ქ-----ი ვისი კანონისმიერი მემკვიდრედაც აღიარებულია გ-----ი ქ-----ი.

კომისია ვალდებული იყო ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების პერიოდში მოეწვია დაინტერესებული პირები დაედგინა ვის მიერ იქნა აშენებული შენობები. კომისია არ გამოუკვლევია ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებიც, თუ ვის სახელზე იყო აღრიცხული უძრავი ქონება. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობა არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს მასზედ, რომ განხორციელდეს საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული ქმედებით არ უნდა შეილახოს სხვა პირი - არსებული მესაკუთრის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. სახელმწიფოში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა თუ სამართლებრივი რეგულაციების ცვლილებამ, ასევე უძრავი ქონების აღრიცხვის წესის ცვლილებამ, არ უნდა დაუშვას წარმოშობის საკუთრების უფლების შელახვა, ჩამორთვეა და მისი არაუფლებამოსილი პირისთვის მიკუთვნება. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ დ----- ქ-----ის ოჯახი ფლობს და სარგებლობს სადავო ქონებით არ წარმოადგენს მასზედ საკუთრების უფლების აღიარების საკმარის საფუძველს, რადგან სადავო ქონებაზე უფლება გააჩნდა მოსარჩელის მამკვიდრებელს. ქონება არ იყო უფლებრივად თავისუფალი. აღნიშნული გამოკვლევის ვალდებულება კი ეკისრებოდა აღიარების კომისიას.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მსჯელობას მასზედ, რომ კომლი საქართველოში არსებობდა 1-----ე 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.

საარქივო ცნობის თანახმად, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდა შ----- ქ-----ი, როგორც ოჯახის უფროსი, ხოლო კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ა.წ. გარდაცვლილი შ----- ქ-----ის ქონების მემკვიდრე არის მოსარჩელე გ-----ი ქ-----ი.

შ----- ქ-----ის კომლიდან ამოწერის საკითხთან დაკავშირებით, პალატა ასევე იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას, რომ არ დასტურდება ფაქტი თუ რის საფუძველზე ან ვის მიერ იქნა ამოწერილი კომლიდან შ----- ქ-----ის ოჯახი. აღნიშნული არგუმენტი არ უნდა გახდეს დამაბრკოლებელი გარემოება იმისა, რომ მოსარჩელეს კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც მემკვიდრეს მამკვიდრებლის ქონებაზე შეეზღუდოს საკუთრებაზე მოთხოვნის უფლება.

ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს

პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზედ, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც მათი ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული მცხეთის რაიონული სასამართლოს დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ 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 მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

დაადგინა:

1. დ----- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N-ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა