

საქმე № 1-----

საქმე N3ბ/680-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**25 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

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

**აპელანტი (მოსარჩელე) - დ---- ს-----ე;
წარმომადგენელი - ზ---- მ-----ი;**

**აპელანტი (მოპასუხე) - გ----- ს-----ე (პ/ნ-----);
წარმომადგენელი - შ---- თ-----ე;**

**აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შ-----
-----ი ოფისი;
წარმომადგენელი - თ-- ა-----ი;**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - გ----- ს-----ე (პ/ნ-----);
წარმომადგენელი - შ---- თ-----ე;**

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ხაშურის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;**

1.აპელანტების მოთხოვნა:

**1.1. აპელანტი დ---- ს-----ე ითხოვს გაუქმდეს ხაშურის რაიონული
სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, ასევე 2017 წლის
25 სექტემბრის საოქმო განჩინება, რომლითაც ცალკე წარმოებად გამოიყო
სასარჩელო მოთხოვნა 2-----ს დადებული ჩუქების**

ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიხედვით სასარჩელო მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდეს;

1.2. აპელანტი გ----- ს-----ე (3/ნ-----) ითხოვს გაუქმდეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

1.3. აპელანტი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს გაუქმდეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით დ----- ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული განჩინების დასკვნებზე მითითება:

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 სექტემბრის საოქმო განჩინებით, მოცემული საქმიდან ცალკე წარმოებად გამოეყო დ----- ს-----ის მოთხოვნა გ----- ს-----ისა და გ----- ს-----ის მიმართ, 2-----ს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე და ამ ნაწილში დადგინდა საქმის სამოქალაქო სამართალწარმოების გზით განხილვა.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დ----- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; 1/4 ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი ქ-----ის ტ----- 1----- სააღრიცხვო ჩანაწერი, რომლითაც გ----- (გ----) ს-----ის სახელზე დარეგისტრირდა ქ-----ის რაიონის სოფ. ა-----ში მდებარე 1377 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის N----- გადაწყვეტილება გ----- ს-----ის (3/ნ-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 1/4 ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.2.1. ქ-----ის რაიონის სოფ. ა-----ს სასოფლო საბჭოს 1----- წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, მოსარჩელე დ----- ს-----ე, მისი ძმა - მოპასუხე გ----- ს-----ე და მათი მშობლები ლ-----ი ს-----ე და თ-----ა ს-----ე ერთი კომლის წევრები იყვნენ. ოჯახის უფროსი იყო ლ-----ი ს-----ე (ს.ფ. 38-44).

3.2.2. მოსარჩელე დ----- ს-----ე აღარ ირიცხებოდა კომლის წევრად 1-----

წლების და შემდგომი საკომლო წიგნის მიხედვით (ს.ფ. 47), ხოლო მოპასუხე გ----- ს-----ე - 1----- წლების და შემდგომი საკომლო მიხედვით (ს.ფ. 84).

3.2.3. სოფ. ა----ს 1----- და 1----- წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, კომლის წევრები იყვნენ მხოლოდ ლ-----ი ს-----ე (გარდაიცვალა 1----.) და თ----ა ს-----ე. კომლს ერიცხებოდა 0,26ჰა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი 60კვ.მ. (ს.ფ. 59).

3.2.4. ლ-----ი ს-----ის ოჯახი 1----- საკომლო წიგნებში აღრიცხულია როგორც მუშის ოჯახი (ს.ფ. 54-64).

3.2.5. თ----ა ს-----ე გარდაიცვალა 1-----ს. 2-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა დ---- ს-----ის მიერ თ----ა ს-----ის მემკვიდრეობის მიღების შესახებ (ს.ფ. 26-28). 2-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა გ----- ს-----ის (პ/ნ-----) მიერ ლ-----ი ს-----ის მემკვიდრეობის მიღების შესახებ (ს.ფ. 34-35).

3.2.6. ქ-----ის რაიონის სოფ. ა----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი 1377 კვ.მ ტექნიურის არქივის მასალებით, 1--- წლიდან აღრიცხულია გ--- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი რიამე დოკუმენტის მითითების გარეშე (ს.ფ. 29-32, 73-76). მხარეები არ დავობენ, რომ იგი მოპასუხე გ----- ს-----ეა (პ/ნ-----).

3.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს მიმართა გ----- ს-----ის (პ/ნ-----) წარმომადგენელმა გ----- ს-----ემ (პ/ნ-----) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით და წარადგინა პირადობის და წარმომადგენლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტები, ცნობა-დახასიათება, საარქივო ცნობა, საინვენტარიზაციო გეგმა, ტექნიურის ინფორმაცია, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით, ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ა----ში მდებარე 1377 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირდა გ----- ს-----ის (პ/ნ-----) საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად მითითებულია სააღრიცხვო ბარათი, რომლის მიხედვითაც, საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი ტექნიურის არქივის მასალებით, აღრიცხულია 1--- წლიდან გ--- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე (ს.ფ. 72-86).

3.2.8. 2-----ის ხელშეკრულებით გ----- ს-----ემ (პ/ნ-----) მითითებული ქონება აჩუქა გ----- ს-----ეს (პ/ნ-----), რომლის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2-----ს

(ის.ფ. 89-98).

3.2.9. სადავო 1377 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თავდაპირველად იდგა ერთი საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1-----ს (ტ-----ს მითითებული შენობა, იგივე, საკადასტრო რუკაზე მითითებული შენობა N--ს.ფ. 30-32; 86). მიწისძვრის შედეგად ამ სახლის ნაწილობრივ დაზიანების შემდეგ სახელმწიფომ 1--- წელს ამავე ნაკვეთზე ააშენა სხვა საცხოვრებელი სახლი (საკადასტრო რუკაზე მითითებული შენობა N-- ს.ფ. 86), რომელშიც მისი აშენებიდან ცხოვრობს დ----- ს-----ის ოჯახი (იხ. ასევე, 2017 წლის 25 სექტემბრის სხდომის ოქმი, 14:53:46-14:54:04; 2017 წლის 20 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, 13:31:27-13:31:36).

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიიჩნია, რომ რომ 1--- წელს ტ-----ს მიერ განხორციელებული სააღრიცხვო ჩანაწერი კანონს ეწინააღმდეგება და არღვევს მოსარჩელის ინტერესებს. მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულება და სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამ ჩანაწერს საფუძვლად არ დასდებია უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. 1--- წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მიხედვით, საკუთრების უფლების წარმოშობას საფუძვლად უნდა დადებოდეს შესაბამისი გარიგება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი. ასეთი საქმეზე არ არსებობს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააღრიცხვო ჩანაწერი უკანონოა და უნდა გაბათილდეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა დ----- ს-----ის და გ----- ს-----ის მშობლების ლ-----ი და თ-----ა ს-----ეების თანასაკუთრებას (იხ. ამ საკითხში მოპასუხე მხარის განმარტება 2017 წლის 20 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, 13:40:35-13:40:49; 13:42:32-13:43:03). საარქივო ცნობების მიხედვით, 1--- წლიდან მხოლოდ ისინი იყვნენ კომლის წევრები და შესაბამისად ქონების მესაკუთრეები. მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო ქონება ის ქონებაა, რომელიც მათ მშობლებს ეკუთვნოდათ. ლ-----ი და თ-----ა ს-----ეების კუთვნილი ქონება გ----- ს-----ის სახელზე რომ აღრიცხულიყო ტექნიურში, აუცილებელი იყო რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტი (ჩუქების ხელშეკრულება, სამკვიდრო მოწმობა და ა. შ.), თუმცა ასეთი სააღრიცხვო მასალაში არ მოიპოვება. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის განმარტება, რომ 1--- წელს ქონების გ----- ს-----ის სახელზე აღრიცხვა თ-----ა ს-----ის თანხმობით მოხდა, რაც მან ტექნიურის მიერ ქონების აღრიცხვის დროს დაადასტურა და ეს ნიშნავდა მისი ნების

გამოვლენას ჩუქების შესახებ (2017 წლის 20 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, 13:20:14-13:20:20). ამგვარი დადასტურება, რომლითაც გამოჩნდება თ-----ა ს-----ის ნება ქონების გასხვისების შესახებ საქმეში არ არის. უძრავი ნივთის გასხვისებისათვის აუცილებელი იყო გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება, თანახმად 1--- წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე და 269-ე მუხლებისა. ასეთი დამოწმების არარსებობას თვითონ მხარეც ადასტურებს.

სასამართლომ, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად, მოპასუხის არც ის განმარტება მიიჩნია საკმარისად, რომ მშობლების ნაკვეთი მხოლოდ სადავო ნაკვეთის ნაწილი იყო, ხოლო ნაწილი მან თავის ბიძაშვილს გაუცვალა და ასე გახდა მიწის ფართი 1377კვ.მ. (იხ. 2017 წლის 25 სექტემბრის სხდომის ოქმი, 14:55:39-14:56:19). აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არ წარმოდგენილა. მოპასუხე თვითონვე უთითებს, რომ მამის მიერ მისთვის მიცემული მიწის ნაკვეთი გაუცვალა ბიძაშვილს იმ ნაკვეთში, რომლითაც შეავსო სადავო მიწის ფართი 1377კვ.მ-მდე.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ლ-----ი ს-----ის გარდაცვალების შემდეგ წარმოადგენდა მხოლოდ თ-----ა ს-----ის საკუთრებას, როგორც კომლის უკანასკნელი წევრისა. საქმეზე წარმოდგენილი საარქივო ცნობების მიხედვით, 1----- ლ-----ი ს-----ის ოჯახი წარმოადგენდა მუშის ოჯახს და არა საკოლმეურნეო კომლს. 1--- წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 569-ე მუხლის მიხედვით, კომლის წევრის გარდაცვალების შემდეგ დაუშვებელი იყო სამკვიდროს გახსნა მხოლოდ საკოლმეურნეო კომლსა და იმ ოჯახებში, რომლებიც დამოუკიდებელ საქმიანობას მისდევდნენ სოფლის მეურნეობაში. ლ-----ი ს-----ის ოჯახი კი წარმოადგენდა რა მუშის ოჯახს, მისი წევრის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო უნდა გახსნილიყო საერთო წესით.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ქონება წარმოადგენდა ლ-----ი და თ-----ა ს-----ის თანასაკუთრებას თანაბარ წილად. საქმეზე წარმოდგენილი 2-----ის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ლ-----ი ს-----ის მემკვიდრეობა მიიღო გ----- ს-----ემ. სხვა პირის მიერ სამკვიდროს მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი საქმეში არ არის. საქმეზე წარმოდგენილი 2-----ის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო მიიღო დ----- ს-----ემ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო მიღებული აქვს ასევე, გ----- ს-----ესაც, რადგან 1--- წლიდან სადავო ქონება მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, იგი ითვლებოდა მის მესაკუთრედ, ამდენად, უნდა

ჩაითვალოს, რომ იგი დაუფლებული იყო თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო ქონებას და მართავდა როგორც მის საკუთარს. შესაბამისად, დ----- და გ----- ს-----ების წილი მათი დედის თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო ქონებაში უნდა განისაზღვროს თანაბრად. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ქონებაში მოსარჩელისა და მოპასუხის წილი უნდა გაისაზღვროს შემდეგნაირად: გ----- ს-----ე - 3/4 ნაწილი (მამის წილი და დედის წილის ნახევარი); დ----- ს-----ე - 1/4 ნაწილი (დედის წილის ნახევარი). ამის შესაბამისად, ტექნიურის სააღრიცხვო ჩანაწერი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ქონების 1/4 ნაწილში.

რაც შეეხება ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის გადაწყვეტილებას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ გადაწყვეტილების საფუძვლად მითითებულია ტ-----ის არქივში არსებული სააღრიცხვო მასალა, რომლის მიხედვითაც, 1--- წლიდან ქონება აღრიცხული იყო გ---- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „ა“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების, მე-4¹ მუხლის, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (რომელიც მოქმედებდა განხორციელებული რეგისტრაციის დროს) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, გ----- ს-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები საკმარისი იყო მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. თუმცა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ისეთ შემთხვევაში, როდესაც ტ-----ის არქივში არ არსებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამავე დროს გ----- ს-----ის მიერ სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილი იყო საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვითაც კომლის უკანასკნელ წევრებს წარმოადგენდნენ მისი მშობლები ლ-----ი და თ-----ა ს-----ები, საჯარო რეესტრს უფლებამოსილება ჰქონდა და ევალუბოდა კიდევ, გამოეკვლია, ხომ არ არსებობდა მოცემულ ქონებაზე უფლების მქონე სხვა პირები. აღნიშნულის დადგენა მას შეეძლო როგორც ადმინისტრაციული ორგანოებიდან დოკუმენტების გამოთხოვით, ასევე, სადავო ქონების ადგილზე დათვალიერებით, რა დროსაც ადვილად დაადგენდა, რომ მოცემულ ნაკვეთზე მდებარე სახლში ცხოვრობდა გ----- ს-----ის ძმის დ----- ს-----ის ოჯახი, რომელიც უნდა ჩაება დაინტერესებულ პირად ადმინისტრაციულ წარმოებაში და საქმის სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ მიეღო

გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული წარმოება სრულყოფილად რომ ჩატარებულიყო, სააგენტო მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას და მთლიანი ქონება არ დარეგისტრირდებოდა გ----- ს-----ის საკუთრებად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ----- ს-----ეს არ მოუპოვებია მთლიან ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების უფლება, სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან, როგორც სასამართლომ დაადგინა და მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 1--- წლიდან სადავო მიწაზე მდებარე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მოსარჩელის დ----- ს-----ის ოჯახი, რომელიც მიიჩნევს, რომ ეს ქონება მისი საკუთრება იყო და გ----- ს-----ის მიერ მათთვის ნივთის დროებით სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. შესაბამისად, უნდა ჩაითვალოს, რომ მართალია გ----- ს-----ის სახელზე იყო მთლიანი ქონება რეგისტრირებული 15 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში, თუმცა იგი არ ფლობდა მას მთლიანად, როგორც საკუთარს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შ-----ი ოფისის 2-----ის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ქონებაზე გ----- ს-----ის შვილის გ----- ს-----ის (3/ნ-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ხელშეკრულება, რომლითაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ მას აჩუქა უძრავი ნივთი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულება ნივთზე საკუთრების უფლების წარმომშობი სამართლებრივი აქტია. 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულება ამჟამადაც ძალაშია, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ს მიღებული გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს.

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.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1----- სააღრიცხვო ჩანაწერი და ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის გადაწყვეტილება კანონს

ეწინააღმდეგება ნაწილობრივ, არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების და გამოცემის დადგენილი მოთხოვნები და ამ ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო 2-----ის რეგისტრაცია კანონს არ ეწინააღმდეგება, არც მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი რაიმე მოთხოვნა დაირღვა არსებითად, რის გამოც, მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

4.1. დ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ სარჩელის ნაწილობრივ დაუკმაყოფილებლობის მოტივად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ლ-----ი და თ----- ს-----ეების ოჯახი არ წარმოადგენდა სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულ ოჯახს. შესაბამისად ლ-----ი ს-----ეს გააჩნდა 1/2 წილი ოჯახის ქონებაში და მისი გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, რომელიც სამკვიდრო მოწმობით მიიღო გ----- ს-----ემ. ხოლო მეორე ნახევარი წარმოადგენდა თ-----ა ს-----ის საკუთრებას და მიუხედავად იმისა, რომ სამკვიდრო მოწმობით ამ უკანასკნელის სამკვიდრო ქონება სრულად მიღებული აქვს დ----- ს-----ეს, გ----- ს-----ეს მაინც ჩაუთვალა დედის მემკვიდრეობა მიღებულად. აპელანტს მიაჩნია, რომ ამით სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და იმსჯელა იმ საკითხზე, რაც განხილვის საგანი არ ყოფილა - სამკვიდრო მოწმობა სადაოდ არავის დაუყენებია.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სადავო ქონება ტექბიუროს მასალებით 1--- წლიდან უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის გარეშე ანუ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე აღირიცხა გ---- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე. თავად გ----- ს-----ემ სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ არანაირი სამართლებრივი დოკუმენტი არ გაფორმებულა, რომლითაც მას სამართლებრივად წარმოეშობოდა საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე. ასეთი დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში ბუნებრივია გაკეთდებოდა ცვლილება საკომლო წიგნშიც და კომლის უფროსად მითითებული იქნებოდა გ----- ს-----ე. საქმის მასალებით გ----- ს-----ე არათუ ლ-----ი და თ----- ს-----ეების კომლის წევრად, არამედ დამოუკიდებელ კომლადაც არ არის დაფიქსირებული.

სააპელაციო საჩივრის ავტორს სარჩელის მხოლოდ 1/4 ნაწილში დაკმაყოფილება უკანონოდ მიაჩნია, იმ პირობებში, როდესაც დადგენილია, რომ ლ-----ი და თ----- ს-----ეების ოჯახი იყო სოფლად მუდმივად მაცხოვრებელი და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული ოჯახი, ვინაიდან

კომლის უკანასკნელ წევრს წარმოადგენდა თ-----ა ს-----ე, რომლის მემკვიდრეობაც კანონით დადგენილი წესით მიღებული აქვს მას. ხოლო მაშინ, როცა აპელანტის სამკვიდრო მოწმობა სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად კანონიერ ძალაშია, მისი გადასინჯვა შესაბამისი მოთხოვნის არარსებობის შემთხვევაში, ყოვლად დაუშვებლად მიაჩნია.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება სასამართლოს გადაწყვეტილებას 2-----ს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის ცალკე წარმოებად გამოყოფის თაობაზე, ვინაიდან მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასამართლო პრაქტიკაზე დაყრდნობით ყველა მოთხოვნის ერთიანობაში, კომპლექსურად განხილვა უნდა მოხდეს.

4.2. გ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი გ----- ს-----ე მიუთითებს, რომ ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის N----- (1-----) გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, აღნიშნული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში. სასამართლო განხილვის ფარგლებში, სრულიად იქნა შესწავლილი და დადასტურებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერება, შესაბამისად, არანაირ ეჭვს არ იწვევდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერების ნამდვილობა და მათი კანონიერება, თუმცა, აღნიშნული ჩანაწერების კანონიერების შემოწმების მიზნით ხელმეორედ, იმავე საფუძვლითა და იმავე მხარეებს შორის დაიწყო ადმინისტრაციული დავა (საქმე N----- (1-----), კერძოდ სასამართლომ ერთი და იმავე საკითხზე, ერთსა და იმავე მხარეებს შორის დავაზე ორჯერ მიიღო განსხვავებული გადაწყვეტილება.

აპელანტს მიაჩნია, რომ მოსამართლის მხრიდან არასწორად იქნა განმარტებული ის გარემოება, რომ 1----- სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე დაირეგისტრირა გ----- ს-----ემ (პ/ნ-----) ქონება 2-----ს. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სააღრიცხვო ბარათი, რომლის მიხედვითაც, საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი ტექნიურის არქივის მასალებით აღრიცხულია 1---წლიდან გ---- (გ-----) ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე. რომელიც შემდგომ თავის შვილს გ----- ს-----ეს გადასცა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს.

აპელანტი მიუთითებს, რომ 1--- წელს გ----- ს-----ის დედა ჯერ კიდევ ცოცხალი იყო, შესაბამისად სამკვიდრო ქონებას არ წარმოადგენდა ამ შემთხვევაში გ----- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული სადავო უძრავი ნივთი. შესაბამისად, 2-----ს წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობა არ წარმოადგენს დოკუმენტს რომელიც შესაძლებელია გახდეს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი, გამომდინარე იქედან, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლითაც გ----- ს-----ის საკუთრებაში გადავიდა სადავო ქონება იმ დროით არის დათარიღებული, როცა თ-----ა ს-----ე ჯერ კიდევ ცოცხალი იყო და ამ ქონების მიმართ სამემკვიდრეო სამართლის ნორმების გამოყენებით მოსამართლემ არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოებაც, რომ დ----- ს-----ე ფაქტობრივად არ დაუფლებია უძრავ ქონებას, ვინაიდან 1--- წლიდან სისხლის სამართლებრივი დანაშაულის ჩადენის გამო 1--- წლამდე იმყოფებოდა თავისუფლების აღკვეთის დაწესებულებაში, ხოლო იქამდე და მას შემდეგ კი ცხოვრობდა თბილისში. გ----- ს-----ე ყოველთვის ფლობდა აღნიშნულ ქონებას, რაც დასტურდებოდა ტექნიურის ჩანაწერებით და რაც საბოლოოდ დაედო საფუძვლად მის სახელზე სადავო ქონების რეგისტრაციას.

სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებულია რომ რეგისტრაციას არ დასდებია საფუძვლად უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მიხედვით, ტექნიურის მონაცემები ითვლება უფლების დამდგენ დოკუმენტად. შესაბამისად, აპელანტს მიაჩნია, რომ მოსამართლის მითითება იმის თაობაზე, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს დაინტერესებულ პირებად უნდა ჩაება წარმოებაში დ----- ს-----ის ოჯახი რათა სრულყოფილად გამოეკვლია საქმის გარემოებები, არ წარმოადგენდა მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტ გ----- ს-----ეს მიაჩნია რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მისი მოთხოვნა და გაუქმდეს 2017 წლის 20 ოქტომბრის ხაშურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ვინაიდან მოსამართლემ დაარღვია საპროცესო კანონმდებლობის ნორმები და ერთი და იგივე საქმე ერთი და იმავე მხარეებს შორის ანალოგიურ დავის საგანთან დაკავშირებით ორჯერ განიხილა. ასევე არ გაითვალისწინა ფაქტობრივი გარემოებები და მიიღო კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება.

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს ხაშურის რაიონული სასამართლოს საოქმო განჩინებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სააგენტოს შუამდგომლობა რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს №----- (-----) და №----- (-----) გადაწყვეტილებების გასაჩივრების ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მიუთითებული შუამდგომლობა ეფუძნებოდა იმ გარემოებას, რომ არსებობს ხაშურის რაიონული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2----- გადაწყვეტილება, რომელიც გამოტანილია აღნიშნულ დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით. კერძოდ, სასამართლოში წარდგენილი საქმის მასალებით დგინდება, რომ ზემოაღნიშნულ დავაში ერთ-ერთ მოსარჩელეს წარმოადგენდა დ----- ს----- -ე (მოსარჩელე), ხოლო მოპასუხეს მსგავსად მიუთითებული შემთხვევისა - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ამასთან, სხვა მოთხოვნებთან ერთად სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა რეგისტრაციის შესახებ ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (-----) და №----- (-) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

აღსანიშნავია, რომ ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2----- გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო და ძალაში დარჩა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ან განჩინება, რომელიც გამოტანილია დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით.

ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს №----- (-----) და №----- (-----) გადაწყვეტილებების ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტაზე უარის თქმის შესახებ ხაშურის რაიონული სასამართლოს განჩინება ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე "ბ" ქვეპუნქტის მოთხოვნებს ვინაიდან ამ ნაწილში არ არსებობდა საქმის ხელახლა არსებითად განხილვის საფუძველი.

ამასთან, აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილებაში ხაშურის რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და

შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს სადავო რეგისტრაციისას მოქმედი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ა" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა განმარტებულია როგორც, სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტ-----ის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

აპელანტი აღნიშნავს, ის გარემოება, რომ ტ-----ის არქივში გ----- ს-----ის საკუთრების უფლება 1--- წელს აღრიცხულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის არ წარმოადგენს დამაბრკოლებელ გარემოებას. მეტიც, განსაზვრულობის პრინციპიდან გამომდინარე, აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე პირზე საკუთრების უფლების აღიარება პირდაპირაა გათვალისწინებული კანონით.

რაც შეეხება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ #----- (-----) საარქივო ცნობას, აპელანტი აღნიშნავს, რომ მითითებული ცნობის თანახმად, კომლის წევრებს წარმოადგენენ ლ-----ი და თ----- ს-----ები, როლებზეც გაკეთებულია მითითება - გადახაზულია, გარდაიცვალა. ამდენად, დგინდება, რომ კომლის ყველა წევრი გარდაცვლილია, შესაბამისად, სადავო ქონებაზე სხვა პირთა თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლები არ არსებობდა. შესაბამისად, აპელანტს დაუსაბუთებლად მიაჩნია სასამართლოს მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაედგინა ამ პირობებში ხომ არ არსებობდა სხვისი საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აქვე მიუთითებს, რომ სადავო შემთხვევის ამგვარ რეგულაციას ითვალისწინებს ასევე დღეს მოქმედი "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო

გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 153- ბრძანება, რომლის მე-11 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სია, მოთხოვნილია ტ-----ის არქივში აღრიცხულ, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ან ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება კომლის წევრთა თანასაკუთრების უფლება. ასეთ დროს რეგისტრაციის მიზნებისთვის გამოიყენება კომლის წევრების შემადგენლობის შესახებ ეროვნულ არქივში დაცული ინფორმაცია, ამ მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

სააგენტო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმით დგინდება სადავო უძრავი ნივთის კონფიგურაცია, ფართობი და სავარაუდო ადგილმდებარეობა, ამდენად ამ შემთხვევაში არ არსებობდა ადგილზე დათვალიერების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ვ“ პრიმა ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლიტური საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 სექტემბრის საოქმო განჩინება და 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. ქ-----ის რაიონის სოფ. ა-----ს სასოფლო საბჭოს 1----- წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, მოსარჩელე დ----- ს-----ე, მისი ძმა - მოპასუხე გ----- ს-----ე და მათი მშობლები ლ-----ი ს-----ე და თ-----ა ს-----ე ერთი კომლის წევრები იყვნენ. ოჯახის უფროსი იყო ლ-----ი ს-----ე (ს.ფ. 38-44).

4.1.2. მოსარჩელე დ----- ს-----ე აღარ ირიცხებოდა კომლის წევრად 1----- წლების და შემდგომი საკომლო წიგნის მიხედვით (ს.ფ. 47), ხოლო მოპასუხე გ----- ს-----ე - 1----- წლების და შემდგომი საკომლო მიხედვით (ს.ფ. 84).

4.1.3. სოფ. ა-----ს 1----- და 1----- წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, კომლის წევრები იყვნენ მხოლოდ ლ-----ი ს-----ე (გარდაიცვალა 1-----) და თ-----ა ს-----ე. კომლს ერიცხებოდა 0,26ჰა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი 60კვ.მ. (ს.ფ. 59).

4.1.4. ლ-----ი ს-----ის ოჯახი 1----- საკომლო წიგნებში აღრიცხულია როგორც მუშის ოჯახი (ს.ფ. 54-64).

4.1.5. თ-----ა ს-----ე გარდაიცვალა 1-----ს. 2-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა დ----- ს-----ის მიერ თ-----ა ს-----ის მემკვიდრეობის მიღების შესახებ (ს.ფ. 26-28). 2-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა გ----- ს-----ის (3/ნ-----) მიერ ლ-----ი ს-----ის მემკვიდრეობის მიღების შესახებ (ს.ფ. 34-35).

4.1.6. ქ-----ის რაიონის სოფ. ა-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი 1377 კვ.მ ტექბიუროს არქივის მასალებით, 1--- წლიდან აღრიცხულია გ--- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი რიამე დოკუმენტის მითითების გარეშე (ს.ფ. 29-32, 73-76). მხარეები არ დავობენ, რომ იგი მოპასუხე გ----- ს-----ეა (3/ნ-----).

4.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს მიმართა გ----- ს-----ის (3/ნ-----) წარმომადგენელმა გ----- ს-----ემ (3/ნ-----) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით და წარადგინა პირადობის და წარმომადგენლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტები, ცნობა-დახასიათება, საარქივო ცნობა, საინვენტარიზაციო გეგმა, ტექბიუროს ინფორმაცია, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით, ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ა-----ში მდებარე 1377 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირდა გ----- ს-----ის (3/ნ-----) საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად მითითებულია სააღრიცხვო ბარათი, რომლის მიხედვითაც, საცხოვრებელი სახლი და

მიმდებარე მიწის ნაკვეთი ტექნიურის არქივის მასალებით, აღრიცხულია 1---
წლიდან გ---- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე (ს.ფ. 72-86).

4.1.8. 2-----ის ხელშეკრულებით გ----- ს-----ემ (პ/ნ-----)
მითითებული ქონება აჩუქა გ----- ს-----ეს (პ/ნ-----), რომლის
საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2-----ს
(ის.ფ. 89-98).

4.1.9. სადავო 1377 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თავდაპირველად იდგა ერთი
საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1-----ს (ტ-----
მითითებული შენობა, იგივე, საკადასტრო რუკაზე მითითებული შენობა N--
ს.ფ. 30-32; 86). მიწისძვრის შედეგად ამ სახლის ნაწილობრივ დაზიანების
შემდეგ სახელმწიფომ 1--- წელს ამავე ნაკვეთზე ააშენა სხვა საცხოვრებელი
სახლი (საკადასტრო რუკაზე მითითებული შენობა N-- ს.ფ. 86), რომელშიც
მისი აშენებიდან ცხოვრობს დ----- ს-----ის ოჯახი (იხ. ასევე, 2017 წლის 25
სექტემბრის სხდომის ოქმი, 14:53:46-14:54:04; 2017 წლის 20 ოქტომბრის
სხდომის ოქმი, 13:31:27-13:31:36).

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 დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა დ-----ს და გ-----ს მშობლების ლ-----ი და თ-----ს ს-----ების თანასაკუთრებას (იხ. ამ საკითხში მოპასუხე მხარის განმარტება 2017 წლის 20 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, 13:40:35-13:40:49; 13:42:32-13:43:03). საარქივო ცნობების მიხედვით, 1--- წლიდან მხოლოდ ისინი იყვნენ კომლის წევრები და შესაბამისად ქონების მესაკუთრეები. მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო ქონება ის ქონებაა, რომელიც მათ მშობლებს ეკუთვნოდათ. ლ-----ი და თ-----ს ს-----ების კუთვნილი ქონება გ-----ს ს-----ის სახელზე რომ აღრიცხულიყო ტექნიურში, აუცილებელი იყო რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტი (ჩუქების ხელშეკრულება, სამკვიდრო მოწმობა და ა. შ.), თუმცა ასეთი სააღრიცხვო მასალაში არ მოიპოვება. პალატას მიაჩნია, რომ სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის განმარტება, რომ 1--- წელს ქონების გ-----ს ს-----ის სახელზე აღრიცხვა თ-----ს ს-----ის თანხმობით მოხდა, რაც მან ტექნიურის მიერ ქონების აღრიცხვის დროს დაადასტურა და ეს ნიშნავდა მისი ნების გამოვლენას ჩუქების შესახებ (2017 წლის 20 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, 13:20:14-13:20:20). ამგვარი დადასტურება, რომლითაც გამოჩნდება თ-----ს ს-----ის ნება ქონების გასხვისების შესახებ საქმეში არ არის. უძრავი ნივთის გასხვისებისათვის აუცილებელი იყო გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება, თანახმად 1--- წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე და 269-ე მუხლებისა. ასეთი დამოწმების არარსებობას თვითონ მხარეც ადასტურებს.

საქმეზე წარმოდგენილი საარქივო ცნობების მიხედვით, 1-----ს ლ-----ს ს-----ის ოჯახი წარმოადგენდა მუშის ოჯახს და არა საკოლმეურნეო კომლს. 1--- წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 569-ე მუხლის მიხედვით, კომლის წევრის გარდაცვალების შემდეგ დაუშვებელი იყო სამკვიდროს გახსნა მხოლოდ საკოლმეურნეო კომლსა და იმ ოჯახებში, რომლებიც დამოუკიდებელ საქმიანობას მისდევდნენ სოფლის მეურნეობაში. ლ-----ს ს-----ის ოჯახი კი წარმოადგენდა რა მუშის ოჯახს, მისი წევრის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო უნდა გახსნილიყო საერთო წესით.

ამდენად, სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ სადავო ქონება წარმოდგენდა ლ-----ი და თ-----ა ს-----ის თანასაკუთრებას თანაბარ წილად. საქმეზე წარმოდგენილი 2-----ის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ლ-----ი ს-----ის მემკვიდრეობა მიიღო გ----- ს-----ემ. სხვა პირის მიერ სამკვიდროს მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი საქმეში არ არის. საქმეზე წარმოდგენილი 2-----ის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო მიიღო დ----- ს-----ემ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო მიღებული აქვს ასევე, გ----- ს-----ესაც, რადგან 1--- წლიდან სადავო ქონება მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, იგი ითვლებოდა მის მესაკუთრედ, ამდენად, უნდა ჩაითვალოს, რომ იგი დაუფლებული იყო თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო ქონებას და მართავდა როგორც მის საკუთარს. შესაბამისად, დ----- და გ----- ს-----ეების წილი მათი დედის თ-----ა ს-----ის სამკვიდრო ქონებაში უნდა განისაზღვროს თანაბრად. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ სადავო ქონებაში მოსარჩელისა და მოპასუხის წილი უნდა გაისაზღვროს შემდეგნაირად: გ----- ს-----ე - 3/4 ნაწილი (მამის წილი და დედის წილის ნახევარი); დ----- ს-----ე - 1/4 ნაწილი (დედის წილის ნახევარი). ამის შესაბამისად, ტექნიურის სააღრიცხვო ჩანაწერი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ქონების 1/4 ნაწილში.

რაც შეეხება ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის გადაწყვეტილებას, ამ გადაწყვეტილების საფუძვლად მითითებულია ტ-----ის არქივში არსებული სააღრიცხვო მასალა, რომლის მიხედვითაც, 1--- წლიდან ქონება აღრიცხული იყო გ---- ლ-----ის ძე ს-----ის სახელზე.

სასამართლომ მართებულად მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „ა“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების, მე-4¹ მუხლის, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (რომელიც მოქმედებდა განხორციელებული რეგისტრაციის დროს) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, გ----- ს-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები საკმარისი იყო მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, თუმცა ისეთ შემთხვევაში, როდესაც ტ-----ის არქივში არ არსებობდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამავე დროს გ----- ს-----ის მიერ სხვა დოკუმენტებთან

ერთად წარდგენილი იყო საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვითაც კომლის უკანასკნელ წევრებს წარმოადგენდნენ მისი მშობლები ლ-----ი და თ-----ა ს-----ეები, საჯარო რეესტრს უფლებამოსილება ჰქონდა და ევალებოდა კიდევ, გამოეკვლია, ხომ არ არსებობდა მოცემულ ქონებაზე უფლების მქონე სხვა პირები. აღნიშნულის დადგენა მას შეეძლო როგორც ადმინისტრაციული ორგანოებიდან დოკუმენტების გამოთხოვით, ასევე, სადავო ქონების ადგილზე დათვალიერებით, რა დროსაც ადვილად დაადგენდა, რომ მოცემულ ნაკვეთზე მდებარე სახლში ცხოვრობდა გ----- ს-----ის ძმის დ----- ს-----ის ოჯახი, რომელიც უნდა ჩაება დაინტერესებულ პირად ადმინისტრაციულ წარმოებაში და საქმის სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული წარმოება სრულყოფილად რომ ჩატარებულიყო, სააგენტო მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას და მთლიანი ქონება არ დარეგისტრირდებოდა გ----- ს-----ის საკუთრებად.

პალატა იზიარებს სასამართლოს მჯელობას, რომ გ----- ს-----ეს არ მოუპოვებია მთლიან ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების უფლება, სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან, მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 1--- წლიდან სადავო მიწაზე მდებარე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მოსარჩელის დ----- ს-----ის ოჯახი, რომელიც მიიჩნევს, რომ ეს ქონება მისი საკუთრება იყო და გ----- ს-----ის მიერ მათთვის ნივთის დროებით სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. შესაბამისად, უნდა ჩაითვალოს, რომ მართალია გ----- ს-----ის სახელზე იყო მთლიანი ქონება რეგისტრირებული 15 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში, თუმცა იგი არ ფლობდა მას მთლიანად, როგორც საკუთარს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შ-----ი ოფისის 2-----ის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ სადავო ქონებაზე გ----- ს-----ის შვილის გ----- ს-----ის (პ/ნ-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ხელშეკრულება, რომლითაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ მას აჩუქა უძრავი ნივთი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულება ნივთზე საკუთრების უფლების წარმომშობი სამართლებრივი აქტია. 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულება ამჟამადაც ძალაშია, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ს მიღებული გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს.

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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა იზიარებს ხაშურის რაიონული სასამართლოს დასკვნას, რომ 1----- სააღრიცხვო ჩანაწერი და ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის გადაწყვეტილება კანონს ეწინააღმდეგება ნაწილობრივ, არსებითად დარღვეულია მათი მომზადების და გამოცემის დადგენილი მოთხოვნები და ამ ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო 2-----ის რეგისტრაცია კანონს არ ეწინააღმდეგება, არც მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი რაიმე მოთხოვნა დაირღვა არსებითად, რის გამოც, მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 სექტემბრის საოქმო განჩინების კანონიერებას, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაუქვემდებარა ჩუქების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა სამოქალაქო სამართალწარმოებას, ვინაიდან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილში მითითებულია თუ რა შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციული დავის საგანი სასამართლოში. კერძოდ: ა) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან; ბ) ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა; გ) ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე; დ) აქტის არარად აღიარება, უფლების ან სამართალურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენა. ხოლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლო განიხილავს საქმეებს დარღვეული თუ სადავოდ ქცეული უფლების, აგრეთვე კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დაცვის შესახებ სამოქალაქო, საოჯახო, შრომის, საადგილმამულო, ბუნებრივი რესურსების გამოყენებისა და გარემოს დაცვის ურთიერთობებიდან წარმოშობილ დავებს მოქალაქეებს, მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს, აგრეთვე იურიდიულ პირებს შორის. ჩუქების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა წარმოადგენს რა მოქალაქეებს

შორის არსებულ დავას და იგი უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად, ამ ნაწილში დავის დაქვემდებარება სამოქალაქო სამართალწარმოებისათვის წარმოადგენს კანონშესაბამის გადაწყვეტილებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებით ვერ იქნა გაბათილებული ხაშურის რაიონული სასამართლოს დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების 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 ხაშურის 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 აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დ----- ს-----ის, გ----- ს-----ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 სექტემბრის საოქმო განჩინება და 2017 წლის 20 ოქტომბრის 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. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა