



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 იანვარი, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ----- თ-----ი

მოპასუხე - გ---- ლ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და მ----- თ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 02 ოქტომბერს მ----- თ-----მა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების გ---- ლ-----ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება;
- ს/კ 2----- უძრავი ქონების 1/2 წილზე გ---- ლ-----ის საკუთრების უფლება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება;
- ს/კ 2----- უძრავ ქონების 1/2 წილზე გ---- ლ-----ის საკუთრების უფლება;

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელე - მ----- თ-----ი 10.03.2014 წლიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ზ----- ლ-----თან და ერთად ცხოვრობდნენ ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ში. ქორწინების შემდეგ მ----- თ-----მა თავისი ხარჯით შეაკეთა სახლის წინა ფასადი, შელესა და გადატიხრა ოთახები, გააკეთა აბაზანა და ტუალეტი, რისთვისაც დახარჯა დაახლოებით 15 000 ლარი. დამატებით გასწია ხარჯები ეზოსა

და სახლის კეთილმოწყობასთან დაკავშირებით.

27.12.2016 წელს გარდაიცვალა მოსარჩელის მეუღლე ზ----- ლ-----ი. მისი გარდაცვალებიდან 10 თვის განმავლობაში უვლიდა დედამთილს - ო---- ლ-----ს, რომელიც გარდაიცვალა 13.02.2017 წელს. მეუღლისა და დედამთილის გარდაცვალებასთან დაკავშირებული ხარჯების მნიშვნელოვანი ნაწილი მის მიერ იქნა გაღებული. დედამთილის - ო---- ლ-----ის გარდაცვალების შემდეგ მასსა და მის მაზლს - გ---- ლ-----ს შორის, რომელიც ცხოვრობს მეზობელ სახლში, წარმოიშვა კონფლიქტი.

მ----- თ-----მა მეუღლისა და დედამთილის გარდაცვალების შემდეგ აიღო სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვითაც ის გახდა ზ----- ლ-----ის მემკვიდრე. დოკუმენტების შეგროვების პროცესში გაარკვია, რომ სახლისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულნი იყვნენ ო---- ლ-----ი და ზ----- ლ-----ი, თითოეული 1/2 წილით. მოსარჩელის აღნიშვნით, მისი საცხოვრებელი სახლი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ---- ლ-----ის, როგორც აწ.გარდაცვლილი ო---- ლ-----ის მემკვიდრის სახელზე. სახლისა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (ს/კ-ია 2-----) გარდა გ---- ლ-----მა ასევე გადაიფორმა მიწის ნაკვეთი (ს/კ-ით 2-----), ფართით 2400 კვ.მ.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება იყო ო---- ლ-----ის და ზ----- ლ-----ის საკუთრება, რის გამოც მთელ უძრავ ქონებაზე გ---- ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არ არსებობდა.

მოპასუხეებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის და გ---- ლ-----ის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით მ----- თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება.
- გ---- ლ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ს/კ 2----- ნაწილობრივ 1/2 წილზე. ქონების 1/2 წილი აღირიცხა მ----- თ-----ის სახელზე.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება.
- გ---- ლ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ს/კ 2----- ნაწილობრივ 1/2 წილზე. ქონების 1/2 წილი აღირიცხა მ----- თ-----ის სახელზე.

ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს და გ---- ლ-----ს სოლიდარულად დაეკისრათ მ----- თ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ მ----- თ-----ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ზ----- ლ-----თან 2014 წლის 10 მარტიდან.

2016 წლის 27 დეკემბერს გარდაიცვალა ზ----- ლ-----ი.

2017 წლის 13 თებერვალს გარდაიცვალა ო---- ლ-----ი.

ამჟამად სადაო ქონება, რომელიც მდებარეობს ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ში, რეგისტრირებულია მოპასუხე გ---- ღ-----ის სახელზე, რომელიც არის გარდაცვლილი ზ----- ღ-----ის ძმა და გარდაცვლილი ო---- ღ-----ის შვილი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით - მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სასამართლომ განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, 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 მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება“.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საკომლო ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, რომლის 122-ე მუხლის თანახმად, კომლის ქონება ეკუთვნოდა მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს კომლის ქონება თანაბარი წილით ეკუთვნოდა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის N949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის N29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა.

კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბარე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მეორე პუნქტით დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები უნდა გაცემულიყო 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მ----- თ-----ი დაქორწინდა 2014 წლის 10 მარტს. ვინაიდან კომლის წევრად დარეგისტრირება ამ პერიოდში არ ხორციელდებოდა, შესაბამისად ვერ მოხდა მისი რეგისტრაცია. ამასთანავე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებით დასტურდება, რომ მ----- თ-----ი ცხოვრობდა და ეწეოდა საერთო მეურნეობას კომლის წევრებთან ზ----- ლ-----თან და ო----- ლ-----თან ერთად. ამდენად სასამართლომ მიიჩნია, რომ ის სარგებლობდა იმ უფლებებით, რითიც სარგებლობდნენ კომლის წევრები.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივ-სამართლებრივი მსჯელობიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იყო ყველა ის ფაქტობრივი წანამძღვარი, რომელიც სსკ-ის 1513-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი იყო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, 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. 1336-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები). კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან. 1323-ე მუხლის თანახმად კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან.

მოსარჩელე მ----- თ-----ი ეწეოდა საკომლო მეურნეობას მათ შორის მისი მეუღლის ზ----- ლ-----ის გარდაცვალების შემდეგ. ამდენად რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ მ----- თ-----ი არის მისი მეუღლის პირველი რიგის მემკვიდრე და წილი უნდა განისაზღვროს 1336-ე მუხლის შესაბამისად, ხოლო ო----- ლ-----ის მიმართ მ----- თ-----ის წილი უნდა განისაზღვროს 1323-ე მუხლის შესაბამისად. ამდენად სასამართლომ სარჩელი საფუძვლიანად ჩათვალა და დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და მ----- თ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი

მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (№1 დანართი) მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი – მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედების დროისათვის არსებული პერიოდისა (2007 წლის 20 სექტემბერი). ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სია, მოთხოვნილია ტექნიკური ინვენტარიზაციის 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 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივში დაცული ინფორმაცია, ამ მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. „წესის“ მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ის პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის შესახებ შემდეგი ხასიათის შენიშვნები: „გათხოვდა“ (თუკი მითითებულია საკომლო წიგნის იმ გრაფაში, რომელშიც აღინიშნება კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზი), „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ., არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციასა ან „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს საკომლო ჩანაწერებით გათვალისწინებული ერთ-ერთი პირი. თუ საკომლო ჩანაწერში მითითებული კომლის ყველა წევრი გარდაცვლილია, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისა და ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების მოთხოვნის უფლება აქვს კომლის ბოლო გარდაცვლილი წევრის მემკვიდრეს.

აპელანტის განმარტებით, საკომლო ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, რომლის 122-ე მუხლის თანახმად, კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს კომლის ქონება თანაბარი წილით ეკუთვნის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა.

საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების მე-5 პუნქტი განსაზღვრავდა, რომ სახელმწიფო მეურნეობებმა, კოლმეურნეობებმა და სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებმა, რომლებიც მიწას იყენებენ უვადო /მუდმივი/ სარგებლობის უფლებით 1992 წლის 1 დეკემბრამდე მიიღონ გადაწყვეტილება საკუთრების კერძო, კოლექტიურ-წილობრივ და სხვა ფორმებზე გადასვლის შესახებ. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებმა უზრუნველყონ მიწის მესაკუთრე მოქალაქეებისათვის საკუთრების უფლების შესაბამისი მოწმობების გაცემა, რომლებსაც აქვს კანონიერი ძალა ამ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გაცემამდე.

აპელანტის განმარტებით, კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მეორე პუნქტით კი, დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები უნდა გაცემულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

„საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის განხორციელებისას სახელმწიფო მეურნეობის, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაციის შესახებ“ საქართველოს სახალხო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტითა და „სახელმწიფო მეურნეობის, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაციის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 ოქტომბრის №944 დადგენილების მე-6 პუნქტის შესაბამისად, რეორგანიზებულ იქნა კოლმეურნეობები და შეიქმნა მიწათმოსარგებლეთა საწარმოები. მითითებულ დადგენილებაში 1993 წლის 5 მარტის №199 დადგენილებით შევიდა ცვლილებები და განისაზღვრა, რომ კოლმეურნეობებმა ფუნქციონირება შეწყვიტეს. ამდენად, ვინაიდან საკოლმეურნეო კომლის არსებობა სამართლებრივად დაკავშირებული იყო კოლმეურნეობის არსებობასთან და მას იურიდიული საფუძველი გამოეცალა, იგი საკომლო მეურნეობად გარდაიქმნა.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ 1996 წლის კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, საკომლო მეურნეობად ითვლება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ან/და მეუღლეთა და ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა

მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული.“ „საკომლო წიგნის ჩაწერის შევსების შესახებ“ საქართველოს სოციალურ-ეკონომიკური ინფორმაციის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 1996 წელს შემოღებული “მითითებების” თანახმად, კომლის ცნებაში იგულისხმებოდა შინამეურნეობა, რომელიც იყო ერთად მცხოვრებ პირთა ერთობლიობა, რომლებიც ერთმანეთთან დაკავშირებული იყვნენ ნათესაური ან მოყვრული კავშირით, მეურნეობის სარგებლობაში მყოფი საკარმიდამო ერთიანი მიწის ნაკვეთითა და საერთო ბიუჯეტით. ამავე აქტით განსაზღვრული იყო, რომ თუ ოჯახის წევრი საერთოდ წავიდოდა მეურნეობიდან, მაგალითად, გათხოვდებოდა, ან სასწავლებლის დამთავრების შემდეგ საცხოვრებლად გადავიდოდა სხვა საცხოვრებელ პუნქტში ერთ წელზე მეტი ვადით, საკომლო წიგნში კეთდებოდა შესაბამისი ჩანაწერი და იგი კომლის წევრობიდან გასულად ითვლებოდა.

1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-14 ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის ამოქმედების დღიდან, კერძოდ, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან, ძალადაკარგულად ჩაითვალა “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ” 1996 წლის 22 მარტის კანონის მე-7 მუხლი, რომელიც საკომლო მეურნეობაში მემკვიდრეობის სპეციფიკურ წესს ადგენდა და აღნიშნული საკითხის მოწესრიგება, სამოქალაქო კოდექსის სამემკვიდრეო სამართლის ზოგადი ნორმების თანახმად, დარეგულირებას დაექვემდებარა.

1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის 1463-ე მუხლის თანახმად, თუ საადგილმამულო მეურნეობა კომლის მეურნეობაა და კომლის ბოლო წევრს ანდერძი არ დაუტოვებია, მაშინ კომლის საერთო ქონება გადავა კანონით მემკვიდრეებზე იმ პირობით, რომ კომლის მეურნეობა არ დაიშალოს (პირველი ნაწილი). ამავე კოდექსის 1323-ე მუხლის თანახმად, კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება №ბს-1216-791(კ-05).

აპელანტის განმარტებით სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოყენებული. სასამართლომ დაუსაბუთებლად განმარტა, რომ მოსარჩელე მ----- თ----- —ი ეწეოდა საკომლო მეურნეობას მათ შორის მისი მეუღლის ზ----- ლ-----ის გარდაცვალების შემდეგ. ამდენად, ის არის მისი მეუღლის პირველი რიგის მემკვიდრე და წილი უნდა განისაზღვროს 1336-ე მუხლის შესაბამისად, ხოლო ო----- ლ-----ის მიმართ მ----- თ-----ის წილი უნდა განისაზღვროს 1323-ე მუხლის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საარქივო ცნობის თანახმად, მოსარჩელე მ----- თ----- —ი არ წარმოადგენდა კომლის წევრს. გარდა ამისა, მისი მეუღლე, რომელიც ირიცხებოდა კომლის შემადგენლობაში, გარდაიცვალა კომლის უკანასკნელი წევრის (დედის ო----- ლ-----ის) გარდაცვალებამდე. შესაბამისად, კომლის კუთვნილი ქონება მთლიანად გადავიდა კომლის ბოლო წევრის, ო----- ლ-----ის საკუთრებაში. აღსანიშნავია, რომ კომლის ქონების მხოლოდ ამავე კომლის წევრების თანასაკუთრებაში ყოფნის იდეა მდგომარეობს იმაში, რომ ქონება, რომელიც კომლს ერიცხება, იყოს ერთიანი, განუყოფელი და ბოლომდე, კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალებამდე დარჩეს კომლისავე საკუთრებად. სწორედ, ამ პრინციპიდან გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის შინაარსიც, რომლის მიხედვითაც კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო ვერ გაიხსნება კომლის უკანასკნელი წევრის გარდაცვალებამდე. სამკვიდრო იხსნება მხოლოდ კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან. ამდენად, მ----- თ-----ის მიერ სასამართლოსთვის წარდგენილი სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც მან მიიღო თავისი გარდაცვლილი მეუღლის სამკვიდრო ქონება სრულად, რაც სამკვიდრებელს გააჩნდა გარდაცვალების მომენტისათვის, ვერ გამოდგება სადავო უძრავ ნივთებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ვინაიდან ქონება, რომელიც კომლის წევრების თანასაკუთრებას წარმოადგენდა, მთლიანად გადავიდა კომლის ბოლო წევრის საკუთრებაში.

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი არც ერთი გარემოება. დაინტერესებული პირის - გ--- ლ-----ის მიერ წარმოდგენილი იქნა შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტები: სამკვიდრო მოწმობა N1-----, მიღება-ჩაბარების აქტი N4-- და 2017 წლის 17 აგვისტოს NA-----03 საარქივო ცნობა. სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ვინაიდან, გ--- ლ-----მა სრულიად მიიღო კომლის ბოლო წევრის ო--- ლ-----ის სამკვიდრო ქონება და ამასთან, გარდაცვლილი იყო კომლის მეორე წევრი ზ----- ლ-----ი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა კანონიერად მიიღო N8-----03 (19.09.2017) და N8-----03 (19.09.2017) გადაწყვეტილებები გ--- ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ ის იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

N4----- ქორწინების მოწმობით ირკვევა, რომ გ--- ლ-----ი და მ----- თ-----ი 2014 წლის 10 მარტიდან იყოფებიან რეგისტრირებულ ქონწინებაში (ს.ფ. 14).

N4----- გარდაცვალების მოწმობით ირკვევა, რომ ზ----- ლ-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 27 დეკემბერს (ს.ფ. 15).

11.07.2017 წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ მ----- თ-----ი არის ზ----- ღ-----
-ის პირველი რიგის მემკვიდრე - მეუღლე და მან, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ
საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა
და პასივებით (ს.ფ. 16-18).

0----- წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ გ---- ღ-----ი არის 13.02.17წ
გარდაცვლილი ო---- ღ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე - შვილი და მან, როგორც
კანონისმიერმა მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება სრულად მასში შემავალი
აქტივებითა და პასივებით (ს.ფ. 26-28).

2017 წლის 13 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს
N8----- და N8----- სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა გ---- ღ-----მა (პ/ნ 3-----) და
მოითხოვა ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 2 400 კვ.მ. და 4 800 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

გ---- ღ-----მა განცხადებებს დაურთო სამკვიდრო მოწმობა N1-----, ო---- ღ-----ის სახელზე
გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N4--,
საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ გაცემული
2017 წლის 17 აგვისტოს NA-----03 საარქივო ცნობა, ზ----- ღ-----ის გარდაცვალების მოწმობა
და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საარქივო ცნობის თანახმად, 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ო---- ღ-----
---ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისაგან: ღ-----ი ო---- ნ-----ის ასული - კომლის
უფროსი, ღ-----ი ზ-----ი ა-----ს ძე - შვილი.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, სარეგისტრაციო 2400 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთზე უკვე განხორციელებული იყო 1999 წლის 20 ოქტომბრის პირველადი რეგისტრაცია,
რომლის შესაბამისადაც, 2813.14 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის N4-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო ო---- ღ-----ის
საკუთრებად.

გ---- ღ-----ის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის N8-----03 (19.09.2017) და N8-----
03 (19.09.2017) გადაწყვეტილებებით დარეგისტრირდა გ---- ღ-----ის საკუთრების უფლება
ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 2400 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2-----, წინა
კოდი: 2-----) და 4 800 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2-----) სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

19.09.2017 წლის მომზადებული ამონაწერებით ირკვევა, რომ ოზურგეთის სოფელ მ-----ში
მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების - ს/კ. 2-----
(დაზუსტებული ფართობი 2400 კვ.მ., ნაკვეთის წინა N2-----) და 2----- (დაზუსტებული
ფართობი 4800 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1) მესაკუთრეა გ---- ღ-----ი. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N4--, დამოწმების თარიღი 1-----წ. 2) სამკვიდრო მოწმობა N1-
-----, დამოწმებული 0----- წელს ნოტარიუს მ.როყვას მიერ. 3) საარქივო ცნობა N2-----,
დამოწმების თარიღი 1-----წ., სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გურიის არქივის მიერ
(ს.ფ. 20; 23).

1----- წლის NA-----03 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ოზურგეთის რეგიონულ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ის საკრებულოს 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ო---- ნ-----ის ასული ღ-----ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან: ღ-----ი ო---- ნ-----ის ასული - კომლის უფროსი; ღ-----ი ზ-----ი ა-----ს ძე - შვილი. საცხოვრებელი სახლის აგების წელი აღნიშნული არ არის. კომლის პირად სარგებლობაში არსებული მიწის ფართის რაოდენობა რეფორმამდე შეადგენდა - 0.25 ჰა, დაემატა - 0.75 ჰა, სულ 1 ჰა (წელი მითითებული არ არის და აღნიშნული ჩანაწერი გადახაზულია), რეფორმამდე - 0.56 ჰა, დაემატა - 0.44 ჰა, სულ-1 ჰა (წელი მითითებული არ არის) (ს.ფ. 78).

16.10.2017 წლის NA-----03 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ გურიის რეგიონულ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ო---- ნ-----ის ასული (დოკ.ასეა) ღ-----ის (ა----- მ-----ს ძე- გადახაზულია) კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან: ღ-----ი ა----- მ-----ს ძე - კომლის უფროსი (გარდაიცვალა 1990 წელს XII). ღ-----ი ო---- ნ-----ის ასული (დოკ. ასეა) - ცოლი. ღ-----ი ზ----- ა-----ის ძე- შვილი (გარდაიცვალა 1996წ. 19/09). ღ-----ი ზ-----ი ა-----ს ძე- შვილი. 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ო---- ნ-----ის ასული (დოკ. ასეა) ღ-----ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან: ღ-----ი ო---- ნ-----ის ასული (დოკ. ასეა)- კომლის უფროსი; ღ-----ი ზ-----ი ა-----ს ძე- შვილი (ს.ფ. 58).

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტითა და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

მოსარჩელე მხარე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 2----- და ს/კ 2-----) ნაწილზე მან მოიპოვა საკუთრების უფლება 11.07.2017 წლიდან, მეუღლის ზ----- ღ-----ის გარდაცვალების შემდეგ _ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე.

საქმეში დაცული 11.07.2017 წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით მ----- თ-----მა, როგორც ზ----- ღ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ (მეუღლემ), საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით (ს.ფ. 16-18).

უძრავი ნივთები ს/კ-ით 2----- და 2----- _ 19.09.2017 წ-დან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ---- ღ-----ის საკუთრებად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N4-- აქტის (1-----წ), 0----- წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობისა და 1----- წლის N2----- საარქივო ცნობის საფუძველზე (ს.ფ. 20; 23).

მ----- თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს როგორც გ---- ღ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების (19.09.2017წ. N8-----03 და 19.09.2017წ. N8-----03), ისე გ---- ღ-----ის საკუთრების - ს/კ 2----- და ს/კ 2----- 1/2 წილზე საკუთრების უფლების - ბათილად ცნობა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით მ----- თ-----

---ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 და N8-----03 გადაწყვეტილებები. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი გ--- ღ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებებზე, ს/კ. 2----- და ს/კ 2----- ნაწილობრივ 1/2- 1/2 წილზე და უძრავი ქონების 1/2 წილი აღირიცხა მ----- თ-----
---ის სახელზე.

მოსარჩელე თვლის, რომ გ--- ღ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია N2----- და N2----- საკადასტრო ერთეულებზე განხორციელდა უკანონოდ, რამდენადაც მითითებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ო--- ღ-----ის (მოსარჩელის დედამთილის) და ზ----- ღ-----ის (მოსარჩელის მეუღლის) კომლის საკუთრებას, რაზეც (ქონების ნაწილზე) მას, როგორც ზ----- ღ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოეშვა საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული დავის ფარგლებში სასარჩელო მოთხოვნას შეიძლება წარმოადგენდეს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებების (19.09.2017 წლის N8-----03 და 19.09.2018 წლის N8-----03) კანონიერების შემოწმება, ხოლო რაც შეეხება უძრავ ქონებაში მემკვიდრეობით მიღებული წილების განსაზღვრას, - სააპელაციო პალატის აზრით, აღნიშნული არა ადმინისტრაციული, არამედ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით გადასაწყვეტი საკითხია.

რაიონულ სასამართლოს უნდა შეეფასებია ო--- და ზ----- ღ-----ების მემკვიდრეებს შორის ქონებრივი დავის გადაწყვეტა ხომ არ განაპირობებდა სხვა მოთხოვნების (ერთ-ერთი მემკვიდრის გ--- ღ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების) გადაწყვეტას, როგორც მისი დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილების თანმდევი იურიდიულ შედეგს. საკითხისადმი ამგვარი მიდგომა, პალატის აზრით, ამოწურავდა სამკვიდრო ქონებაზე მომავალში ყოველგვარ დავას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით, საერთო სასამართლო ადმინისტრაციული სამართალწარმოებით განიხილავს მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილ დავებს, ხოლო კომლთან დაკავშირებული ურთიერთობები და მემკვიდრედ ცნობის შესახებ მოთხოვნა გამომდინარეობს სამოქალაქო კანონმდებლობიდან, შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ უნდა იმსჯელოს აღნიშნულზე და შესაბამისი პროცესუალური წესის დაცვით განიხილოს საქმე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26-ე მუხლი ცალსახად ადგენს სარჩელის წარდგენის ვალდებულებას განსჯად სასამართლოში. მითითებული ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს, რომელიც უფლებამოსილია, განიხილოს და გადაწყვიტოს ადმინისტრაციული საქმე. ამასთან, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არაგანსჯად სასამართლოში სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, სასამართლო სარჩელს გადაუგზავნის განსჯად სასამართლოს და ამის შესახებ აცნობებს მოსარჩელეს.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, განსხვავებით სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან, ამკვიდრებს არა მხოლოდ განსჯადი სასამართლოს პრინციპს, არამედ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის მნიშვნელოვან პრინციპს - უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, რაც, თავის მხრივ, გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონმდებლობით მინიჭებულ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული კანონმდებლობის აღნიშნული პრინციპი კი ასახვას ჰპოვებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსში (26-ე მუხლი), კერძოდ, დავის განხილვისა და გადაწყვეტის აუცილებლობაში უფლებამოსილი სასამართლოს მიერ.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26.1 მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს სარჩელის განსჯად სასამართლოში წარდგენის ვალდებულებას იმპერატიული ნორმაა, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო სამართლის პრინციპები მკვეთრად განსხვავდება სამოქალაქო სამართალწარმოების პრინციპებისაგან და მათი გამოყენება მხოლოდ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ საქმეებზეა დასაშვები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ იმ მომენტიდან, როცა სასამართლო არაგანსჯადი ხდება, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26.2 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს საქმე გადაუგზავნოს განსჯად სასამართლოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში სახეზე იქნება არაუფლებამოსილი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვა, რაც იწვევს საპროცესო ნორმების იმგვარ დარღვევას, რომელიც სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური პროცესუალური საფუძველი ხდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად. ადმინისტრაციული სასამართლო, განსხვავებით სამოქალაქო სასამართლოსაგან საქმის განსჯადობას ამოწმებს მოპასუხის მოთხოვნის გარეშე, საკუთარი ინიციატივით, რამდენადაც როგორც აღინიშნა, სასამართლო ნებისმიერ შემთხვევაში ვალდებულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26-ე მუხლის თანახმად შეამოწმოს განიხილა თუ არა საქმე უფლებამოსილმა სასამართლომ.

19.09.2017წ. N8-----03 და 19.09.2017წ. N8-----03) გადაწყვეტილებების კანონიერებაზე მსჯელობისას რაიონულმა სასამართლომ უნდა გაარკვიოს ვის საკუთრებას წარმოადგენდა N2----- და N2----- უძრავი ქონება გ---- ღ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, - წარმოადგენდა თუ არა იმ კომლის საკუთრებას, რომლის წევრებიც იყვნენ ო---- ღ-----ი და ზ----- ღ-----ი.

როგორც ცნობილია კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მეორე პუნქტით კი, დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები უნდა გაცემულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

16.10.2017 წლის NA-----03 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ გურიის რეგიონულ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ მ-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ო---- ნ-----ის ასული (დოკ.ასეა) ღ-----ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: ღ-----ი ა----- მ-----ს ძე - კომლის უფროსი (გარდაიცვალა 1990 წელს XII). ღ-----ი ო---- ნ-----ის ასული (დოკ. ასეა) - ცოლი. ღ-----ი ზ----- ა-----ის ძე-შვილი (გარდაიცვალა 1996 წ. 19/09). ღ-----ი ზ-----ი ა-----ს ძე- შვილი.

მართალია, მოსარჩელე განმარტავს, რომ კომლს მხოლოდ ორი წევრი ჰყავდა ო---- და ზ----- ღ-----ები, თუმცა მხედველობაშია მისაღები, რომ ზემოთ მოხსენიებული საარქივო ცნობის მიხედვით 1996 წ. 19/09-მდე (გარდაცვალებამდე) კომლის წევრად ირიცხებოდა ასევე ო---- ღ-----ის შვილი - ღ-----ი ზ----- ა-----ის ძე. მაშასადამე 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით კომლის წევრებს სწორედ აღნიშნული პირები წარმოადგენდნენ.

ზ----- ღ-----ი გარდაიცვალა - 27.12.2016 წ. ო---- ღ-----ი - 13.02.2017 წელს.

ზ----- ღ-----ის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა მისი სამკვიდრო. ზ----- ღ-----ს ჰყავდა ორი

პირველი რიგის მემკვიდრე - დედა, ო--- ღ-----ი და მეუღლე მ----- თ-----ი.

წინამდებარე საქმეში წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობით ზ----- ღ-----ის სამკვიდრო მიიღო მისმა მეუღლემ - მ----- თ-----მა, თუმცა, ზ----- ღ-----ის გარდაცვალების დროისთვის და შემდეგაც, გარდაცვალებამდე - კომლში ცხოვრობდა მისი ასევე პირველი რიგის მემკვიდრე, დედა - ო--- ღ-----ი.

სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილით, თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი.

ო--- ღ-----ი გარდაიცვალა 13.02.2017.

მ----- თ-----ი ო--- ღ-----ის მემკვიდრე არ არის.

საქმეში წარმოდგენილია სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ირკვევა, რომ გ--- ღ-----მა (შვილმა - პირველი რიგის მემკვიდრემ) მიიღო ო--- ღ-----ის სამკვიდრო.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ უნდა შეაფასოს რამდენად მოიპოვა მ----- თ-----მა ო--- და ზ----- ღ-----ების კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება, კონკრეტულად რა ნაწილზე მოიპოვეს ეს უფლება და რამდენად ადგება მის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს პირდაპირ და უშუალო ზიანი გ--- ღ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ **19.09.2017წ. N8-----03 და 19.09.2017წ. N8-----03** გადაწყვეტილებებით. აღნიშნულის შემდეგ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლების, ასევე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე, გადაწყვიტოს აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის საფუძვლიანობის საკითხი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმე ექვემდებარება ხელახლა განხილვას, რა დროსაც რაიონულმა სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ზემოთ მითითებულ გარემოებებზე, გამიჯნოს მოთხოვნები ადმინისტრაციული და სამოქალაქო სამართლებრივი კუთხით, საჭიროების მიხედვით, სამოქალაქო მოთხოვნების ნაწილში საქმე წარმოებით გამოყოს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26.1 მუხლის მიხედვით გადასცეს სამოქალაქო წესით განსახილველად, ამასთან, იმსჯელოს თუ რომელი მოთხოვნა უნდა გადაწყდეს უპირველესად - ზ----- ღ-----ის დანაშთი სამკვიდროდან მ----- თ-----ის წილის განსაზღვრის შესახებ თუ გ--- ღ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის **19.09.2017წ. N8-----03 და 19.09.2017წ. N8-----03** გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და აღნიშნულის მიხედვით განახორციელოს შესაბამისი საპროცესო მოქმედებები.

მნიშვნელოვანია ისიც, რომ სასარჩელო მოთხოვნას არ წარმოადგენდა მოსარჩელის სახელზე ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის დავალდებულება (იხ.სარჩელი (ს.ფ.6)). გასაჩივრებული გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილშიც არ არის მითითება, რომ ასეთი სახის სასარჩელო მოთხოვნა მიიღო და განიხილა სასამართლომ, თუმცა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში სასამართლომ მიუთითა, რომ ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი აღირიცხოს მ----- თ-----ის საკუთრებად, რითაც რაიონული სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსკ-ის 248-ე მუხლის მოთხოვნა (სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.).

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.4 მუხლის შესაბამისად;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე