



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

21 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - შ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ----- ს-----ი;
წარმომადგენელი - ზ-----ი;

მესამე პირი - კ----- ს-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ-----ს-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ წ-----ში მდებარე 1816 მ² სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და შენობა - ნაგებობების კ----- შ-----ის საკუთრებაში №6----- საკადასტრო კოდით ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 20 მაისის № 8----- გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი დოკუმენტების დამატებით წარდგენის მოთხოვნის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 16 ივნისის №8-----, №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 25 ივლისის №8-----, №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები;

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 აგვისტოს № 3----- გადაწყვეტილება. მოსარჩელის მოთხოვნა, დაევალოს მოპასუხეს, დაარეგისტრიროს მისი საკუთრების უფლება №8-----, №8----- და №8----- განცხადებებით მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე, არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალურ ოფისს დაევალა მ-----ს-----ის მიერ 2017 წლის 12 ივნისს წარდგენილი №8-----, №8----- და №8----- განცხადებების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს სადავო უძრავ ქონებებზე მოსარჩელისა და მესამე პირის (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა, საფუძველები და ფარგლები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა - შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 მაისის №8----- გადაწყვეტილების მოქმედება, დარჩა ძალაში ამ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

გორის რაიონის სოფელ შ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ წ-----ის 1983-1985 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად ჩაწერილია ა---
კ-----ს ძე შ-----ი; კომლის წევრები არიან ლ----- ნ-----ის ასული შ-----ი
(მეუღლე) და მ----- ა-----ის ასული ს-----ი (შვილი);

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გორის არქივის 2--- წლის 21 ნოემბრის № AA2----- საარქივო ცნობა.

გორის რაიონის სოფელ შ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ წ-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად ჩაწერილია ა---
კ-----ს ძე შ-----ი; კომლის წევრები არიან ლ----- ნ-----ის ასული შ-----ი
(მეუღლე), მ----- ა-----ის ასული ს-----ი (შვილი, გათხოვილია 1--- წელს) და კ-----
ა-----ს ძე შ-----ი (შვილი); კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1959 წელს
აგებული 150 მ² საცხოვრებელი სახლი და 0,17 ჰა მიწის ფართობი; კომლი
განეკუთვნებოდა მუშა - მოსამსახურის კატეგორიას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გორის არქივის 2--- წლის 2 დეკემბრის № 2----- მიმართვა, გორის არქივის 2---
წლის 21 ნოემბრის № AA2----- საარქივო ცნობა და მასზე თანდართული
საკომლო წიგნის ჩანაწერები, ტექპასპორტი.

გორის რაიონის სოფელ შ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ წ-----ის 1996- 2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად ჩაწერილია ა---
კ-----ს ძე შ-----ი; კომლის წევრები არიან ლ----- ნ-----ის ასული შ-----
ი (მეუღლე) და კ----- ა-----ს ძე შ-----ი (შვილი); კომლს პირად საკუთრებაში
ერიცხება 1959 წელს აგებული 150 მ² საცხოვრებელი სახლი; კომლი
განეკუთვნებოდა მუშა - მოსამსახურის კატეგორიას.

სოფელ წ-----ის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ა----- კ-----ს ძე შ-----
ის სახელზე ირიცხება 0,65 ჰა, ხოლო 1---2002 წლების მიწის გადასახადის
გადამხდელთა პირადი ანგარიშების წიგნებით - 0,57 ჰა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გორის არქივის 2--- წლის 2 დეკემბრის № 2----- მიმართვა, გორის არქივის 2---
წლის 21 ნოემბრის № AA2----- საარქივო ცნობა და მასზე თანდართული
საკომლო წიგნის ჩანაწერები.

სისტემური რეგისტრაციის მიხედვით, ა----- კ-----ს ძე შ-----ის, ლ----- ნ-----ის
ასულ შ-----ის და კ----- ა-----ს ძე შ-----ის სახელზე №6----- და № 6-----
საკადასტრო კოდებით სოფელ წ-----ში ირიცხება 1817 მ² და 2850 მ², ხოლო ა---

---ა შ-----ზე - № 6----- საკადასტრო კოდით 1709 მ₂ მიწა.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სააღრიცხვო ბარათი, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები.

მ----- ყ-----ი (ლ---- შ-----ი, ს-----ი) და ა----- ს-----ი (შ-----ი) რეგისტრირებული ქორწინებით შეუღლდნენ 1--- წლის 11 მაისს, ცოლმა მიიღო ქმრის გვარი.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქორწინების მოწმობა.

მ----- ს-----ი (ლ---- შ-----ი) გარდაიცვალა 2--- წლის 20 აპრილს, ხოლო ა----- ს-----ი (ა-----ა შ-----ი) 2--- წლის 14 ნოემბერს.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობები.

ა----- ს-----მა მიიღო მ----- ს-----ის სამკვიდრო, ხოლო ა----- ს-----ის სამკვიდრო - შვილმა მ----- ს-----მა.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2--- წლის 29 ოქტომბრისა და 2017 წლის 15 ივლისის კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობები.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით, დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტები მასზედ, რომ მ----- ს-----ი არის კ----- შ-----ის დედა; ა----- ს-----ი არის კ----- შ-----ის მამა; გორის არქივში დაცული, შ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ წ-----ის 1983 - 2007 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერი, სადაც კომლის ერთ-ერთ წევრად მითითებულია შ-----ი კ---- ა-----ას ძე, ეკუთვნის კ----- შ-----ს; გორის არქივში დაცული, შ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ წ-----ის 1983-2007 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერი, სადაც კომლის ერთ-ერთ წევრად მითითებულია შ-----ი ლ---- ნ-----ის ასული, ეკუთვნის მ----- ს-----ს; გორის არქივში დაცული, შ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ წ-----ის 1983-2007 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერი, სადაც კომლის უფროსად მითითებულია ა-----ა კ-----ს ძე შ-----ი, ეკუთვნის ა----- ს-----ს.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმე № 1-----, საქმე № 2/491-17).

მიწის საგადასახადო სიისა და საარქივო ცნობის საფუძველზე, ა-----ა კ-----ს ძე შ-----ის, ლ----- ნ-----ის ასულ შ-----ისა და კ----- ა-----ას ძე შ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით სისტემური რეგისტრაციით აღრიცხული უძრავი ქონება - 1816 მ2 სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 167,72 მ2 შენობა - ნაგებობები (საცხოვრებელი და დამხმარე) აღირიცხა კ----- შ-----ის საკუთრებაში № 6----- საკადასტრო კოდით;

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 20 მაისის № 8----- გადაწყვეტილება, 2017 წლის 20 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მ----- ს-----მა, როგორც ა----- შ-----ის მემკვიდრემ, განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა ცვლილების რეგისტრაცია ა----- ა კ-----ს ძე შ-----ის, ლ----- ნ-----ის ასულ შ-----ისა და კ----- ა-----ას ძე შ-----ის სახელზე № 6----- და № 6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე და თავის სახელზე აღრიცხვა, რაზეც რეესტრის სამსახურის მიერ მოთხოვნილი იქნა კ----- შ-----ის თანხმობა იმ მოტივით, რომ მითითებულ პირთა კომლის უკანასკნელ წევრს სწორედ კ----- შ-----ი წარმოადგენდა, ხოლო მ----- ს-----ი გათხოვების შემდეგ, ანუ 1988 წლიდან ამ კომლის წევრს აღარ წარმოადგენდა.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- დოკუმენტების დამატებით წარდგენის მოთხოვნის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 16 ივნისის №8-----, №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები.

იმის გამო, რომ მოთხოვნილი დოკუმენტი წარდგენილი არ იქნა, სარეგისტრაციო წარმოებები მ----- ს-----ის განცხადებებზე შეწყდა, მისი ადმინისტრაციული საჩივარი კ----- შ-----ის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში განუხილველად დარჩა, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოებების შეწყვეტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში გაგრძელდა ერთი თვით, 2017 წლის 15 სექტემბერს კი მისი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 25 ივლისის №8-----, №8----- და №8----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 აგვისტოს № 3-----, 3----- და 2017 წლის 15 სექტემბრის № 3----- გადაწყვეტილებები.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა, რომ ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის), ლ----- შ-----ისა (მ----- ს-----ისა) და კ----- შ-----ის (კ----- შ-----ის) სახელზე №6----- და №6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე (ა----- ს-----ზე) №6----- საკადასტრო კოდებით, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული სისტემური რეგისტრაციები ადასტურებენ ამ პირთა საკუთრების უფლებას ამ ქონებებზე, რაც მხარეთა შორისაც დავას არ იწვევს.

აღნიშნული გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია, რომ № 6----- და № 6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ერთ - ერთ მესაკუთრეს (თანამესაკუთრეს) წარმოადგენს კ----- შ-----ი (კ----- შ-----ი).

სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია იმ საკითხის გარკვევა, გააჩნია თუ არა რაიმე უფლება მ----- ს-----ს, როგორც ა-----ა ს-----ის (ა----- ს-----ის) მემკვიდრეს, №6----- და №6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, ასევე გააჩნიათ თუ არა უფლება მ----- ს-----სა და კ----- შ-----ს ა-----ა შ-----ზე (ა----- ს-----ზე) №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე. სასამართლოს მოსაზრებით, საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ენიჭება იმ თვალსაზრისითაც, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ მ----- ს-----ისთვის მოთხოვნილი იქნა სამივე უძრავ ქონებაზე კ----- შ-----ის თანხმობა, რაც იმას ნიშნავს, რომ რეესტრის სამსახური სამივე ქონებაზე აღიარებს მხოლოდ ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებას.

საჯარო რეესტრის სამსახურის მითითებით, ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის) კომლის უკანასკნელ წევრს კ----- შ-----ი წარმოადგენდა, ხოლო მ----- ს-----ი გათხოვების შემდეგ, ანუ 1988 წლიდან ამ კომლის წევრი აღარ იყო, რეგისტრაცია კი უნდა მოხდეს კომლის იმ წევრებზე, რომლებიც რეგისტრირებული არიან კომლში 2007 წლის 20 სექტემბრამდე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანების მე-11 მუხლი არ აკეთებს განსხვავებას „კომლის“ ცნებაში, კერძოდ რომელი კომლები მოიაზრება ამ სიტყვაში - საკოლმეურნეო, მუშა-მოსამსახურის თუ საადგილმამულო კომლი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, ამ საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ენიჭება იმ თვალსაზრისით, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ საქმეზე განმარტა, რომ საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო

წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ.) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი. როგორც აღინიშნა, ა-----ა შ-----ის კომლი წარმოადგენდა არა საკოლმეურნეო, არამედ მუშა - მოსამსახურის კატეგორიის კომლს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საკოლმეურნეო კომლის წევრები დამხმარე მეურნეობის კომლისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ კომლის ქონების თანამესაკუთრებად გვევლინებოდნენ. თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არც ერთი წევრი არ რჩებოდა, საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და იქმნებოდა მუშა - მოსამსახურის ოჯახი, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა -მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა. კანონმდებლობით კომლის წევრთა საერთო ქონებად ჩაითვალა საკოლმეურნეო კომლის და არა მუშა - მოსამსახურის კომლის ქონება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა-----ა შ-----ის კომლი არ განეკუთვნებოდა არც ამ კანონით რეგულირებულ საადგილმამულო კომლს და მიუთითა, რომ საკომლო მეურნეობა, საკოლმეურნეო კომლისაგან განსხვავებით, წარმოადგენს ფერმერულ მეურნეობას და მის ძირითად დანიშნულებას შეადგენს არა დამხმარე მეურნეობის, არამედ მთლიანად სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წარმართვა. ფერმერული მეურნეობა, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ 22.03.96წ. კანონის მე-4 მუხლის თანახმად შეიძლება არსებობდეს საკომლო (გლეხური, ფერმერული) მეურნეობის და სასოფლო-სამეურნეო იურიდიული პირის სახით.

საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იყოს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული. კანონის აღნიშნული ნორმა გაუქმდა 14.06.2000 წელს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მიუთითებს, რომ ურთიერთობები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ კანონით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ იმის გათვალისწინებით, რომ ა-----ა შ-----ის ოჯახი წარმოადგენდა მუშა - მოსამსახურის კატეგორიის კომლს და არ იყო არც საკოლმეურნეო, არც „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული საადგილმამულო (გლეხური, ფერმერული) კომლი, მის ქონებაზე კომლის წევრთა თანასაკუთრების

რეჟიმი გავრცელებული ვერ იქნება. ამგვარი რეჟიმი უნდა გავრცელდეს მხოლოდ საკოლმეურნეო კომლის ქონებაზე და ისიც 1993 წლამდე - კოლმეურნეობების გაუქმების მომენტში არსებული მდგომარეობით, ასევე „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული საადგილმამულო (გლეხურ, ფერმერულ) კომლზე, რაზეც მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანების მე-11 მუხლის 1-ლი და მე-4 ქვეპუნქტები მოცემულ დავასთან მიმართებაში გამოყენებული ვერ იქნება, რადგან ა-----ა შ-----ის (ა-----ს-----ის), ლ-----შ-----ისა (მ-----ს-----ისა) და კ-----შ-----ის (კ-----შ-----ის) სახელზე № 6----- და № 6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე (ა-----ს-----ზე) № 6----- საკადასტრო კოდებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 2003 წელს უკვე რეგისტრირებულია სადავო უძრავი ქონებები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მხრიდან სადავო ქონების კ-----შ-----ის ერთპიროვნულ მესაკუთრედ მიჩნევა და მ-----ს-----ისთვის კ-----ს-----ის თანხმობის მოთხოვნა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრისა და სააღრიცხვო მონაცემების მიხედვით, № 6----- და № 6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ა-----ა შ-----ის (ა-----ს-----ის), ლ-----შ-----ისა (მ-----ს-----ისა) და კ-----შ-----ის (კ-----შ-----ის) თანასაკუთრებას, ხოლო № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ა-----ა შ-----ის (ა-----ს-----ის) საკუთრებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მ-----ყ-----ი (ლ-----შ-----ი, ს-----ი) და ა-----ს-----ი (შ-----ი) რეგისტრირებული ქორწინებით შეუღლდნენ 1--- წლის 11 მაისს; მ-----ს-----ი (ლ-----შ-----ი) გარდაიცვალა 2--- წლის 20 აპრილს, ხოლო ა-----ს-----ი (ა-----ა შ-----ი) 2--- წლის 14 ნოემბერს; ა-----ს-----მა მიიღო მ-----ს-----ის სამკვიდრო, ხოლო ა-----ს-----ის სამკვიდრო - შვილმა მ-----ს-----მა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ მ-----ს-----ი წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც უფლება აქვს, მოითხოვოს მისი მამკვიდრებლის დანაშთი სამკვიდროს მის სახელზე რეგისტრაცია. ამავე დროს, უნდა გაირკვეს კ-----შ-----ს, გარდა იმისა, რომ გააჩნია თანასაკუთრების უფლება № 6----- და № 6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, აქვს თუ არა რაიმე უფლება ამავე ქონებაზე, როგორც მემკვიდრეს, ხოლო № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე - როგორც მხოლოდ მემკვიდრეს. მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოებაც, ხომ არ არის ეს ქონებები მეუღლეთა - ლ----- და ა-----შ-----ების თანასაკუთრება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ დავასთან მიმართებაში, სასამართლოს

ხელთ არსებული ინფორმაციითა და მტკიცებულებებით, ამ საკითხების ერთმნიშვნელოვნად გარკვევა და მოსარჩელისათვის ან მესამე პირისათვის მიკუთვნება, ან თუნდაც მათი თანასაკუთრების წილების განსაზღვრა (დავის ამგვარად გადაწყვეტის შემთხვევაში), შეუძლებელია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოებების გარკვევა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტვირთია. მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე, ასევე მოსარჩელისათვის კ----- შ-----ის თანხმობის მოთხოვნამდე სათანადოდ უნდა გამოეკვლია მხარეთა საკუთრების უფლების საფუძვლები, ამავე ქონებაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო ქონებების მესაკუთრეები (მოსარგებლეები) და მათი საკუთრების ფარგლები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია და მოსარჩელისათვის სათანადო დოკუმენტების წარდგენა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მესამე პირის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემები და საკომლო წიგნის ჩანაწერი) ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა სათანადოდ არ გაირკვა ამავე ქონებაზე მ----- ს-----ას საკუთრების უფლების საკითხი, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა უფლებამოსილ პირთა წრე და საკუთრების ფარგლები, და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით;

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და არ ეთანხმება გორის რაიონული სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული სადავო უძრავ ქონებაზე მ----- ს-----ას საკუთრების უფლების საკითხი და არ იქნა განსაზღვრული საჯარო რეესტრის მიმართვისათვის

უფლებამოსილ პირთა წრე. აპელანტის მოსაზრებით, გადაწყვეტილების მიმღები სასამართლოს მიერ არასწორად არის განმარტებული კანონმდებლობის მთელი რიგი ნორმები.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების გამოცემით დაიწყო სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, მიწის ნაკვეთების მასობრივი განსახელმწიფოებრიობის გზით. მიწები დაიყო სახელმწიფო მიწის და მიწის რეფორმის ფონდებად. მიწის ნაკვეთები, პირველ რიგში გაიყიდა მიწის რეფორმის ფონდიდან. სოფლად მცხოვრებ პირებზე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები გაიყიდა 1992 წლის პირველი იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. ამ თარიღის შემდეგ ახალი კომლის შექმნა შეიძლებოდა არსებული კომლის გაყრის შედეგად, თუ კომლში ირიცხებოდა ორი ან მეტი სრულწლოვანი შვილი. ახლადწარმოქმნილი კომლებისთვის მიწები უნდა გაცემულიყო სპეციალურად ამისთვის შექმნილი სარეზერვო ფონდიდან. დადგენილი იყო ასევე გასაცემი მიწის ზღვრული ნორმები კომლის კატეგორიების მიხედვით, ადგილობრივი ბუნებრივი პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით. მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოს - საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტთან შეთანხმებით. მიწის ნაკვეთს იღებდა ოჯახის ერთ - ერთი სრულწლოვანი წევრი. მიღება - ჩაბარების აქტი თუ სხვა დოკუმენტაცია მასთან ფორმდებოდა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში ძირითად აქცენტებს აკეთებს საკოლმეურნეო კომლის, მუშა - მოსამსახურის კატეგორიის კომლის და საადგილმამულო (გლეხური, ფერმერული) კომლებს შორის სამართლებრივ განსახვავებასთან დაკავშირებით. თუმცა, მის მიერ მითითებული არგუმენტი, იმასთან დაკავშირებით, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა მუშა - მოსამსახურის კომლი, რომელზეც არ უნდა იქნეს გავრცელებული თანასაკუთრების რეჟიმი, აპელანტის განმარტებით ეწინააღმდეგება სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საბოლოო შედეგს.

აპელანტის განმარტებით, 1996 წლის 22 მარტს მიღებულ იქნა „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლითაც განისაზღვრა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული სპეციალური რეჟიმი. ამასთან, ამ კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის რეფორმის შედეგად გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკრმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა

კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ გამოიყენება კანონი „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

პარლამენტის დადგენილებაში 1--- წლის 20 მარტს შესული ცვლილებით განისაზღვრა, რომ კომლექს (ოჯახებს), რომელთაც ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესით და ოდენობით არ მიუღიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ და დოკუმენტაცია უნდა გაფორმებულიყო 1999 წლის პირველ იანვრამდე. 1--- წლის დეკემბერში გადაცემული მიწის ნაკვეთებისათვის შესაბამისი დოკუმენტაციის გაფორმება შესაძლებელი იყო 1999 წლის პირველ თებერვლამდე. ამ დროის შემდეგ მიწის ნაკვეთების გაცემა და დოკუმენტაციის გაფორმება მიწის რეფორმის ფარგლებში აღარ დაიშვებოდა (გარდა აჭარის ა/რ-ისა). სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ საერთო წესის შესაბამისად.

წარმომადგენლის განმარტებით, ზემოაღნიშნული კანონისა და წესის მიღებამდე არ იყო სრულყოფილად შესწავლილი და სისტემატიზებული უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, შესაბამისად, შეუძლებელი იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული და განკერძოებული მიწის ნაკვეთების ზუსტი ფართობების დადგენა. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემატიკა ნაწილობრივ გამოწვეული იყო მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას დაშვებული მნიშვნელოვანი შეცდომებით. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, მთელ რიგ შემთხვევებში, არ გაცემულა ან გაცემული დოკუმენტაცია შედგენილია მნიშვნელოვანი დარღვევებით.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დასრულების მიზნით, 1999-2006 წლებში და 2012 წელს სხვადასხვა პროექტების ფარგლებში შესრულდა ფართომასშტაბიანი სამუშაოები, თუმცა მათი მიმდინარეობის პროცესში დაშვებული შეცდომებიდან გამომდინარე, საბოლოოდ, მაღალი ხარისხის რეგისტრირებული მონაცემების შექმნა ვერ მოხერხდა. ზემოხსენებული სისტემური რეგისტრაციის დროს არ იქნა გამოკვლეული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, შესაბამისად, უფლებები დარეგისტრირდა სათანადო სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამასთან, მთელ რიგ შემთხვევებში, საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება ადგილზე არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას.

აპელანტის განმარტებით, „მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის და "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 2--- წლის 01 აგვისტოს #153 ბრძანების მიღება განაპირობა უძრავ

ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გადაწყვეტის აუცილებლობამ. კანონის ერთ - ერთი მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

კანონის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უშუალოდ ან უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე, საკუთარი ინიციატივით ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას, მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერასა და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას, საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და სხვა უფლებამოსილებებს.

აპელანტის განმარტებით, მოცემულ სადავო შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით დადგინდა, რომ გორის არქივში დაცული შ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ წ-----ის 1986 - 1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა-----ა კ-----ს ძე შ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: შ-----ი ლ----- ნ-----ის ასული-ცოლი. ს-----ი მ----- ა-----ას ასული-შვილი (გათხოვილია 1988 წლიდან), შ-----ი კ----- ა-----ას ძე-შვილი. 1996-2007 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- ა კ-----ს ძე შ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: შ-----ი ლ----- ნ-----ის ასული-ცოლი. შ-----ი კ----- ა-----ას ძე-შვილი. შესაბამისად სააგენტომ დაადგინა, რომ ვინაიდან დღეის მდგომარეობით, ა-----ა კ-----ს ძე შ-----ი და ლ----- ნ-----ის ასული შ-----ი გარდაცვლილები არიან და კ----- ა-----ას ძე შ-----ი წარმოადგენს კომლის ერთადერთ წევრს, სწორედ იგი წარმოადგენს ნ-----, ნ----- და ნ----- საკადასტრო კოდეზის მქონე უძრავი ნივთების რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ სადავო გადაწყვეტილებების მიღების დროისათვის მოქმედებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებულ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესი. რომლის მე - 11 მუხლის პირველი, მე-2, მე-3 და მე-5 პუნქტების თანახმად, 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). წარმომადგენლის განმარტებით, სწორედ მოცემული დროისათვის გაცემულ საარქივო ცნობაში მ----- ს-----ა აღარ წარმოადგენს კომლის წევრს. მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ცნობით, მ----- ს-----ა გათხოვდა 1988 წელს. მისივე განმარტებით, კომლთან დაკავშირებით სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირებულია სპეციალური კანონმდებლობით, რომელიც არასწორად განმარტა გადაწყვეტილების მიმღებმა გორის რაიონულმა სასამართლომ.

ამდენად, სააგენტო არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან, ა-----ა შ-----ის, ლ----- შ-----ის და კ----- შ-----ის სახელობე ნ----- და ნ-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე #6----- საკადასტრო კოდებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 2003 წელს რეგისტრირებულია სადავო უძრავი ქონებები რეგისტრაცია არ უნდა მომდარიყო კ-----ე შ-----ის სახელობე, ვინაიდან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 01 აგვისტოს #153 ბრძანების მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს საკომლო ჩანაწერებით გათვალისწინებული ერთადერთი კომლის წევრი - კ-----ე შ-----ი.

აპელანტი მიუთითებს, რომ 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. ამდენად, საკომლო წიგნის ჩანაწერი ანუ მესამე პირის კომლის ბოლო წევრად ყოფნის იურიდიული ფაქტი არის პირდაპირი ფაქტობრივი საფუძველი, იმისათვის რომ მომხდარიყო კ-----ე შ-----ზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, სააგენტო მიიჩნევს, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8----- (16.06.2017), №8----- (16.06.2017) და №8----- (16.06.2017) გადაწყვეტილებები და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

№8----- (25.07.2017), №8----- (25.07.2017) და №8----- (25.07.2017) გადაწყვეტილებები შეესაბამება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 (1) მუხლს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

აპელანტი ასევე არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს 2017 წლის 4 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილშიც, მიუთითებს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე, ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე და განმარტავს, რომ სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება.

III სამოტივაციო ნაწილი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა -

კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

მოსარჩელესა და მესამე პირს შორის დავის საგანს წარმოადგენს ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის), ლ----- შ-----ისა (მ----- ს-----ისა) და კ----- შ-----ის (კ----- შ-----ის) სახელზე № 6----- და № 6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე (ა----- ს-----ზე) № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლება და მისი ფარგლები.

პალატა აღნიშნავს, რომ „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე, მითითებულ პირთა სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობები ადასტურებს მათ საკუთრების უფლებას ამ ქონებაზე. იმ დროისათვის ფიზიკურ პირთა საკუთრება რეგისტრირდებოდა და აღირიცხებოდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამის სტრუქტურულ ერთეულში, რაც წარმოადგენდა პირთა საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლების თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან. საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ

სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ - ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამა თუ იმ უძრავი ქონების მესაკუთრის, ადგილმდებარეობის, კოორდინატების, სიტუაციური გეგმის შესახებ მონაცემებს, რაც რეგისტრირებული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში, იგივე იურიდიული ძალა გააჩნდა (გააჩნია), რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

პალატა მიუთითებს, რომ ა-----ა შ-----ის (ა-----ს-----ის), ლ-----შ-----ისა (მ-----ს-----ისა) და კ-----შ-----ის (კ-----შ-----ის) სახელზე № 6----- და № 6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე (ა-----ს-----ზე) № 6----- საკადასტრო კოდებით, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული სისტემური რეგისტრაციები ადასტურებენ ამ პირთა საკუთრების უფლებას ამ ქონებებზე, რაც მხარეთა შორისაც დავას არ იწვევს. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, პალატას უდავოდ მიაჩნია, რომ №6----- და №6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ერთ - ერთ მესაკუთრეს (თანამესაკუთრეს) წარმოადგენს კ-----შ-----ი (კ-----შ-----ი).

განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია გაირკვეს გააჩნია თუ არა რაიმე უფლება მ-----ს-----ს, როგორც ა-----ა ს-----ის (ა-----ს-----ის) მემკვიდრეს, № 6----- და №6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, ასევე გააჩნიათ თუ არა უფლება მ-----ს-----სა და კ-----შ-----ს ა-----ა შ-----ზე (ა-----ს-----ზე) № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე. აღნიშნული საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ენიჭება იმ თვალსაზრისითაც, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ მ-----ს-----ისთვის მოთხოვნილი იქნა სამივე უძრავ ქონებაზე კ-----შ-----ის თანხმობა, რაც იმას ნიშნავს, რომ რეესტრის სამსახური სამივე ქონებაზე აღიარებს მხოლოდ ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებას.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახურის წარმომადგენლის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ ა-----ა შ-----ის (ა-----ს-----

--ის) კომლის უკანასკნელ წევრს კ----- შ-----ი წარმოადგენდა, ხოლო მ---
 --- ს-----ი გათხოვების შემდეგ, ანუ 1988 წლიდან ამ კომლის წევრი აღარ იყო, რეგისტრაცია კი უნდა მოხდეს კომლის იმ წევრებზე, რომლებიც რეგისტრირებული არიან კომლში 2007 წლის 20 სექტემბრამდე. აპელანტი აღნიშნულის საფუძველად მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანებით) მე-11 მუხლის 1-ლ და მე-4 ქვეპუნქტებზე დაყრდნობით, რომლის თანახმადაც, 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). 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 (შემდეგში – ბრძანებულება) 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.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ აღნიშნული ქვეპუნქტები ეხება ისეთ შემთხვევებს, როდესაც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში კომლის საკუთრება რეგისტრირებული არ არის და საკომლო წიგნის ჩანაწერის საფუძველზე ხდება საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია. პალატა ასევე ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ მითითებული ბრძანების აღნიშნული ქვეპუნქტები მოცემულ დავასთან მიმართებაში გამოყენებული ვერ იქნება, რადგან, როგორც აღინიშნა, ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის), ლ----- შ-----ისა (მ----- - ს-----ისა) და კ----- შ-----ის (კ----- შ-----ის) სახელზე №6----- და №6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე (ა----- ს-----ზე) №6----- საკადასტრო კოდებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 2003 წელს უკვე რეგისტრირებულია სადავო უძრავი ქონებები.

მითითებული ბრძანების მე-11 მუხლის მე-9 ქვეპუნქტის მიხედვით, იმ

შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება - ჩაბარების აქტი და დაინტერესებული პირის სახელისა და გვარის იდენტური მონაცემებით სააგენტოში დაცულია ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას და დაინტერესებულ პირს სთავაზობს, დააზუსტოს მოთხოვნა სააღრიცხვო ბარათის კუთვნილებასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი დააზუსტებს მოთხოვნას და დაადასტურებს, რომ სააღრიცხვო ბარათში ასახული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები იდენტურია, რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი სააგენტოში დაცულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, ხდება საკუთრების უფლების არა პირველადი რეგისტრაცია, არამედ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქცია.

მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს იმ საკითხზე, რომ კ----- შ-----ის სახელზე სწორედ ამგვარი ტრანზაქციის შედეგად აღირიცხა ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის), ლ----- შ-----ისა (მ----- ს-----ისა) და კ----- შ-----ის (კ----- -- შ-----ის) სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება № 6----- საკადასტრო კოდით, და წინა ნომრად მიეთითა 6----- . პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანების მე-11 მუხლი არ აკეთებს განსხვავებას „კომლის“ ცნებაში, კერძოდ რომელი კომლები მოიაზრება ამ სიტყვაში - საკოლმეურნეო, მუშა-მოსამსახურის თუ საადგილმამულო კომლი. აღნიშნული საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ენიჭება იმ თვალსაზრისით, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ საქმეზე განმარტა, რომ საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ.) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა რომ, ა-----ა შ-----ის კომლი წარმოადგენდა არა საკოლმეურნეო, არამედ მუშა - მოსამსახურის კატეგორიის კომლს. საკოლმეურნეო კომლის წევრები დამხმარე მეურნეობის კომლისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ

კომლის ქონების თანამესაკუთრებად გვეკლინებოდნენ. თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არც ერთი წევრი არ რჩებოდა, საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და იქმნებოდა მუშა-მოსამსახურის ოჯახი, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა-მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო - სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, „საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის განხორციელების, სახელმწიფო მეურნეობების კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაციის შესახებ“ სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ - სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი. კანონმდებლობით კომლის წევრთა საერთო ქონებად ჩაითვალა საკოლმეურნეო კომლის და არა მუშა - მოსამსახურის კომლის ქონება.

„სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ კომლი არის სოფლად მცხოვრები ოჯახი, რომელიც ეწევა საკომლო მეურნეობას. აღნიშნული კანონის 4.4 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობად მიჩნევისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება, რაც წარმოადგენს სასოფლო - სამეურნეო წარმოების საფუძველს. ამასთან, ამავე კანონის 4.5 მუხლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა ითვალისწინებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). მითითებული ნორმის იმპერატიული მოთხოვნის თანახმად, საკომლო მეურნეობის ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებად მიჩნევისათვის თითოეული მათგანი საადგილმამულო წიგნში უნდა იყოს საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული (იხ. სუს 2014 წლის 20 მაისის №ბს-521-503(კ-13) განჩინება).

პალატა მიუთითებს, რომ საკომლო მეურნეობა, საკოლმეურნეო კომლისაგან განსხვავებით, წარმოადგენს ფერმერულ მეურნეობას და მის ძირითად დანიშნულებას შეადგენს არა დამხმარე მეურნეობის, არამედ მთლიანად სასოფლო - სამეურნეო წარმოების წარმართვა. ფერმერული მეურნეობა, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ 22.03.96წ. კანონის მე-4

მუხლის თანახმად შეიძლება არსებობდეს საკომლო (გლეხური, ფერმერული) მეურნეობის და სასოფლო-სამეურნეო იურიდიული პირის სახით. საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იყოს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული. კანონის აღნიშნული ნორმა გაუქმდა 14.06.2000 წელს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მიუთითებს, რომ ურთიერთობები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ კანონით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. აღნიშნული იმის შესაძლებლობას იძლევა, ჩაითვალოს, რომ ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი (იხ. სუს 2009 წლის 23 აპრილის № ბს-1395-1353(კ-08) განჩინება).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნით, ა-----ა შ-----ის ოჯახი წარმოადგენდა მუშა - მოსამსახურის კატეგორიის კომლს და არ იყო არც საკომლეურნეო, არც „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული საადგილმამულო (გლეხური, ფერმერული) კომლი, მის ქონებაზე კომლის წევრთა თანასაკუთრების რეჟიმი გავრცელებული ვერ იქნება.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ ამგვარი რეჟიმი უნდა გავრცელდეს მხოლოდ საკომლეურნეო კომლის ქონებაზე და ისიც 1993 წლამდე - კომლეურნეობების გაუქმების მომენტში არსებული მდგომარეობით, ასევე „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული საადგილმამულო (გლეხურ, ფერმერულ) კომლზე, რაზეც მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2--- წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანების მე-11 მუხლის 1-ლი და მე-4 ქვეპუნქტები მოცემულ დავასთან მიმართებაში გამოყენებული ვერ იქნება, რადგან ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის), ლ----- შ-----ისა (მ----- ს-----ისა) და კ----- შ-----ის (კ----- შ-----ის) სახელზე № 6----- და № 6-----, აგრეთვე ა-----ა შ-----ზე (ა----- ს-----ზე) № 6----- საკადასტრო კოდებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 2003 წელს უკვე რეგისტრირებულია სადავო უძრავი ქონებები;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მხრიდან სადავო ქონების კ----- -- შ-----ის ერთპიროვნულ მესაკუთრედ მიჩნევა და მ----- ს-----ისთვის კ----- ს-----

---ის თანხმობის მოთხოვნა პალატის მოსაზრებით მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრისა და სააღრიცხვო მონაცემების მიხედვით, № 6----- და № 6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის), ლ----- შ-----ისა (მ----- ს-----ისა) და კ----- შ-----ის (კ----- შ-----ის) თანასაკუთრებას, ხოლო № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ა-----ა შ-----ის (ა----- ს-----ის) საკუთრებას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლს რომლის თანახმად, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე; 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; თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი.

განსახილველ შემთხვევაში, მ----- ყ-----ი (ლ----- შ-----ი, ს-----ი) და ა----- ს-----ი (შ-----ი) რეგისტრირებული ქორწინებით შეუღლდნენ 1--- წლის 11 მაისს; მ----- ს-----ი (ლ----- შ-----ი) გარდაიცვალა 2--- წლის 20 აპრილს, ხოლო ა----- ს-----ი (ა-----ა შ-----ი) 2--- წლის 14 ნოემბერს; ა----- ს-----მა მიიღო მ----- ს-----ის სამკვიდრო, ხოლო ა----- ს-----ის სამკვიდრო - შვილმა მ----- ს-----მა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის იმ მოსაზრებას, რომ მ----- ს-----ი წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც უფლება აქვს, მოითხოვოს მისი მამკვიდრებლის დანაშთი სამკვიდროს მის სახელზე რეგისტრაცია. ასევე იზიარებს იმ მსჯელობას, რომ უნდა გაირკვეს, კ----- შ-----ს, გარდა იმისა, რომ გააჩნია თანასაკუთრების უფლება №6----- და №6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, აქვს თუ რა რაიმე უფლება ამავე ქონებაზე, როგორც მემკვიდრეს, ხოლო №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე - როგორც მხოლოდ მემკვიდრეს. მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოებაც, ხომ არ არის ეს ქონებები მეუღლეთა - ლ----- და ა----- შ-----ების თანასაკუთრება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოცემულ დავასთან მიმართებაში, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციითა მტკიცებულებებით, ამ საკითხების ერთმნიშვნელოვნად გარკვევა და მოსარჩელისათვის ან მესამე პირისათვის მიკუთვნება, ან თუნდაც მათი თანასაკუთრების წილების განსაზღვრა (დავის ამგვარად გადაწყვეტის შემთხვევაში), შეუძლებელია. ამ გარემოებების გარკვევა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტვირთია.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თვით ადმინისტრაციულ ორგანოს

სათანადოდ არ გამოუკვლევია სადავო ქონებებზე უფლებამოსილ პირთა წრე, ერთ - ერთ ქონებაზე მესამე პირის საკუთრების აღრიცხვის საფუძვლები და ფარგლები, მტკიცების ტვირთის მხოლოდ მოსარჩელეზე გადატანა პირველი ინსტანციის სასამართლომ უმართებულოდ მიიჩნია. მით უფრო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას.

ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილს რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის მსჯელობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე, ასევე მოსარჩელისათვის კ----- შ-----ის თანხმობის მოთხოვნამდე სათანადოდ უნდა გამოეკვლია მხარეთა საკუთრების უფლების საფუძვლები, ამავე ქონებაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეეძარბინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო ქონებების მესაკუთრეები (მოსარგებლეები) და მათი საკუთრების ფარგლები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია და მოსარჩელისათვის სათანადო დოკუმენტების წარდგენა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებაზე ყურადღების გამახვილებას, რომ მესამე პირის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მოხდა აღმჭურველი სახის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტით, რომლის მიმართაც მას გააჩნდა კანონიერი ნდობის უფლება, მაგრამ პალატა აქვე განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ

ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავედროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს, შეუძლებელია, პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა - მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებელყოფის ხარჯზე. განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ მესამე პირის კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ - ერთ უმნიშვნელოვანეს - კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტით არსებითად ილახება მ----- ს-----ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. კერძოდ: თუკი გაირკვევა, რომ მესამე პირის სახელზე რეგისტრირებული ქონება წარმოადგენს ა----- და მ----- ს-----ების დანაშთი სამკვიდროს ნაწილს, სადავო რეგისტრაციის ძალაში დატოვებით მიღებული იქნება მდგომარეობა, როდესაც მ----- ს-----ი დაკარგავს მათ დანაშთ სამკვიდროზე საკუთრების უფლებას. ამავე საფუძველზე, მან შეიძლება, დაკარგოს საკუთრების უფლება დანარჩენ ორ ქონებაზეც.

პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა (ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სამსახურმა მესამე პირთან მიმართებაში) მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს, თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურაველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 ოქტომბრის № ბს-259-255 (კ-15) გადაწყვეტილება).

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მესამე პირის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია (უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემები და საკომლო წიგნის ჩანაწერი) ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა სათანადოდ არ გაირკვა ამავე ქონებაზე მ----- ს-----ს საკუთრების უფლების საკითხი, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა უფლებამოსილ პირთა წრე და საკუთრების ფარგლები, და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან

არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციულ ორგანოს, საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

პალატა აღნიშნავს, რომ ამ გარემოებების გარკვევასთან მიმართებაში დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს მ----- ს-----ი და შესაბამისად, უფლებამოსილ პირს, იდავოს გასაჩივრებული აქტების კანონიერებაზე.

პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. პალატა ასევე ეთანხმება საქმის განმხილველი სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ შეუძლებელია დავის არსებითად და საბოლოოდ გადაწყვეტა, და საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა -შეჯერების გარეშე, სადავო მიწის ნაკვეთების მესამე პირისათვის ან მოსარჩელისათვის მიკუთვნება. ამ გარემოებების დადგენა უნდა დაევალოს შიდა ქართლის რეგიონალურ ოფისს; კერძოდ: ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთებზე მხარეთა (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა, მისი საფუძვლები და, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება ამ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ. ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ განსაზღვრული დებულებებით. ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს სადავო საკითხთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ ძალაში უნდა დარჩეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე

განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

6. პროცესის ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

6.2. პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში დავის განხილვის ეტაპზე მ----- ს-----ას წარმომადგენელმა ზ-----მა შუამდგომლობით მომართა სასამართლოს (18.02.2019 წელი) და მოითხოვა საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, ადვოკატის მომსახურებისათვის გასაწევი ხარჯის - 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით დაკისრება აპელანტისათვის.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები სასამართლოს გარეშე ხარჯებს განეკუთვნება.

პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით

განსაზღვრულია ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის გამოთვლის წესი, რომელიც უნდა იყოს გონივრული და შეესაბამებოდეს დავის საგნის ღირებულებას, კერძოდ დადგენილია, რომ ქონებრივი დავის დროს ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით, ხოლო არაქონებრივი დავის დროს განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით 2 000 ლარამდე ოდენობით.

„ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია“ (სუს 1330-1315(კ-11) 2012წ. 9.02 განჩინება).

პალატა მიუთითებს, რომ გარდა უკვე გაწეული ხარჯისა, საერთაშორისო თუ ეროვნული სასამართლოს პრაქტიკის გათვალისწინებით, ასევე ანაზღაურებას ექვემდებარება ხარჯი, რომელიც ჯერ არ არის გაწეული, თუმცა დასტურდება საადვოკატო მომსახურება და არსებობს საფუძვლიანი მოლოდინი ხარჯის გაწევის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია მოსარჩელე მ----- ს-----ასა და ზ-----ს შორის, 2019 წლის 14 თებერვალს გაფორმებული მომსახურების N175 ხელშეკრულება, ასევე სს „საქართველოს ბანკის“ ქვითარი (ტომი II) რომლითაც პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საადვოკატო მომსახურებისათვის, მ----- ს-----ამ წარმომადგენელს გადაუხადა თანხა - 800 (რვაასი) ლარი, რომლის ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის

გადაწყვეტილება;

3. დაკმაყოფილდეს მ----- ს-----ის წარმომადგენელ ზ-----ის შუამდგომლობა ადვოკატის მომსახურების ხარჯების ანაზღაურების მოპასუხისათვის დაკისრების შესახებ;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ----- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ადვოკატის მომსახურების ხარჯის - 800 (რვაასი) ლარის ანაზღაურება;

5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
გოგიაშვილი

გიორგი