



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

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

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ი-----ი
წარმომადგენელი - ლ-----

მესამე პირი - ლ-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----

მესამე პირები - ნ-----, მ-----, ს-----, ნ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16
ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის

გადაწყვეტილებით, ი-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 16 მაისის № 8----- გადაწყვეტილება კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალქალაქში მდებარე ლ-----ის საკუთრებაში № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ. ი-----ის სარჩელი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალქალაქში მდებარე, ლ-----ის საკუთრებაში № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ი-----ის წილის 1/7-ით განსაზღვრის დავალდებულების შესახებ არ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დაევალა, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ სადავო უძრავ ქონებაზე მხარეთა (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, კერძოდ: 1. მუშა-მოსამსახურის საზოგადოებრივ ჯგუფს განეკუთვნებოდა ქ-----ების ოჯახი, საკოლმეურნეო თუ საადგილმამულო კომლს; 2. ხომ არ იყო ეს ქონება მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა თანასაკუთრება; 3. ვინ წარმოადგენდა ამ ქონებაზე უფლებამოსილ პირებს; 4. ვ-----ის კომლის გამოყოფა მოხდა თუ არა ა-----ის კომლის კუთვნილ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე; 5. რა მოცულობით გააჩნდათ ამ პირებს საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე; 6. ვინ უნდა ჩაითვალოს მამკვიდრებლებად ამ ქონებაზე და როდის გაიხსნა სამკვიდრო; 7. ვინ მიიღო სამკვიდრო (მემკვიდრეთა წრე) და რა ფარგლებში.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები

კასპის რაიონის სოფელ ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით კომლის უფროსად ჩაწერილია ა-----ი; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ლ-----ი (ცოლი), ნ-----ი (შვილი; წავიდა მეურნეობიდან სამუშაოდ 1986 წელს), ს----- ქ-----ები (შვილები), მ-----ის ასული და ია (სახელი ღია შესწორებულია) ვ-----ბი (შვილიშვილები), ნ----- (რძალი); ოჯახი მიეკუთვნება მოსამსახურის საზოგადოებრივ ჯგუფს.

დამატებითი ცნობების გრაფაში მითითებულია: სატყეო მეურნეობიდან საუწყებო ბინის გადმოცემასთან დაკავშირებით გადატანილია საუწყებო ბინაში სოფელ გ-----ზე (წელი მითითებული არ არის). ბინის ჩუქებასთან დაკავშირებით ვ. ა. ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად (წელი მითითებული არ არის).

1989 წლის ჩანაწერით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 37 მ² საცხოვრებელი სახლი, 1986-1988 წლების ჩანაწერები ჩასწორებულია და ტექსტი არ იკითხება; 1990 წელში საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის და 1986-1991 წლების ჩანაწერებით ერიცხება 0,16 ჰა მიწის ფართობი.

კასპის რაიონის სოფელ ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით კომლის უფროსად ჩაწერილია ვ-----
-----ი (გვარი ჩასწორებულია); კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ----- (ცოლი), მ--- და ლ-----ი (შვილები); ოჯახი მიეკუთვნება მოსამსახურის საზოგადოებრივ ჯგუფს; ფანქრით გაკეთებულია ჩანაწერი - გადავიტანოთ გ-----ზე.

1988-1989 წლების ჩანაწერებით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 18,5 მ2 საცხოვრებელი სახლი, 1986-1987, 1990 წლების ჩანაწერებში საცხოვრებელი სახლი და 1986-1990 წლებში მიწის ფართობი მითითებული არ არის.

კასპის რაიონის სოფელ ა----- თემის საკრებულოს 1996-2006 წლის ჩანაწერებით, კომლის უფროსად ჩაწერილია ა-----ი; კომლის შემადგენლობაში ირიცხება ცოლი - ლ-----ი; კომლს 1996-2000 წლების ჩანაწერებით პირად საკუთრებაში ერიცხება 37 მ2 საცხოვრებელი სახლი (1999-2000 წლებში ჩანაწერები ჩასწორებულია). მიწის ფართობი მითითებული არ არის. სოფელ ა----- მიწის ნაკვეთების განაწილების 1992 წლის სიით ა-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,36 ჰა მიწის ფართობი.

კასპის რაიონის სოფელ ა----- თემის საკრებულოს 1996-2006 წლის ჩანაწერებით, კომლის უფროსად ჩაწერილია ვ-----ი; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ----- (ცოლი), მ--- და ია (სახელი შესწორებულია) ა-----ები (შვილები); ოჯახი მიეკუთვნება მოსამსახურის საზოგადოებრივ ჯგუფს; ამ წლებში ინფორმაცია საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ფართობის შესახებ არ ფიქსირდება. სოფელ ა----- მიწის ნაკვეთების განაწილების 1992 წლის სიით ვ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,17 ჰა მიწის ფართობი.

ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და თემის საკრებულოს 1986-2006 წლების გაყრილობის განაჩენები, სოფელ ა----- მიწის ნაკვეთების გადასახადის გადამხდელთა სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები და 2007 წლის დოკუმენტები კასპის არქივში დაცვაზე არ შესულა. ასევე, ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და თემის საკრებულოს სოფელ გ-----ს ადგილობრივი და გასული კომლების 1986-1995, 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნებში არ ირიცხება უძრავი ქონება და კომლი, რომლის უფროსია ა-----
-----ი; ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ გ-----ს ადგილობრივი და გასული კომლების 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში არ ირიცხება უძრავი ქონება და კომლი, რომლის უფროსია ვ----- ქ-----ი; ა-----
-- თემის საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1992 წლის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიაში ჩანაწერი ვ----- ქ-----ის მიწის შესახებ არ აღმოჩნდა.

ა-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 7 აპრილს.

კასპის არქივის 2018 წლის 24 აპრილის № 3----- მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2018 წლის 16 მაისს ლ-----ის სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით აღირიცხა 1198 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალქალაქში.

მითითებული შინაარსით რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №----- ბრძანება, რომლის თანახმადაც კომლის უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს 2007 წლის 20 სექტემბრისა. ა----- --ის კომლი ბოლო მდგომარეობით შედგებოდა მხოლოდ ლ----- ისაგან;

დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდგენიარად შეაფასა

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №----- ბრძანებით) მე-11 მუხლის პირველი და მე-4 ქვეპუნქტების 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).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის

მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №----- ბრძანებით) მე-11 მუხლის პირველი და მე-4 ქვეპუნქტების 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).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 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.

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.

„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. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, კანონმდებლობით კომლის წევრთა საერთო ქონებად ჩაითვალა საკოლმეურნეო კომლის და არა მუშა-მოსამსახურის კომლის ქონება.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე სასამართლომ 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).

ა-----ის და შემდგომ ვ----- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლები არ განეკუთვნებოდა არც ამ კანონით რეგულირებულ საადგილმამულო კომლს.

საკომლო მეურნეობა, საკომლმეურნეო 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.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ა-----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 უნდა იყოს იმ შემთხვევაში, თუ ეს ქონება კომლის ქონებას და ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა.

ამგვარი რეჟიმი ცალსახად უნდა გავრცელდეს 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 (კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო იხსნება მისი ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანების მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის ჩანაწერი, რომ კომლის ის წევრები, რომლებზეც საკომლო წიგნში მითითებულია „გათხოვდა“, „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ., არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, არ ნიშნავს, რომ ეს პირები კარგავენ ქონებაზე კანონმდებლობით აღიარებულ საკუთრების უფლებას.

ეს პირები რეგისტრაციის მომენტისათვის შესაძლოა, არ დარეგისტრირდნენ საჯარო რეესტრში, თუმცა იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდა, რომ მათ გააჩნიათ საკუთრების უფლება კომლის ქონებაზე, ისინი აღრიცხულ უნდა იქნენ ამ ქონების მესაკუთრეებად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ ა-----ი გარდაიცვალა 2012 წელს და სადავო ქონება მთლიანად აღრიცხა მის მეუღლეზე - ლ-----ზე ისე, რომ არ დადგენილა სხვა მემკვიდრეთა წრე (ოჯახის ბოლო წევრის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო იხსნება მხოლოდ 1993 წლამდე არსებულ საკოლმეურნეო კომლში და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ საადგილმამულო (გლეხურ, ფერმერულ) კომლში, რაზეც მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი).

სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას დადგინდა, რომ ა-----ის კომლში აღარ შედიოდა ვ---- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლი, და ამ უკანასკნელის ოჯახის წევრები არ იქნენ ა-----ის კომლის ქონებაზე უფლებამოსილ პირებად ცნობილნი.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, სატყუო მეურნეობიდან საუწყებო ბინის გადმოცემასთან დაკავშირებით გადატანილია საუწყებო ბინაში სოფელ გ-----ზე (წელი მითითებული არ არის). ბინის ჩუქებასთან დაკავშირებით ვ---- ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად (წელი მითითებული არ არის); ამ ჩანაწერით ირკვევა, რომ ვ---- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლი გამოეყო ა-----ის კომლს და მისი გადასვლა უნდა მომხდარიყო სოფელ გ-----ში.

1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, ვ-----ის კომლი კვლავ რეგისტრირებულია კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში და ფანქრით გაკეთებულია ჩანაწერი - გადავითანოთ გ-----ზე;

ვ---- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლს 1988-1989 წლების ჩანაწერებით პირად საკუთრებაში ერიცხება 18,5 მკ საცხოვრებელი სახლი, 1986-1987, 1990 წლების ჩანაწერებში საცხოვრებელი სახლი და 1986-1990 წლებში მიწის ფართობი მითითებული არ არის;

კასპის არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით ირკვევა, რომ სოფელ გ-----ს ადგილობრივი და გასული კომლების 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში არ ირიცხება უძრავი ქონება და კომლი, რომლის უფროსია ვ---- ქ-----ი; ასევე, ა----- თემის საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1992 წლის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიაში ჩანაწერი ვ---- ქ-----ის მიწის შესახებ არ აღმოჩნდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ ვ---- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლი გამოეყო ა-----ის კომლს, თუმცა მისი გადასვლა სოფელ გ-----ში არ მომხდარა.

ი-----ის განმარტებით, მათი ოჯახი მართლაც გამოეყო ა-----ის კომლს, თუმცა იმავე სახლსა და მიწის ნაკვეთზე მოხდა გამოყოფის რეგისტრაცია, სადაც ადრეც ცხოვრობდნენ - ა-----ის კომლში, და მათი გადასვლა სოფელ გ-----ში არ მომხდარა; დღესაც ა-----ის სახლშია განთავსებული მისი და მისი ოჯახის წევრების პირადი ნივთები.

აღსანიშნავია, რომ სასამართლოში მოსარჩელის მიერ წარდგენილია გურამ

ასლამაზაშვილის, ჯემალ სალხინაშვილისა და ნატო გოგიშვილის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილი, რომ ი-----ი, ნ----- ა----- -ი და ლ-----ი ცხოვრობენ კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალქალაქში, გ----- ქუჩის პირველ შესახვევში, №8-ში და სხვა ქონება, გარდა აღნიშნული საცხოვრებლისა, მათ ამავე სოფელში არ გააჩნიათ.

ა----- ადმინისტრაციულ ერთეულში კასპის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, ი-----ი, დასა და მშობლებთან ერთად, დაახლოებით 2000 წლამდე ცხოვრობდა სოფელ ახალქალაქში, გ----- ქუჩის პირველ შესახვევში, № 8-ში.

ა----- სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 28 სექტემბრის №---- გადაწყვეტილების მიხედვით, განხილულ იქნა სოფელ ახალქალაქში მცხოვრებ ვ-----ის განცხადება; აღმასკომმა აღნიშნა, რომ ვ----- ქ-----ის ოჯახი შედგებოდა 4 სულისაგან, რომლებიც ცხოვრობენ ერთ პატარა ოთახში, განიცდიან სივიწროვეს, ადგილზე არ აქვთ გაფართოვების საშუალება და თხოულობენ თავის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში ახალი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის ნებართვას; ნაკვეთს აქვს მისასვლელი გზა, სასმელი წყალი და ელექტროენერგია. აღმასკომის გადაწყვეტილებით, ვ-----ს ნება დაერთო, აეშენებინა ახალი საცხოვრებელი ბინა, ხოლო ახალი ბინის აშენების შემდეგ, დაევალა ძველი ბინის გასხვისება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოეკვლია: 1. მუშა-მოსამსახურის საზოგადოებრივ ჯგუფს განეკუთვნებოდა ქ-----ების ოჯახი, საკოლმეურნეო თუ საადგილმამულო კომლს; 2. ხომ არ იყო ეს ქონება მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა თანასაკუთრება; 3. ვინ წარმოადგენდა ამ ქონებაზე უფლებამოსილ პირებს; 4. ვ-----ის კომლის გამოყოფა მოხდა თუ არა ა-----ის კომლის კუთვნილ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე; 5. რა მოცულობით გააჩნდათ ამ პირებს საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე; 6. ვინ უნდა ჩაითვალოს მამკვიდრებლებად ამ ქონებაზე და როდის გაიხსნა სამკვიდრო; 7. ვინ მიიღო სამკვიდრო (მემკვიდრეთა წრე) და რა ფარგლებში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 16

მაისის №8----- გადაწყვეტილებით კასპის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ახალქალაქში მდებარე 1198 კვ.მ ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 6-----) დარეგისტრირდა ლ-----ის (პირადი ნომერი 2-----) საკუთრების უფლება.

№----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის პროცესში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი N3----- (24.04.2018) საარქივო ცნობით დასტურდება, რომ კასპის ადგილობრივ არქივში დაცული, ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომის, სოფელ ა----- 1986-1995 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა-----ი (გვარი ასეა დოკუმენტში). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ა-----ი (გვარი ასეა დოკუმენტში) - ოჯახის უფროსი,
2. ლ-----ი - ცოლი,
3. ნ----- ქ-----ი - ვაჟიშვილი (წავიდა მეურნეობიდან სამუშაოდ),
4. ს----- ქ-----ი - ვაჟიშვილი,
5. ვ----- ალექსანდრეს ძე ქ-----ი - ვაჟიშვილი,
6. მ-----ის ასული ა-----ი - შვილიშვილი,
7. ია (სახელი ეწერა „ლია“ და შესწორებულია) ვ-----ის ასული ა-----ი - შვილიშვილი,
8. ნ----- შოთას ასული ა-----ი - რძალი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1989 წლის ჩანაწერით 37 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, 1986-1988 წლებში ჩანაწერები ჩასწორებულია, არ იკითხება, 1990 წელში საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის და 1986-1991 წლების ჩანაწერებით 0,16 ჰა მიწის ფართობი.

დამატებითი ცნობების გრაფაში წერია: სატყეო მეურნეობიდან საუწყებო ბინის გადმოცემასთან დაკავშირებით გადატანილია საუწყებო ბინაში სოფელ გ-----ზე. ბინის ჩუქებასთან დაკავშირებით ვ. ა. ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად.

ა----- თემის საკრებულოს, სოფელ ა----- 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა-----ი (გვარი ასეა დოკუმენტში).

კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ა-----ი (გვარი ასეა დოკუმენტში) - ოჯახის უფროსი, 2. ლ-----ი - ცოლი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1996-2000 წლების ჩანაწერებით 37 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი (1999-2000 წლებში ჩანაწერები შესწორებულია). მიწის

ფართობი მითითებული არ არის.

კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ა----- თემის საკრებულოს, სოფელ ა----- 1992 წლით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ა-----ს (გვარი ასეა დოკუმენტში) პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,36 (ჩანაწერი ასეა დოკუმენტში) მიწის ფართობი. ხოლო, ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და თემის საკრებულოს 1986-2006 წლების გაყრილობის განაჩენები, სოფელ ა----- მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები და 2007 წლის დოკუმენტები არ შემოსულა დაცვაზე კასპის ადგილობრივ არქივში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეში დაცული საარქივო ცოხის თანახმად, 2007 წლის 20 სექტემბრამდე კომლში ირიცხებიან მხოლოდ ა-----ი (გვარი ასეა დოკუმენტში) - ოჯახის უფროსი და ლ-----ი - ცოლი. ამასთან დადგენილია, რომ ვ. ა. ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის, ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება გორის რაიონული სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული სადავო უძრავ ქონებაზე ლ-----ის საკუთრების უფლების საკითხი და არ იქნა განსაზღვრული საჯარო რეესტრის მიმართვისათვის უფლებამოსილ პირთა წრე. ვინაიდან, გადაწყვეტილების მიმღები სასამართლოს მიერ არასწორად არის განმარტებული კანონმდებლობის მთელი რიგი ნორმები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

„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, გაიცემოდა მიწის რეფორმის ფონდიდან.

სოფლად მცხოვრებ პირებზე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები გაიცემოდა 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 მითითებით, პირველი ინსტანციის 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 განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა მუშა-მოსამსახურის კომლი, რომელზეც არ უნდა იქნეს გავრცელებული თანასაკუთრების რეჟიმი, ეწინააღმდეგება სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საბოლოო შედეგს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 1993 წლამდე საქართველოში არსებობდა საკოლმეურნეო კომლი. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითად დამახასიათებელი ნიშანი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა. პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საკოლმეურნეო კომლის წევრები დახმარე მეურნეობას კომლისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის

ნაკვეთზე საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ კომლის ქონების თანამესაკუთრებად გვეკლინებოდნენ, თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არც ერთი წევრი არ რჩებოდა, საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და მუშა-მოსამსახურის ოჯახი იქმნებოდა, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრებით ეკუთვნოდა. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც, თანაბარი წილი ეკუთვნოდა.

აპელანტი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე განმარტავს, რომ „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. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება №ბს-1216-791(კ-05).

ამასთან, 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, საკარმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ გამოიყენება კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

პარლამენტის დადგენილებაში 1998 წლის 20 მარტს შესული ცვლილებით განისაზღვრა, რომ კომლებს (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. 1998 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.

სასამართლო, მიღებულ გადაწყვეტილებას ასაბუთებს „მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველო კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს #153 ბრძანებით დამტკიცებული "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ შესაბამისად. თუმცა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონის ნორმა (დეტალურად იხილეთ ქვემოთ).

აპელანტის მითითებით, თავდაპირველად, უნდა აღინიშნოს რომ,

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.

„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 2016 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.

კანონით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობის და უფლებრივის საკითხების დადგენის წესი ვრცელდება საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის NN327 ბრძანებულების, საფუძველზე სისტემურად რეგისტრირებული ნაკვეთების მდებარეობის დადგენის შემთხვევებზეც და ხორციელდება რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების გასწორება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ყურადღებას მიაქცევს შემდეგს, სადავო გადაწყვეტილებების მიღების დროისათვის მოქმედებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 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). სწორედ მოცემული დროისათვის გაცემულ საარქივო ცნობაში ვ. ა. ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად.

ამდენად, დღეის მდგომარეობით, კომლთან დაკავშირებით სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირებულია სპეციალური კანონმდებლობით, რომელიც არასწორად განმარტა გადაწყვეტილების მიმღება გორის რაიონულმა სასამართლომ. კერძოდ:

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს #153 ბრძანების მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად: „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. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ არასწორად განმარტა ნორმა, რომლითაც მიიჩნია, რომ აღნიშნული ქვეპუნქტი ეხება ისეთ შემთხვევებს, როდესაც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში კომლი საკუთრება რეგისტრირებული არ არის და საკომლო წიგნის ჩანაწერის საფუძველზე ხდება საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია.

სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი განემარტა ნორმა ამგვარად, იმ პირობებში როცა სპეციალური კანონით სიტყვასიტყვით არის გაწერილი, რომ „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. ამდენად, ნორმა ცალსახად ეხება არამარტო პირველად რეგისტრაციას, არამედ ამ ბრძანებულების საფუძველზე განხორციელებულ რეგისტრაციებს.

ამასთან, 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 ლ-----ზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილება შეესაბამება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების

ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, 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 დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 16 მაისის № 8----- გადაწყვეტილებით, კასპის არქივის 2018 წლის 24 აპრილის № 3----- მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2018 წლის 16 მაისს ლ-----ის სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით აღირიცხა 1198 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალქალაქში. მითითებული შინაარსით რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანება, რომლის თანახმადაც, კომლის უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს 2007 წლის 20 სექტემბრისა. ა-----ის კომლი ბოლო მდგომარეობით შედგებოდა მხოლოდ ლ-----ისაგან.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სააპელაციო საჩივრის განხილვის ფარგლებში უნდა შეფასდეს, სარეგისტრაციო წარმოებისას კასპის არქივის 2018 წლის 24 აპრილის № 3----- საარქივო ცნობა რამდენად წარმოშობდა ლ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

დადგენილია და მხარეებს შორის სადავოდ არ გამხდარა ის გარემოება, რომ ა-----ის კომლი წარმოადგენდა მუშა-მოსამსახურეთა კატეგორიის საზოგადოებრივ ჯგუფს, რომელშიც 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით კომლის უფროსად ჩაწერილია ა-----ი; კომლის

შემადგენლობაში ირიცხებიან: ლ-----ი (ცოლი), ნ-----ი (შვილი; წავიდა მეურნეობიდან სამუშაოდ 1986 წელს), სერგო და ვ---- ქ----ები (შვილები), მ--- ვ-----ის ასული და ია (სახელი ლია შესწორებულია) ვ-----ბი (შვილიშვილები), ნ----- (რძალი). დამატებითი ცნობების გრაფაში მითითებულია: სატყეო მეურნეობიდან საუწყებო ბინის გადმოცემასთან დაკავშირებით გადატანილია საუწყებო ბინაში სოფელ გ-----ზე (წელი მითითებული არ არის). ბინის ჩუქებასთან დაკავშირებით ვ---- ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად (წელი მითითებული არ არის).

1989 წლის ჩანაწერით, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 37 მ² საცხოვრებელი სახლი, 1986-1988 წლების ჩანაწერები ჩასწორებულია და ტექსტი არ იკითხება; 1990 წელს საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის და 1986-1991 წლების ჩანაწერებით ერიცხება 0,16 ჰა მიწის ფართობი; აღნიშნული ქონება 2018 წლის 16 მაისს მთლიანად აღირიცხა ლ-----ის სახელზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, 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 შრომისუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

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. საკოლმეურნეო კომლის მოსპობის მომენტიდან დამხმარე მეურნეობაში მომუშავე მუშა-მოსამსახურის ოჯახს შორის ურთიერთობები წესრიგდებოდა საოჯახო კანონმდებლობით, ხოლო დამხმარე მეურნეობის სხვა მონაწილეთა შორის ურთიერთობები საერთო საკუთრების მომწესრიგებელი ნორმებით რეგულირდებოდა (იხ.სუსგ ას-241-566-09 12 ნოემბერი, 2009 წ.).

„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. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებაზე მემკვიდრეობა უნდა გაიხსნას სამკვიდროს გახსნის ზოგადი წესების მიხედვით.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა განმარტავს, რომ საკომლო მეურნეობა არ წარმოადგენს საკოლმეურნეო კომლის სამართალმემკვიდრეს, ვინაიდან იგი საკოლმეურნეო კომლისაგან განსხვავებულ და სპეციალური კანონით რეგულირებულ ახალ ინსტიტუტს წარმოადგენს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების თანახმად, საკომლო მეურნეობა იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენდა ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ან/და მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას; მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში), თუ მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრება იყო, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა დარეგისტრირებულიყო.

ამრიგად, კანონის იმპერატიული მოთხოვნაა, რომ საკომლო მეურნეობა საჯარო რეესტრში იყოს რეგისტრირებული. ასეთი რეგისტრაციის გარეშე საკომლო მეურნეობა არ არსებობს. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ, საკოლმეურნეო კომლისაგან განსხვავებით საკომლო მეურნეობის წევრები ახორციელებენ არა დამხმარე მეურნეობის წარმოებას, არამედ, მთლიანად სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წარმართვას. მიუხედავად აღნიშნული განსხვავებისა, ამ ორ ინსტიტუტს საერთო აქვს ის, რომ როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში, კომლის წევრებს შორის არსებული ურთიერთობების საფუძველს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოება.

იმის გათვალისწინებით, რომ ა-----ის ოჯახი წარმოადგენდა მეუზა-

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 უნდა იყოს იმ შემთხვევაში, თუ ეს ქონება კომლის ქონებას და ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და თემის საკრებულოს 1986-2006 წლების გაყრილობის განაჩენები, სოფელ ა----- მიწის ნაკვეთების გადასახადის გადამხდელთა სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები და 2007 წლის დოკუმენტები კასპის არქივში დაცვაზე არ შესულა; ასევე, ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და თემის საკრებულოს სოფელ გ-----ს ადგილობრივი და გასული კომლების 1986-1995, 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნებში არ ირიცხება უძრავი ქონება და კომლი, რომლის უფროსია ა-----ი; ა----- სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ გ-----ს ადგილობრივი და გასული კომლების 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში არ ირიცხება უძრავი ქონება და კომლი, რომლის უფროსია ვ----- ქ-----ი; ა----- თემის საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1992 წლის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიაში ჩანაწერი ვ----- ქ-----ის მიწის შესახებ არ აღმოჩნდა.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, სატყეო მეურნეობიდან საუწყებო ბინის გადმოცემასთან დაკავშირებით გადატანილია საუწყებო ბინაში სოფელ გ-----ზე (წელი მითითებული არ არის). ბინის ჩუქებასთან დაკავშირებით ვ----- ქ-----ი ბავშვებით გამოყოფილია ცალკე ოჯახად (წელი მითითებული არ არის); ამ ჩანაწერით ირკვევა, რომ ვ----- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლი გამოეყო ა-----ის კომლს და მისი გადასვლა უნდა მომხდარიყო სოფელ გ-----ში.

1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, ვ-----ის კომლი კვლავ რეგისტრირებულია კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში და ფანქრით გაკეთებულია ჩანაწერი - გადავიტანოთ გ-----ზე.

ვ----- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლს 1988-1989 წლების ჩანაწერებით პირად საკუთრებაში ერიცხება 18,5 მ² საცხოვრებელი სახლი, 1986-1987, 1990 წლების ჩანაწერებში საცხოვრებელი სახლი და 1986-1990 წლებში მიწის ფართობი მითითებული არ არის.

კასპის არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით ირკვევა, რომ სოფელ გ-----ს ადგილობრივი და გასული კომლების 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში არ ირიცხება უძრავი ქონება და კომლი, რომლის უფროსია ვ----- ქ-----ი; ასევე, ა----- თემის საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1992 წლის მიწის ნაკვეთების განაწილების სიაში ჩანაწერი ვ----- ქ-----ის მიწის შესახებ არ

აღმოჩნდა.

მოსარჩელე ი-----ის განმარტებით, მათი ოჯახი მართლაც გამოეყო ა-----ის კომლს, თუმცა იმავე სახლსა და მიწის ნაკვეთზე მოხდა გამოყოფის რეგისტრაცია, სადაც ადრეც ცხოვრობდნენ - ა-----ის კომლში, და მათი გადასვლა სოფელ გ-----ში არ მომხდარა; დღესაც ა-----ის სახლშია განთავსებული მისი და მისი ოჯახის წევრების პირადი ნივთები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელის მიერ წარდგენილი გ-----სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილის თანახმად, ი-----ი, ნ----- ა-----ი და ლ-----ი ცხოვრობენ კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალქალაქში, გ----- ქუჩის პირველ შესახვევში, № 8-ში და სხვა ქონება, გარდა აღნიშნული საცხოვრებლისა, მათ ამავე სოფელში არ გააჩნიათ.

ა----- ადმინისტრაციულ ერთეულში კასპის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, ი-----ი დასა და მშობლებთან ერთად, დაახლოებით 2000 წლამდე ცხოვრობდა სოფელ ახალქალაქში, გ----- ქუჩის პირველ შესახვევში, № 8-ში.

ა----- სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1998 წლის 28 სექტემბრის №---- გადაწყვეტილების მიხედვით, განხილულ იქნა სოფელ ახალქალაქში მცხოვრებ ვ-----ის განცხადება. აღმასკომმა აღნიშნა, რომ ვ----- ქ-----ის ოჯახი შედგებოდა 4 სულისაგან, რომლებიც ცხოვრობენ ერთ პატარა ოთახში, განიცდიან სიღატაკს, ადგილზე არ აქვთ გაფართოვების საშუალება და თხოულობენ თავის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში ახალი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის ნებართვას; ნაკვეთს აქვს მისასვლელი გზა, სასმელი წყალი და ელექტროენერგია. აღმასკომის გადაწყვეტილებით, ვ-----ს ნება დაერთო აეშენებინა ახალი საცხოვრებელი ბინა, ხოლო ახალი ბინის აშენების შემდეგ, დაევალა ძველი ბინის გასხვისება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი 1991 წლის 02 დეკემბრის N56 ბრძანებით დასტურდება, რომ სოფ. ახალქალაქში მცხოვრები ალექსანდრე გიორგის ძე ქ-----ისა და მისი შვილის ვ-----ის თხოვნა დაკმაყოფილდა და მამის ა.გ. ქ-----ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან მის შვილს ვ-----ს მიეცა მიწის ნაკვეთი ზომით 0.07 ჰა. ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება დანდურიშვილი ალექსანდრე, დასავლეთით მჭედლიშვილი ჰამლეტი, ჩრდილოეთით ხუციშვილი ამირანი, სამხრეთით ანთაძე მარიამი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ

აღნიშნული დოკუმენტებით დგინდება ვ----- ქ-----ის (ქ-----ის) კომლის გამოყოფის ფაქტი ა-----ის კომლისგან, თუმცა, მისი გადასვლა სოფელ გ-----ში არ მომხდარა. შესაბამისად, დამატებით კვლევას საჭიროებს ის გარემოება, მოხდა თუ არა ვ-----ის კომლის გამოყოფა ა-----ის კომლის კუთვნილ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდა, რომ ვ-----ის კომლის გამოყოფა მოხდა ა-----ის კომლის კუთვნილ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, შესაძლებლობის ფარგლებში, უნდა გაირკვეს, გამიჯნული იყო თუ არა თითოეული კომლის კუთვნილი ფართები სახლსა და მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს № 153 ბრძანებით) მე-11 მუხლის 1-ლი და მე-4 ქვეპუნქტების 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).

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, 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, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საკითხის შეფასებას და მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოეკვლია: 1. მუშა- მოსამსახურის საზოგადოებრივ ჯგუფს განეკუთვნებოდა ქ-----ების ოჯახი, საკოლმეურნეო თუ საადგილმამულო კომლს; 2. ხომ არ იყო ეს ქონება მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა თანასაკუთრება; 3. ვინ წარმოადგენდა ამ ქონებაზე უფლებამოსილ პირებს; 4. ვ-----ის კომლის გამოყოფა მოხდა თუ არა

ა-----ის კომლის კუთვნილ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე; 5. რა მოცულობით გააჩნდათ ამ პირებს საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე; 6. ვინ უნდა ჩაითვალოს მამკვიდრებლებად ამ ქონებაზე და როდის გაიხსნა სამკვიდრო; 7. ვინ მიიღო სამკვიდრო (მემკვიდრეთა წრე) და რა ფარგლებში. სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ სადავო გადაწყვეტილების 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 და სათანადო შეფასება მიეცა მისთვის, რასაც მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის შეფასებით, აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივარი, რის გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

პროცესის ხარჯები

აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება **დარჩეს უცვლელად;**

3. 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 ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი**