



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

19 ივნისი, 2018 წ.
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ია ლაბაძე
სხდომის მდივნები: ვერიკო წინიაშვილი, სალომე ჯელიაშვილი, თამთა
ჩულუხიძე, თეა ნადიბაიძე

მოსარჩელე - ემ-----ე, გი-----ე, ნა-----ე, სო-----ე (არ
გამოცხადდნენ)

წარმომადგენელი - ომ-----ი

მოპასუხეები: ნო-----ე, მა-----ე (არ გამოცხადდნენ)

წარმომადგენელი - ემ-----ე

დავის საგანი - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად
ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნო-----ესა და მა-----ს შორის, 2015 წლის 06 აგვისტოს
გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად
ცნობა.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სისტემური

რეგისტრაციის პერიოდში, მა-----ში, სოფელ ახ-----ში მდებარე უძრავი ქონება აღირიცხა ემ-----ის სახელზე და გაიცა საკუთრების მოწმობა. უძრავ ქონებაზე შედგა სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო რუკა და უძრავი ქონება მიწის მართვის სამმართველოში დარეგისტრირდა 83.05.05.0--მონაცემებით. ემ-----ის კუთვნილი ქონება 1995 წლიდან ირიცხებოდა მა-----ის, სოფელ თამარისის სასოფლო საბჭოს სოფელი ახ-----ის საკომლო წიგნში. კომლის უფროსად ჩაწერილი იყო ემ-----ე, ხოლო კომლის წევრებად მისი ოჯახის წევრები - ნა-----ა, გი-----ი და სო-----ეები.

ემ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძვლები სადავოდ გახდა მოპასუხე ნო-----ემ. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება და მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

2015 წლის 19 თებერვალს, ემ-----ემ და მისმა ოჯახის წევრებმა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრს და უძრავი ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის მოთხოვნით. იგივე მოთხოვნით საჯარო რეესტრს განცხადებით მიმართა ნო-----ემ. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით ემ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ხოლო ნო-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მა-----ში, სოფელ ახ-----ში მდებარე უძრავი ქონება და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა ნო-----ის საკუთრებად სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით გაასაჩივრა ემ-----ემ. დავის მიმდინარეობის პერიოდში ნო-----ემ უძრავი ქონება გაასხვისა მა-----ზე.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ემ-----ის სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება ნო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან, ნო-----ეს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიღებული მიწის ნაკვეთის ფართობი არ ემთხვეოდა საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

ნო-----ე მიხვდა დავის დასრულების სავარაუდო შედეგს და მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელ სახლთან ერთად თვალთმაქცურად გაასხვისა მის ნათესავზე მა-----ზე, რათა ამ გზით შეენარჩუნებინა თაღლითური გზით ჩაგდებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება (იხ. სარჩელი, ს.ფ. ტომი 1, ს.ფ.1-14).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ნო-----ემ სარჩელი არ ცნო. მოპასუხე მა-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც მნიშვნელობა ექნებოდა საქმის გადაწყვეტისათვის არ არსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის მიხედვით, აღმოსავლეთის რეგიონულ არქივში დაცულ მა-----ის, სო-----სის სასოფლო საბჭოს სოფელი ახ-----ის 1996-2007 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ემ-----ე, ხოლო კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნა-----ა, გი-----ი და სო-----ეები. ამავე ცნობის მიხედვით, მა-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელი ახ-----ის 1992-1995 წლების საკომლო წიგნების აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში არ ინახება. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს.ფ. 44-46)

3.2.2. 2002 წლის 16 აგვისტოს, მა-----ი, სოფელ ახ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: 83.05.05.0-- გაიცა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელშიც უძრავი ქონების მესაკუთრედ მითითებულია ემ----- იაკობიძე.
სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- სარეგისტრაციო მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 42-43)

3.2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მარნეულის რაიონი, სოფელ ახ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: 83.05.06.1--, 2011 წლის 02 აგვისტოს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გი-----ი, ემ-----, ნა-----ა და სო-----ეების საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების საფუძვლად მიეთითა: თამარისის სოფლის საკრებულოს N9 საკომლო წიგნის N25 ჩანაწერი. უძრავი ქონების მახასიათებლებია: ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 2500 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 განაშენიანების ფართობი: 130 კვ.მ. და N2 განაშენიანების ფართობი - 48კვ.მ.
სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 57-58)

3.2.4. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით ნო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 02 აგვისტოს N8820113-----03 გადაწყვეტილება - ემ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება. საქმის მასალებით არ დგინდება ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ემ-----ის მიერ გასაჩივრების ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.04.2014წ. გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 18-27)

3.2.5. 2015 წლის 19 თებერვალს ემ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს საკუთრებად აღიარებულ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილებით ემ-----ეს დაევალა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით ემ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარუდგენლობის გამო. საქმის მასალებით არ დგინდება საჯარო რეესტრის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ემ-----ის მიერ გასაჩივრების ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 19.02.2015წ. გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 84)

- საჯარო რეესტრის 24.03.2015წ. გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 85)

- საჯარო რეესტრის 28.04.2015წ. გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 86)

3.2.6. 2015 წლის 25 თებერვალს, ნო-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე მა-----ი, სოფელი ახ-----ი. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნო-----ის განცხადება და უძრავ ქონებაზე, მდებარე მა-----ი, სოფელი ახ-----ი, საკადასტრო კოდით: 83.05.06.3--, დაზუსტებული ფართობი: 2500 კვ.მ. N1 და N2 შენობა-ნაგებობით, საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნო-----ის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების საფუძველია 19.11.2012წ. სამკვიდრო მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 28.04.2015წ. გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 91)

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 59-61)

3.2.7. 2015 წლის 06 აგვისტოს, ნო-----ესა და მა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნო-----ემ მა-----ს საკუთრებაში გადასცა მა-----ში, სოფელ ახ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 83.05.06.3--. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 13 000 აშშ დოლარად.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღირიცხა მა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 06.08.2015წ. გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 7-10)

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 62-64)

3.2.8. ემ-----ემ, გი-----ემ, ნა-----ემ და სო-----ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ემ-----ის და სხვათა სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება ნო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 10.12.2015წ. გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 28-41)

3.2.9. დღეის მდგომარეობით მა-----ში, სოფელ ახ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: 83.05.06.3--, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მა-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 62-64)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისა და მოსარჩელის მოთხოვნის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელები ითხოვენ მესამე პირებს შორის დადებული გარიგების ბათილად ცნობას. მოსარჩელეთა განმარტებით, მათი

იურიდიული ინტერესია საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ რეგისტრაცია საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის საფუძველზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2015 წლის 19 თებერვალს, ემ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს საკუთრებად აღიარებულ, სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილებით ემ-----ეს დაევალა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით ემ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარუდგენლობის გამო. საქმის მასალებით არ დგინდება საჯარო რეესტრის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების ემ-----ის მიერ გასაჩივრების ფაქტი. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელეებს, უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა არ მოუთხოვიათ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება, აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნეს აღიარებული. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღებისა და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია, რომ არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების შესახებ. აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა - ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევაა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი. აღნიშნული ინტერესის არსებობა წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობისა და დაკმაყოფილების ძირითად წინაპირობას. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ სასარჩელო წესით მოთხოვნა მიღწევადი, ხოლო უფლება რეალიზებადია. თუკი სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა უცნობ მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზე იქნება დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნასყიდობის

ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ ცვლის მოსარჩელეთა უფლებრივ დამოკიდებულებას სადავო უძრავი ქონებისადმი და ამდენად, ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც მოსარჩელები ვერ მიაღწევენ სასურველ შედეგს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გზით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის ჩანაწერები, რომლებიც ეხება 1996-2007 წლების საკომლო წიგნების მონაცემებს, არ წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე პირის მართლზომიერი უფლების დამდგენ საბუთს, შესაბამისად, მოსარჩელებს სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ არ გააჩნიათ იურიდიული ინტერესი შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის მიხედვით, აღმოსავლეთის რეგიონულ არქივში დაცულ მა-----ის, სო-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელი ახ-----ის 1996-2007 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ემ-----ე, ხოლო კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნა-----ა, გი-----ი და სო-----ეები. ამავე ცნობის მიხედვით, მა-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელი ახ-----ის 1992-1995 წლების საკომლო წიგნების აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში არ ინახება. ამდენად, საქმის მასალებით არ დგინდება კომლის არსებობის ფაქტი 1992 წლის მდგომარეობით.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საკომლო წიგნის ჩანაწერებზე და მიიჩნევს, რომ 1996-2007 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერები ვერ დაედება საფუძვლად უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას, რადგან კომლის წევრებზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია კომლის შემადგენლობა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ხოლო შემდგომ წლებში კომლში წევრობას საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება შემდეგი სამართლებრივი საფუძვლების გამო:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის

არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N 525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალში მითითებულია საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, ასევე „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია.

აღნიშნული ნორმების თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობა წარმოადგენს საჯარო რეესტრში ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულია საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, საგადასახადო ან სარეფორმო სია და სხვა დოკუმენტები.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების საფუძველზე დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა. დადგენილების მე-5 პუნქტით დადგენილია: საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალოს საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთაში - 3 ჰექტარამდე. ახალ ნორმამდე შესავსები ფართობი კომლს გადაეცემა უსასყიდლოდ კერძო საკუთრებაში მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულების გადახდით.

ამგვარად, მითითებული დადგენილებით განისაზღვრა საქართველოს მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწების მათ საკუთრებაში გადასვლა და

ასევე კომლების საკარმიდამო ფართობის გადიდება შესაბამის ნორმამდე, ე.წ. „ახალ ნორმამდე შესავსები ფართობის“ სახით.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მეორე პუნქტით დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების იურიდიულ მნიშვნელობასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 22.09.92წ. №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.93წ. №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კოლმეურნეობების გაუქმების გამო არსებობა შეწყვიტა საკოლმეურნეო კომლმა. 1992-1999 წლებში საქართველოში განხორციელებული მიწის რეფორმის შედეგად გაუქმდა კოლმეურნეობები და საბჭოთა მეურნეობები და მანამდე სოფლად მცხოვრებ კომლის წევრებსა და ოჯახებს საკუთრებაში გადაეცათ მათ კანონიერ სარგებლობაში მყოფი მიწის ნაკვეთები. მანამდე არსებული კომლის წევრებს თანაბარწილად წარმოეშვათ საკუთრების უფლება კომლის სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე.

1996 წლის 22 მარტს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, რომლითაც სამოქალაქო სამართლის კოდექსისგან განსხვავებულად განისაზღვრა კომლის სამართლებრივი რეჟიმი. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად საკომლო მეურნეობა არის 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 ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას. ამასთან, საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული.

ამ ნორმების შესაბამისად, კომლში იგულისხმება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული კომლი - ფიზიკური პირი და ოჯახის წევრები, რომლებსაც საკუთრებაში გააჩნიათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი,

რომელზეც განლაგებულია საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობები, ასევე გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტები და მოწყობილობები. ამდენად, საკომლო მეურნეობის საფუძველი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე კომლის წევრის საკუთრების უფლება.

ამგვარად, ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს საკოლმეურნეო კომლი, რომელმაც არსებობა შეწყვიტა 1993 წლიდან და სასოფლო-სამეურნეო კომლი, რომელიც სრულიად ახალ და განსხვავებულ სამართლებრივ ინსტიტუტს წარმოადგენს და იქმნება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, საადგილმამულო წიგნში (იგულისხმება საჯარო რეესტრი, ხოლო მის შექმნამდე - მარეგისტრირებული ორგანო - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი) რეგისტრაციის გზით. ამგვარად, ფიზიკურ პირს შეუძლია, მის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა დაარეგისტრიროს სასოფლო-სამეურნეო კომლის სახით. კომლის დარეგისტრირება შეუძლიათ ასევე ოჯახის წევრებს, თუ მათ საერთო საკუთრებაში გააჩნიათ ზემოთ დასახელებული ობიექტების ერთობლიობა. შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო კომლის რეგისტრაციის უფლება აქვთ საკუთრების უფლების მქონე პირს ან პირებს (ოჯახის წევრებს).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილებით საქართველოს მოქალაქეთა საკუთრებად გამოცხადდა მათზე რიცხული მიწის ნაკვეთები და ასევე განისაზღვრა მათთვის დამატებით ნორმის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების გადაცემა, ხოლო „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მეორე პუნქტით დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია პირის რეგისტრაცია კომლის წევრად 1992 წლის 1 იანვრამდე (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 ივნისის №ას-211-203-2013 გადაწყვეტილება). ამგვარად, საკომლო ცნობა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს იმ შემთხვევაში, თუკი იგი ასახავს კომლის წევრთა ვინაობას და კომლზე რიცხულ ქონებას 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

აღნიშნული გარემოებების გამო სასამართლოს მიაჩნია, რომ 1996-2007 წლებში საკომლო წიგნში პირთა რეგისტრაცია არ წარმოშობს საკუთრების უფლებას, შესაბამისად, მოსარჩელების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნას დასაბუთებული იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს დიდი პალატის განმარტებაზე, რომლის თანახმად „...გარიგებების ბათილობა ფაქტობრივ წინაპირობად უნდა იქნეს მიჩნეული და არა დამოუკიდებელ მოთხოვნად, შესაბამისად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში სწორედ აღსრულებითი სარჩელის განხილვის შედეგი და არა კონკრეტულ გარიგებათა ბათილად ცნობა მიეთითება, რადგან თავისთავად გარიგების ბათილად ცნობა არ იწვევს რაიმე იურიდიულ შედეგს, თუკი წმინდა სამართლებრივი თვალსაზრისით აღიარებითი სარჩელი არ იხილება“ (იხ., საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილების /საქმე # ას-664-635-2016/დასკვნები 231-233-ე პუნქტებში და დიდი პალატის 2016 წლის 17 მარტის /საქმე # ას-121-117-2016/ განჩინების დასკვნები 55-56-ე პუნქტებში, საქმე # ას-121-117-2016; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: Nას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; N ას-17-14-2015, 01.07.2015წ.; N ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; N ას-773-730-2015, 08.09.2015წ.; N ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; N ას-323-308-2016, 03.06.2016წ.; Nას-407-390-2016, 10.06.2016წ.; Nას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).

სასამართლო ასევე მიუთითებს „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციაზე, რომლის მე-6 მუხლით აღიარებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიანიშნებს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიანიშნებს და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა არ მოჰყვება შედეგად.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ემ----, გი----ი, ნა-----ა და სო-----ებს უარი უნდა ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე

ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელების სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და სარჩელის მომზადებისა და სასამართლოში შემოტანისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება არ ეკისრება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმის განხილვის შედეგად მოსარჩელეთა მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს ამ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე მა-----ს აეკრძალა საჯარო რეესტრში, N83.05.06.3--საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და სხვაგვარად განკარგვა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. ემ-----ის, გი-----ის, ნა-----ის, სო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ამ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე მა-----ს აკრძალა საჯარო რეესტრში, N83.05.06.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვსება და სხვაგვარად განკარგვა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ია ლაბაძე