



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი: თეა გობეჯიშვილი

აპელანტი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი: თ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე: ბ----- გ-----ი (ტ---- გ-----ის უფლებამონაცვლე)
წარმომადგენელი: ზ-----;

მესამე პირები: დ----- და ზ----- მ-----ები;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა;

აპელანტის მოთხოვნა: გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 16
ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ტ---
- გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის
მიმართ, მესამე პირები - დ----- და ზ----- მ-----ები - დაკმაყოფილდა. ბათილად
იქნა ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ში მდებარე 678 მ2

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული № 1 საცხოვრებელი და № 2 დამხმარე შენობა-ნაგებობების დ-----მ-----ის საკუთრებაში № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 22 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილება 1/2 ნაწილში, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ივლისის №3----- გადაწყვეტილება.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ს----- და მ----- ბ-----ები იყვნენ ძმები, ცხოვრობდნენ გორის რაიონის სოფელ ო-----ში, ერთ სახლში; 1964 წლიდან მოხდა მათი კომლის გაყრა და აღირიცხნენ დამოუკიდებელ კომლებად, თუმცა საცხოვრებელი სახლი დარჩა მათ საერთო საკუთრებაში; მათი გარდაცვალების შემდეგ, 1986-1987 წლებიდან თანასაკუთრებაში არსებულ სახლში ცხოვრება გააგრძელეს მათი კომლების ერთადერთმა წევრებმა, მეუღლეებმა: ა----- ბ-----მა და დ----- მ-----ემ.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

გორის რაიონის სოფელ ა-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით მ----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1987 წელს) კომლის წევრი მხოლოდ მეუღლე დ----- ბ-----ია; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 მ² საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1953 წელს) და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი; საზოგადოებრივი ჯგუფი - კოლწევრი; სოფელ ო-----ის მიწის განაწილების სიებში 1995-2003 წლების მდგომარეობით დ----- ბ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,70 ჰა მიწის ფართობი (კატეგორია მითითებული არაა).

ამ საარქივო ცნობის საფუძველზე დ----- მ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით 2012 წლის 22 აგვისტოს საკუთრების უფლებით აღირიცხა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ში მდებარე 678 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული № 1 საცხოვრებელი (126,62 მ²) და № 2 დამხმარე შენობა-ნაგებობა (21,81 მ²).

მითითებული უძრავი ქონება 2012 წლის 24 ოქტომბერს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ზ----- მ-----ის სახელზე;

გორის რაიონის სოფელ ა-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით ს----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1986 წელს) კომლის წევრი მხოლოდ მეუღლე ა----- ბ-----ია;

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 მ² საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1953 წელს) და 0,23 ჰა მიწის ნაკვეთი; საზოგადოებრივი ჯგუფი - კოლმეურნე; სოფელ ო-----ის მიწის განაწილების სიებში 2001 წლის მდგომარეობით ა----- ბ-----ს სახელზე ირიცხება 0,30 ჰა მიწის ფართობი (პირველი კატეგორია).

ა----- ბ-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 6 აგვისტოს, რომლის დანაშთი სამკვიდროც მიიღო მისმა მეორე რიგის მემკვიდრემ, დამ - ტ---- გ-----მა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით ტ---- გ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დ----- ბ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნით განუხილველად იქნა დატოვებული იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ს----- და მ----- ბ-----ები იყვნენ ძმები, ცხოვრობდნენ გორის რაიონის სოფელ ო-----ში, ერთ სახლში; 1964 წლიდან მოხდა მათი კომლის გაყრა და აღირიცხნენ დამოუკიდებელ კომლებად;

გორის რაიონის სოფელ ა-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით მ----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1987 წელს) კომლის წევრი მხოლოდ მეუღლე დ----- ბ-----ია; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 მ² საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1953 წელს) და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი;

ასევე, ამავე წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით ს----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1986 წელს) კომლის წევრი მხოლოდ მეუღლე ა----- ბ-----ია; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 მ² საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1953 წელს) და 0,23 ჰა მიწის ნაკვეთი. ორივე კომლის საზოგადოებრივი ჯგუფი იყო კოლმეურნე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოში 1993 წლამდე არსებობდა საკოლმეურნეო კომლი, რომლის ერთ-ერთი და ძირითადი 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 დამხმარე მეურნეობას კომლისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე აწარმოებდნენ საერთო ძალებით და, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედ.) 122-ე მუხლის შესაბამისად, ამ ქონების

თანამესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ. კომლის წევრებს თანაბარი წილი ეკუთვნოდათ;

საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედ.) 569-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში კომლის ქონებაში მემკვიდრეობა არ წარმოიქმნებოდა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის № 949-ე დადგენილების საფუძველზე, გაუქმდა კოლმეურნეობა, საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და არსებობა შეწყვიტა;

კომლის ქონება უკვე წარმოადგენდა იმ პირთა საერთო საკუთრებას თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ; საკოლმეურნეო კომლის ქონებაზე პრეტენზიის უფლება გააჩნდათ მხოლოდ იმ პირებს, რომლებიც კომლის წევრები იყვნენ.

როგორც აღინიშნა, ს----- და მ----- ბ-----ების ოჯახები წარმოადგენდნენ საკოლმეურნეო კომლებს; ისინი გარდაიცვალნენ 1986-1987 წლებში და შესაბამისად, მათი კომლის ქონებების მესაკუთრეები გახდნენ მათი კომლის ერთადერთი წევრები: მეუღლეები - ა----- ბ-----ი და დ----- მ-----ე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ორივე კომლს 1986-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 - 60 მ² საცხოვრებელი სახლები (აგებული 1953 წელს) და 0,25 ჰა - 0,23 ჰა მიწის ნაკვეთები;

მხარეებს შორის დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ ს----- და მ----- ბ-----ები იყვნენ ძმები, ცხოვრობდნენ გორის რაიონის სოფელ ო-----ში, ერთ სახლში; 1964 წლიდან მოხდა მათი კომლის გაყრა და აღირიცხნენ დამოუკიდებელ კომლებად, თუმცა საცხოვრებელი სახლი დარჩა მათ საერთო საკუთრებაში; მათი გარდაცვალების შემდეგ, 1986-1987 წლებიდან თანასაკუთრებაში არსებულ სახლში ცხოვრება გააგრძელეს მათი კომლის ერთადერთმა წევრებმა - მეუღლეებმა ა----- ბ-----მა და დ----- მ-----ემ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქონება წარმოადგენდა ორი ოჯახის (ორი კომლის) - ა----- ბ-----ისა და დ----- მ-----ის თანასაკუთრებას, საჯარო რეესტრში კი მთლიანი ქონება აღირიცხა ამ უკანასკნელის სახელზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის

1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

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

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სასამართლოს მითითებით, სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს ორი ოჯახის (ორი კომლის) - ა----- ბ-----ისა და დ----- მ-----ის თანასაკუთრებას, საჯარო რეესტრში კი 2012 წლის 22 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილებით მთლიანი ქონება აღირიცხა მხოლოდ დ----- მ-----ის სახელზე, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია 1/2 - ა----- ბ-----ის დანაშთი სამკვიდროს ნაწილში. ა----- ბ-----ის დანაშთი სამკვიდრო, ანუ მისი კომლის კუთვნილი ქონება მემკვიდრეობით მიიღო ტ----- გ-----მა, და შესაბამისად, სწორედ ეს პირი წარმოადგენს უფლებამოსილს მითითებულ 1/2 ნაწილზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. მოსარჩელის მითითებით, სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელესა და მესამე პირებს გააჩნიათ საკუთრების უფლება სხვადასხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტის - საკომლო წიგნის სხვადასხვა ჩანაწერის საფუძველზე და საჯარო რეესტრში მათ სახელზე ამ ქონების აღრიცხვას საკომლო წიგნის სხვადასხვა ჩანაწერი უნდა დაედოს საფუძველად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ 1/2 ნაწილში ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. როგორც აღინიშნა, ტ---- გ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ---- ბ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა საჩივარი განუხილველად იქნა დატოვებული იმ საფუძველით, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 179-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება ამ თავით დადგენილი წესის შესაბამისად დაიწყება მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემთხვევაში. ამ შემთხვევაში უნდა გაირკვეს, ქონდა თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფლება, გადაესინჯა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული სადავოდ გამხდარი აქტი;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო თვითონაც უფლებამოსილია, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფლება ჰქონდა, არათუ ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე, არამედ თავისი ინიციატივითაც გადაესინჯა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული აქტი, და იმის

გათვალისწინებით, რომ დადგინდა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 22 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილების კანონსაწინააღმდეგობა სადავო ქონების 1/2 ნაწილში, ბათილად ეცნო გადაწყვეტილება. რაც, სასამართლოს მითითებით, ქმნის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძველი:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები:

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, 2012 წლის 15 აგვისტოს N8----- განცხადებით (დაინტერესებული პირი: დ---- მ-----ე, წარმომადგენელი ნ-----ე, მოთხოვნილ იქნა გორის რაიონში, სოფელ ო-----ში მდებარე 678.26 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილ იქნა: სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2012 წლის 9 აგვისტოს N5----- - წერილი, დ---- მ-----ის დაბადების მოწმობა, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივის მიერ 2012 წლის 7 მაისს გაცემული N----- საარქივო ცნობა, რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ N----- (13.08.2012) გადაწყვეტილება, მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N-----; რეგისტრაციის თარიღი: 06.08.2012; ნოტარიუსი: თ-----), შპს „დ-----“-ს მიერ მომზადებული შიდა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები. გორის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (22.08.2012) გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და გორის რაიონში, სოფელ ო-----ში მდებარე 678 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი - 6-----) დარეგისტრირდა დ---- მ-----ის საკუთრების უფლება.

წინამდებარე შემთხვევაში N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენდა სწორედ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივის მიერ 2012 წლის 7 მაისს გაცემული P----- - საარქივო ცნობა, რომლითაც დგინდება შემდეგი: გორის არქივში დაცული ა----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წწ. საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ირიცხება მ-----ი დავითის ძე ბ-----ი, რომელიც გარდაცვლილია. 1987 წელს კომლის შემადგენლობაში ირიცხება მეუღლე - დ---- მ-----ის ასული ბ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1953 წელს და 0.25 ჰა მიწის ფართობი. სოფელ ო-----ის მიწის განაწილების სიებში 1995-2003 წწ. მდგომარეობით დ---- მ-----ის ასულ ბ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0.70 ჰა მიწის ფართობი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დგინდებოდა, რომ კომლის ერთადერთ წევრს წარმოადგენს დ---- ბ-----ი, გარდაცვლილი მ-----ი დავითის ძე ბ-----ის მეუღლე. გორის რაიონული სასამართლოს მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დადგენილ

იქნა, რომ საქმეში ფიგურირებს ასევე მეორე - A----- (22.04.2016) საარქივო ცნობაც, რომლის მიხედვით გორის არქივში დაცული ა----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წწ. საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით ს----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1986 წელს) კომლის წევრი მხოლოდ მეუღლე - ა----- ბ-----ია. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1953 წელს და 0.23 ჰა მიწის ფართობი. სოფელ ო-----ის მიწის განაწილების სიებში 2001 წწ. მდგომარეობით ა----- ბ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0.30 ჰა მიწის ფართობი. ამასთან, სასამართლომ საარქივო ცნობების და მხარეთა ახსნა-განმარტების გათვალისწინებით დაადგინა, რომ ს----- და მ----- ბ-----ები იყვნენ ძმები, ცხოვრობდნენ გორის რაიონის სოფელ ო-----ში, ერთ სახლში. 1964 წლიდან მოხდა მათი კომლის გაყრა და აღირიცხნენ დამოუკიდებელ კომლებად, თუმცა საცხოვრებელი სახლი დარჩა მათ საერთო საკუთრებაში. მათი გარდაცვალების შემდეგ, 1986-1987 წლებიდან თანასაკუთრებაში არსებულ სახლში ცხოვრება გააგრძელეს მათი კომლების ერთადერთმა წევრებმა - მეუღლეებმა ა----- ბ-----მა და დ----- მ-----ემ. (პუნქტი 3.1, 6.1). სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ ბათილად სცნო 1/2 ნაწილში დ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აპელანტის მითითებით, რეგისტრაციის ეტაპზე სარეგისტრაციო სამსახურში არ ყოფილა წარდგენილი იმგვარი დოკუმენტაცია, რომლითაც დადგინდებოდა ს----- და მ----- ბ-----ების კომლის გაყრის გარემოება, ამასთან, აღნიშნულ გარემოების უდავოობის საფუძვლად სასამართლო მიიჩნევს მხარეთა ახსნა-განმარტებას; შესაბამისად, მითითებული ფაქტობრივი გარემოების შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურს არ შეიძლება სცოდნოდა რეგისტრაციის ეტაპზე და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდებლობას.

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი დ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1/2 ნაწილში, თუმცა როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდება, ბათილად ცნობილი რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელებულია შემდგომი ტრანზაქცია - ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღრიცხულია ზ----- მ-----ე. შესაბამისად, არსებული მდგომარეობით სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენს ზ----- მ-----ის საკუთრებას. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილებულა, ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილში საქმე გადაგზავნილ იქნა სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში. შესაბამისად, ცალსახად დგინდება, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულება გამოიწვევს სადავო უძრავი ნივთის პირვანდელ მესაკუთრეზე რეგისტრაციის გაუქმებას, იმ პირობებში, როცა აღნიშნული რეგისტრაციის შემდგომ იგი გასხვისებულია (გაჩუქებულია) და წარმოადგენს

სხვის საკუთრებას. ამრიგად, მოსარჩელის მიერ მაინც არ იქნება შესაძლებელი მისი უფლების რეალიზაცია.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2017 წლის 25 ივლისის N3---- გადაწყვეტილებაც. წინამდებარე შემთხვევაში გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ტ---- გ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ----- ბ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა საჩივარი განუხილველად იქნა დატოვებული იმ საფუძველით, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ შეაფასა ის გარემოებაც ჰქონდა თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაესინჯა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული სადავო აქტის კანონიერების საკითხი.

აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გააჩნია მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი გადასინჯვის უფლებამოსილება და არა ვალდებულება“ (სუსგ 02.11.2017, Nბს-231 227(კ-15). ამრიგად, აპელანტის მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ვინაიდან რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარეც კი, სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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.

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 შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

დადგენილია, რომ ს----- და მ----- ბ-----ები იყვნენ ძმები, ცხოვრობდნენ გორის რაიონის სოფელ ო-----ში, ერთ სახლში; 1964 წლიდან ძმები აღირიცხნენ დამოუკიდებელ კომლებად, თუმცა საცხოვრებელი სახლი დარჩა მათ საერთო საკუთრებაში;

გორის რაიონის სოფელ ა-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, მ----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1987 წელს) კომლის წევრს წარმოადგენს მხოლოდ მეუღლე დ----- ბ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 მ² საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1953 წელს) და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი; საზოგადოებრივი ჯგუფი - კოლწევრი; სოფელ ო-----ის მიწის განაწილების სიებში 1995-2003 წლების მდგომარეობით დ----- ბ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,70 ჰა მიწის ფართობი (კატეგორია მითითებული არაა).

აღნიშნული საარქივო ცნობის საფუძველზე, 2012 წლის 22 აგვისტოს, დ----- მ-----

-ის (ბ-----ის) სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ში მდებარე 678 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული № 1 საცხოვრებელი (126,62 მ2) და № 2 დამხმარე შენობა-ნაგებობით (21,81 მ2), (ს.კ. № 6-----).

2012 წლის 24 ოქტომბერს, მითითებული უძრავი ქონება, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ზ----- მ-----ის სახელზე;

საქმეში წარმოდგენილია საარქივო ცნობა, რომლითაც დგინდება, რომ გორის რაიონის სოფელ ა-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ო-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ს----- ბ-----ის (გარდაიცვალა 1986 წელს) კომლის წევრს წარმოადგენს მხოლოდ მეუღლე ა----- ბ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 60 მ² საცხოვრებელი სახლი (აგებული 1953 წელს) და 0,23 ჰა მიწის ნაკვეთი; საზოგადოებრივი ჯგუფი - კოლმეურნე; სოფელ ო-----ის მიწის განაწილების სიებში, 2001 წლის მდგომარეობით, ა----- ბ-----ის სახელზე ირიცხება 0,30 ჰა მიწის ფართობი (პირველი კატეგორია).

ა----- ბ-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 6 აგვისტოს, რომლის დანაშთი ქონება მიიღო მისმა მეორე რიგის მემკვიდრემ, დამ - ტ---- გ-----მა. დადგენილია, რომ ა----- ბ-----ის დანაშთი ქონების აღრიცხვა ვერ ხორციელდება, რამდენადაც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, რეგისტრირებულია ლ----- მ-----ის, ხოლო შემდგომ, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ზ----- მ-----ის სახელზე.

საქმის მასალების დამატებითი გამოკვლევისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებებს და ადასტურებს, რომ კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მათთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წევრის პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდეკინებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების შესაბამისად, სახელმწიფო კომლმა შეწყვიტა არსებობა და განისაზღვრა, რომ კომლის ქონება თანაბარ წილში იმ პირთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, რომლებიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ს----- და მ----- ბ-----ების კომლთა გაყრილობის განაჩენის მოუძიებლობის პირობებშიც კი, საარქივო ჩანაწერები, რომელზეც ზემოთ მიეთითა, და კომლების დამოუკიდებლად რეგისტრაციის ფაქტი, ადასტურებს, რომ გაყრილობა შედგა და შეიქმნა ორი დამოუკიდებელი კომლი.

სადავო სამართალურთიერთობის მონაწილეები არ უარყოფენ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ა----- ბ-----ი და დ----- მ-----ე აგრძელებდნენ ერთ სახლში ცხოვრებას.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას და ასკვნის, რომ სადავო ქონება წარმოადგენდა ორი ოჯახის (ორი კომლის) - ა----- ბ-----ისა და დ----- მ-----ის თანასაკუთრებას, რაც გამორიცხავდა მთლიანი ქონების მხოლოდ ერთ კომლზე აღრიცხვის შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტის მითითებას იმის თაობაზე, რომ რეგისტრაციის ეტაპზე სარეგისტრაციო სამსახურში არ ყოფილა წარდგენილი იმგვარი დოკუმენტაცია, რომლითაც დადგინდებოდა ს----- და მ----- ბ-----ების კომლის გაყრის გარემოება; მითითებული ფაქტობრივი გარემოების შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურს არ შეიძლება სცოდნოდა რეგისტრაციის ეტაპზე და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას.

აპელანტის მიერ წარმოდგენილი მოტივაციის გამორიცხვის მიზნით, სააპელაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს მიუთითოს, ამავე სასამართლოს დავალებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილ საქართველო-გერმანიის ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KF) შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ე.წ. ყვითელ ფენაზე, რომლის გამოკვლევის საფუძველზე დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 6-----) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა გაყოფილია ორ დამოუკიდებელ ერთეულად, აღრიცხულია სისტემური რეგისტრაციით და მინიჭებული აქვთ დამოუკიდებელი კოდები.

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს ადმინისტრაციული

ორგანოს პოზიციას რეგისტრაციის ბათილობის საფუძვლების არარსებობის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ო-----ში მდებარე 678 მ2 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული №1 საცხოვრებელი და №2 დამხმარე შენობა-ნაგებობების დ----- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში, მიღებულია სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე. სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ სადავო უძრავო ქონების რეგისტრაციის დროს, საჯარო რეესტრში დაცული გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KF) შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ე.წ. ყვითელი ფენის შესწავლა, ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევდა საშუალებას დაედგინა ან მიწუმუმ ეჭვქვეშ დაეყენებინა ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება შესაძლოა წარმოადგენდეს არა ერთი კომლის საკუთრებას, რამდენადაც უძრავი ნივთი გაყოფილია ორ საკადასტრო ერთეულად.

სააპელაციო სასამართლო ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ივლისის №3----- გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობის თაობაზე და თვლის, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მითითება სასამართლო წესით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების შესაძლებლობაზე, ადასტურებს პირის უფლებას ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანა - განხილვის პროცედურების გარეშე მიმართოს სასამართლოს, რა პირობებშიც არ მოქმედებს სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრული დაუშვებლობის საფუძვლები, თუმცა, აღნიშნული არ გამორიცხავს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას, საკუთარი ინიციატივით ან ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს რეგისტრაციის კანონიერება და მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემების გამოვლენის პირობებში დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნობის საკუთარი გადაწყვეტილება, რაც, თავის მხრივ, ქმნის ადმინისტრაციული ორგანოს თვითკონტროლის მექანიზმს და აშკარა შეუსაბამობის გამოვლენის პირობებში იძლევა შეცდომის გამოსწორების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დავა გადაწყვეტილია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის გაზიარებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საპროცესო ხარჯები:

აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის

ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე