

საქმე № 24-----
(2/407-2---)



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

26.11.2018 წ.

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ალექსანდრე გოგუაძე
სხდომის მდივანი - თეონა ჭანტურია

მოსარჩელე - ომ--- ც-----ა
წარმომადგენელი - გუ-----ა

მოპასუხე - ალ-----ა
წარმომადგენელი - ცი-----ა

მოპასუხე - ლე-----ე
წარმომადგენლები - გუ-----ა, რო-----ა

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - დე-----ა

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული ქალაქ ფ----ში, იუსტიციის სახლში, 2--- წლის 2-----რს, ვინადიან აღნიშნული ხელშეკრულება დადებულია მოსაჩვენებლად და თვალთმაქცურად.

1.2. გაუქმდეს ს/კ 4-0-2-1-- უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძვლად

გამოყენებული დოკუმენტები: 1. საარქუვი ცნობა 5-----; 2. საარქივო ცნობა 2-----
---- და ბათილად იქნას ცნობილი ამ დოკუმენტების საფუძველზე მიღებული
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სამსახურის გადაწყვეტილება
8-----0- (08.04.2---) ალ-----ას საკუთრების (ს/კ 4-0-2-1--)
რეგისტრაციის შესახებ.

1.3. ო--- ც-----ა ცნობილ იქნას 1--- წელს შეძენილი ქონების, ს/კ 4-0-2-1--,
როგორც ამ ქონების მართლობიერი მფლობელი, თე-----ს 2--- წლის 2-
-----რს შედგენილი დოკუმენტის საფუძველზე მესაკუთრედ და დაევალოს
საჯარო რეესტრს ამ ქონების მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:
ლე-----ემ და ალ-----ამ 2--- წლის 2-----რს მოჩვენებით,
თვალთმაქცურად, ნების გამოვლენის გარეშე დადეს ნასყიდობის
ხელშეკრულება. ლე-----ე იყო ალ-----ას სასიძო და
ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთ თვეში მის შვილზე იქორწინა. ლე-----
--ე ალ-----ას მოადგილეა საჰაერო ნავიგაციაში და წლებია ერთად
მუშაობენ. მათ მჭიდრო ურთიერთობა ჰქონდათ და დღეს ერთი ოჯახის წევრები
არიან; ისინი აბსოლუტურად შეთანხმებულად მოქმედებდნენ და ლე-----ეს
ალ-----ასაგან სადაო ქონება არ უყიდია და მით უმეტეს, ფული არ
გადაუხდია, ეს ქმედება მათ ჩაიდინეს სასამართლოს თვალის ასახვევად და
მოსალოდნელი შედეგისგან თავის დასაზღვევად. ლე-----ემ იცოდა, რომ ის
ქონება, რომელსაც არეგისტრირებდა მის სახელზე, სადაო იყო. ლე-----ემ
იცოდა, რომ ალ-----ას სახელზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების
მოთხოვნით, ომ--- ც-----ას სასარჩელო განცხადების გამო, სასამართლოში
მიმდინარეობდა სამართალწარმოება 2--- წლის მაისის თვეში N---
ადმინისტრაციულ საქმეზე, სადაც მესამე პირად ჩართული იყო ალ-----ა.
ცხადია, რომ საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაციით ლე-----ეს
საკუთრების უფლება სადაო ქონებაზე არ წარმოშობილა, რადგან ამ
რეგისტრაციას საფუძვლად არ ედო გარიგება- ნამდვილი ნების საფუძველზე
დადებული ხელშეკრულება, რაც აუცილებელი წინაპირობაა უძრავ ნივთზე
საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის. ლე-----ესათვის ცნობილი იყო
ომ--- ც-----ასა და საჯარო რეესტრს შორის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
დავის მიმდინარეობის შესახებ, რაც შეეხება მოსარჩელეს, ამ ყველაფრის
შესახებ გაიგო ალ-----ას შესაგებლიდან. მოსარჩელემ მიუთითა
სამოქალაქო კოდექსის 185-ე, 312-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ ლე-----ემ
დაზუსტებით იცოდა, რომ მისი სიმამრი-ალ-----ა ადმინისტრაციულ
წარმოებაში იყო ჩაბმული და დიდი ალბათობის მისი საკუთრების უფლება
სადო ქონებაზე გაუქმდებოდა. მოსარჩელემ მიუთითა მოჩვენებით გარიგებაზე
და განმარტა, რომ სწორედ ეს ქმედება იქნა ჩადენილი მოპასუხეების მიერ და
აქედან გამომდინარე, ლე-----ე არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი. სადაო
ხელშეკრულებით ომ--- ც-----ას, როგორც ნივთის მართლობიერ მფლობელს,
რომელიც წარმოეშვა 1--- წლიდან თე-----სთან დადებული ზეპირი

გარიგების საფუძველზე, რომლის ნამდვილობაც დადასტურებულია 2--- წლის 2-----ის წერილით, მართალია, მოსარჩელემ ფინანსური პრობლემების გამო ვერ შეძლო სადაო ქონების ასახვა საჯარო რეესტრში, თუმცა ის რეალურად იყო ამ ქონების მესაკუთრე და შელახულია მისი კანონიერ ინტერესები, მას, როგორც კანონიერ მფლობელს მოესპო უფლება ფლობდეს და განკარგავდეს ქონებას, რომელიც მას ეკუთვნის. რაც შეეხება საჯარო რეესტრს, მან სამართალწარმოების მიმდინარეობისას ლე-----ეს სახელზე აღრიცხა სადაო ქონება და ამით ერთ დანაშაულს მეორე დაუმატა. ახალი რეგისტრაციით საჯარო რეესტრმა თავიდან ააცილა ალ-----ას მოსალოდნელი შედეგი და თავიდან ცდილობს აიცილოს ის მოსალოდნელი პასუხისმგებლობა, რომელიც მოჰყვება ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილობას. მიწა, რომლის რეგისტრაციაც მოახდინა საჯარო რეესტრმა მოპასუხე ალ-----ას სახელზე, ომ--- ც-----ას მართლზომიერ მფლობელობაში იყო, რასაც თავადვე აღიარებს ალ-----ა. საჯარო რეესტრმა რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენ დოკუმენტად გამოიყენა ისეთი დოკუმენტი, რომელიც ალ-----ას არ ეკუთვნის.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ომ--- ც-----ამ სადაო ქონება შეიძინა 1--- წელს, 5000 მანეთად, მოქალაქე თ----- გ-----საგან, რომელმაც ეს ქონება 1--- წელს მემკვიდრეობით მიიღო ბებიასგან. კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების დამადასტურებელი მოწმობა რეგისტრირებულია რეესტრში 2---ით, ამ სამკვიდროს საფუძველზე, თე-----მ, როგორც ქონების მესაკუთრემ მოახდინა ამ ქონების გაყიდვა მოსარჩელეზე. 2--- წლის 2-----რს, თე-----მ დაწერა ხელწერილი, რომელიც ადასტურებს სადაო ქონების ო--- ც-----აზე 1--- წელს მიყიდვის ფაქტს და ეს ხელწერილი დადასტურებულ იქნა ნოტარიუსის მიერ, რეგისტრაციის N 1---2-9-ით. წარმოდგენილი დოკუმენტებით ნათლად ჩანს, რომ სადაო ქონების მესაკუთრე არის ო--- ც-----ა. 1--- წლის 2-----ს სახალხო დეპუტატთა აღმასკომის მიერ თე-----ს სახელზე გაცემულ ცნობაში აღნიშნულია, რომ აწ გარდაცვლილ ფა-----ს ასულ გ----- გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა ც-----ში, სოფელ ნ-----ში, მას საკუთრებაში გააჩნდა საცხოვრებელის სახლი ფიცრულ ერთ სართულიანი, სამოთახიანი, რომლის საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 30 კვ.მ. სწორედ ეს სახლი იქნა დანგრეული საკუთრების შეძენის შემდეგ ო--- ც-----ას მიერ, მის ნაცლად კი გააშენა აგურის ორ სართულიანი სახლი 1--.8- კვ.მ., ხოლო ხის სახლი აჩუქა გვერდითა მეზობელს, რომელიც დადასტურებულია სენაკის რაიონულ სასამართლოში 20-5 წელს წარმოებული N3--- საქმეზე. ალ-----ას სახელზე კი ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრმა მოახდინა ომ--- ც-----ას საკუთრების უფლების ხელყოფის ხარჯზე. მოსარჩელე განმარტავს, რომ საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მიხედვით, 1--- წელს ომ--- ც-----ასა და თე-----ს კანონი არ ავალდებულებდათ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების წერილობით დადებას. ომ--- ც-----ას აბსოლუტური ნდობა ჰქონდა იმისა, რომ 1--- წელს ნაყიდი სახლი

0,25ჰა. მიწია ფართობით წარმოადგენდა მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებას. მოპასუხე ალ-----ას მიერ საჯარო რეესტრისთვის წარდგენილი დოკუმენტები უკანონოა, რადგან წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისად მას არ უწარმოებია რაიმე ტიპის გარიგება თე-----სთან; სოფელ ნ-----ის მიწის გადამხდელთა საგადასახადო სია, რომელიც გადასწორებულია არ შეძლებოდა ჩათვალა მოპასუხე საჯარო რეესტრს უფლების დამდგენ დოკუმენტად, რადგან მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--- ეკუთვნის თე----- გ-----ს და საჯარო რეესტრმა იგი უკანონოდ მიაკუთვნა ალ-----ას (რომლის გაუქმებაც თავადვე მოუწია); ალ-----ას არ ეკუთვნის ზემოაღნიშნული საგადასახადო სია. ამას მოწმობს საარქივო ცნობა N-----, გაცემული 2--- წლის 2-----ს საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ. საგადასახადო სია გადახაზულია, მაგრამ მას მინაწერი არ აქვს, თუ რატომ იქნა გადახაზული, ან რა გახდა ამის გადახაზვის მოტივი, საფუძველი აუხსნელია; აშკარაა, რომ ამ დოკუმენტის გაყალბება ვიღაცის ინტერესში შედიოდა. ომ--- ც-----ა არის სადაო სახლის ერთადერთი კანონიერი, მართლზომიერი მფლობელი. ამიტომ, სასამართლომ, ო--- ც-----ას, როგორც მართლზომიერ მფლობელს უნდა აღუდგინოს სადაო ქონებაზე საკუთრების უფლება თე-----ს მიერ 2--- წლის 2-----რს შედგენილი და სანოტარო წესით დამოწმებული დოკუმენტის საფუძველზე.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე ალ-----ამ სასარჩელო მოთხოვნა არ ცნო და განმარტა, რომ ლე-----ესა და ალ-----ას შორის მიღწეულ იქნა შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შესახებ. ნასყიდობის საგანი იყო საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით, მდებარე სენაკის რაონის, სოფელ ნ-----ში, რომელიც შეფასდა 8000 აშშ დოლარად, რაც გადაიხდა ლე-----ემ სრულად. თანხის გადაცემას ესწრებოდნენ ნიკ-----ა, ლ-----ი, რის შემდეგაც ერთად გამოცხადნენ იუსტიციის სახლში ქალაქ ფ-----ში, სადაც რეესტრის შესაბამისი თანამშრომელმა განმარტა გარიგების არსი და შედეგები, რის შედეგადაც უძრავი ქონება აღირიცხა ლე-----ეს სახელზე და იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი. ამდენად, ნების გამოვლენაში თვალთმაქცობას ადგილი არ ჰქონია, ვინაიდან გამყიდველმა მიიღო ნასყიდობის საგნის ღირებულება. მოსარჩელე განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს თანამშრომელმა მხარეთა მიერ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კანონის შესაბამისად დაარეგისტრირეს ქონების გასხვისების ფაქტი. მოპასუხე განმარტავს, რომ ქონებას, რომელსაც მოპასუხე ასხვისებდა, არანაირი აკრძალვა არ ჰქონია, შესაბამისად, ალ-----ასათვის გაურკვეველია, თუ რატომ უნდა დაერღვია საჯარო რეესტრს უძრავი ქონების შეძენის წესი, მაშინ როდესაც უძრავი ქონების შეძენის რეჟიმის პირდაპირი შედეგია კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების ცალსახად, პრიორიტეტული დაცვა. შესაგებელში ალ-----ამ დაადასტურა, რომ მას

შემდეგ, რაც ლე-----ემ მისგან შეიძინა უძრავი ქონება გახდა მისი სიძე, ქალიშვილის მეუღლე, თუმცა განმარტა, რომ ის ცხოვრობს ცალკე, მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელს სახლში, თავის ოჯახთან ერთად და ლე-----ე არ არის მისი ოჯახის წევრი.

ალ-----ამ მიუთითა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1--- წლის 16 მაისის N3-- ბრძანებულებაზე, რომლის შესაბამისად, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა ალ-----აზე გასცა ორი მოწმობა შემდეგ საკადასტრო კოდებზე: 4-0-0-2-1 და 4-0-0-2-2. სენაკში დაცული დოკუმენტის თანახმად, სენაკის რაიონის, სოფელ ნ-----ში, სადაო კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ალ-----ა. ნ-----ის საკრებულოს 200- წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის თანახმად, ალ-----ას მიწის ფართობი შეადგენს 0,25 ჰა-ს (რიგითი N---). ვინაიდან საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების საფუძველზე ხდებოდა კომლისათვის ფართობის შევსება ზღვრულ ნორმამდე, ნ-----ის საკრებულომ ალ-----ას სახელზე დამატებით გასცა 0,23 ჰა. მიწის ნაკვეთი. რაც შეეხება მოსარჩელის განმარტებას, (თვითონ ამ შემთხვევაში რატომ არის მოსარჩელე გაუგებარია), რომ N--- მიღება-ჩაბარების აქტი ეკუთვნის თე-----ს, სინამდვილეს არ შეესაბამება, ეს ასეც რომ იყოს, ეს სადაოდ შეუძლია გახადოს მხოლოდ თე-----მ და არა ო--- ც-----ამ. თე----- ამ დოკუმენტს სადაოდ არ ხდის. სადაო კომლში თე-----ს არ უცხოვრია არასდროს და არც აღრიცხულა თე-----ს სახელზე. სადაო ქონება მის საკუთრებაში რეგისტრირებული კანონის შესაბამისად, ასევე კანონის შესაბამისად განხორცილდა საზღვრების დაზუსტება, ამიტომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებას, ალ-----ა მიიჩნევს კანონიერ გადაწყვეტილებად და განმარტავს, რომ არ არსებობს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების, უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობის საფუძველი, მით უფრო იმ პირის მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც არ არის უფლებამოსილი იდავოს სხვის სახელზე გაცემული დოკუმენტების მოშველიებით აქტის ნამდვილობაზე. მოპასუხე განმარტავს, რომ მას მიაჩნია, რომ ომ--- ც-----ა არის არასათანადო მოსარჩელე. 1--- წელს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი ავალდებულებდა მხარეს სოფლად მდებარე საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დადებას წერილობით ფორმით, განსახილველ შემთხვევაში ნ-----ის სასოფლო საბჭოში და მისი რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების დადების დღიდან არაუგვიანეს სამი თვისა. ამ მუხლის დაუცველობა კი იწვევს ხელშეკრულების ბათილობას. ალ-----ა განმარტავს, რომ ომ--- ც-----ა უსაფუძვლოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ითხოვს იმ ქონების მესაკუთრედ ცნობას, რომელიც არც თე---

-----ს და არც მას, არასდროს ეკუთვნოდა საკუთრების უფლებით. თვითონ მოსარჩელეც არ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ იგი აღარ არის სადაო ქონების მესაკუთრე, ამიტომ მოითხოვს სადაო ქონების მესაკუთრედ ცნობას და ამ ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას. რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული მის მიერ დასახელებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები, რომლის გაუქმებას მოითხოვს, არცერთი არ ეკუთვნის მას, შესაბამისად, ის არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს ამ დოკუმენტის გაუქმება, ამდენად, ვინაიდან იურიდიული ინტერესის არსებობა არსებითად უკავშირდება სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას და დასაშვებობას, ო--- ც-----ას მიერ აღძრული სარჩელი არ არის დასაშვები, თან 30 წლის შემდეგ, მაშინ როდესაც სასარჩელო ხანდაზმულობა გულისხმობს დროს, რომლის განმავლობაში პირს შეუძლია მოითხოვოს თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, საერთო ხანდაზმულობის ვადაა 10 წელი, უძრავ ქონებაზე კი 6 წელი.

2.2. მოპასუხე ლე-----ემ არ აღიარა სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არის რეალური, მასში ასახული მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება არის ნამდვილი, გამყიდველმა მიიღო ნასყიდობის საფასური, მყიდველმა კი ნასყიდობის საგანი. თვალთმაქცობაზე საუბარი სამართლებრივად აბსურდულია მოსარჩელეს მხრიდან. ლე-----ე განმარტავს, რომ თავად იყო დაინტერესებული ქონების შეძენით და პირადად მიმართა საჯარო რეესტრს განცხადებით და წარუდგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, მანამდე კი ალ-----ას გადასცა ნასყიდობის თანხა, აღნიშნულ ფაქტს ესწრებოდნენ მოწმეები. ალ-----ასა და მოსარჩელეს შორის დავის არსებობის თაობაზე, როგორც ლე-----ე განმარტავს, ხელშეკრულების დადებისას მისთვის ცნობილი არ იყო, ამის თაობაზე არც საჯარო რეესტრში იყო დაცული რაიმე სახის მტკიცებულება. უძრავი ქონება არ იყო უფლებრივად დატვირთული და სხვა რაიმე ნაკლი ნასყიდობის ხელშეკრულებას არ აღენიშნებოდა, შესაბამისად, მას გააჩნდა კანონიერი ნდობა სამართლებრივი აქტების მიმართ. ის გარემოება, რომ ალ-----ა არის ლე-----ეს უფროსი, როგორც მოპასუხე განმარტავს, არ ნიშნავს, რომ წვდომა ჰქონდა მის პირად ცხოვრებასთან, როგორც მხარე აპელირებს დავაში. მართალია, ლე-----ე არის ალ-----ას სიძე, მაგრამ იგი თავს არ მიიჩნევს მის ოჯახის წევრად. ნასყიდობის დადების მომენტში კი არანაირი ნათესაური ურთიერთობა/კავშირი ალ-----ასთან არ გააჩნდა. მოპასუხე ლე-----ეს ასევე მიუთითა, რომ სარჩელი წარმოებაშიც არ უნდა ყოფილიყო მიღებული, ვინაიდან ომ--- ც-----ა არ არის სათანადო მოსარჩელე, რომლის უფლებაც არის დარღვეული. მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებენ, რომ მას რაიმე სამართლებრივი ფორმით სადაო სახლი არასდროს ჰქონია მოპოვებული, ამ ფონზე სამართლებრივ ნორმებს სცილდება მოსარჩელეს მითითება, რომ თითქოსდა სსსრ სამოქალაქო კოდექსი უშვებდა ზეპირი გარიგების გზით უძრავი ქონების შეძენის შესაძლებლობას, პირიქით,

ნებისმიერ მოძრავი ქონების შესაძენად კი, სავალდებულო იყო გარიგების წერილობითი ფორმა, თუ მისი ღირებულება აღემატებოდა 100 მანეთს.

2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შესაგებლით ომ--- ც-----ას სარჩელი არ ცნო და განმარტა, სარჩელიო, როგორც ფაქტობრივად, ისე სამართლებრივად არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2--- წლის 2-----ს ალ-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სენაკის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ნ-----ში მდებარე სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 4-.0-0-2-1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ალ-----ას განცხადება და დაზუსტდა მიწის ნაკვეთი და საზღვრები. 2--- წლის 0-----ს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მიზნით, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებული პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხებში გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი იყო ალ-----ას კომლის შემადგენლობისა და ქონების ფლობის შესახებ ინფორმაციის დადგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ 2--- წლის 28 ამრტის N7---- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან ალ----- კა-----ს კომლის შემადგენლობის შესახებ ბოლო წლების მონაცემებით. ასევე ინფორმაცია ალ----- კა-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ რეფორმის პერიოდისათვის - 1992-1---წწ. აღნიშნულის პასუხად, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2--- წლის 2-----ის წერილის თანახმად, სამეგრელოს რეგიონალურ არქივში დაცული სენაკი, სოფელ ნ-----ის საკომლო წიგნში კომლის უფროსად. საჯარო რეესტრის ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია. მოპასუხემ მიუთითა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, 8-ე მუხლის 1-ლ ქვეპუნქტზე; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის, 1-ლ პუნქტზე, ამავე კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ი“, „ნ“ ქვეპუნქტებზე, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებაზე და განმარტა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და არ არსებობს მის გაუქმების საფუძველი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა სადაო ურთიერთობის ხასიათზე და

განმარტა, რომ სადაო ურთიერთობას გააჩნია საჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი ორი უმთავრესი ელემენტი, კერძოდ, დავა გამომდინარეობს ადმინისტრაციული კანონმდებლობიდან, სარჩელი მიმართულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, რის გამოც არსებობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით განსაზღვრული პირობები დავის ადმინისტრაციულ კატეგორიად მიჩნევისათვის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 . უდავო ფაქტობრივი გარემოებები მოცემულ საქმეზე დადგენილი არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2--- წლის 2-----რს, ქალაქ ფ----ში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღ-----ასა და ლე-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს სენაკის რაიონის, სოფელ ნ--- -----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 4-0-2-1--.

3.2.2. 2--- წლის 3-----ს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 4-0-2-1--, მესაკუთრეა ლე-----ე, 3/5 3-----1. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 26/10/2---.

3.2.3. 2--- წლის 0-----ს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 4-0-2-1--, მესაკუთრეა აღ-----ა, 3/5 3-----4. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია საარქივო ცნობა N-----, დამოწმების თარიღი: 28/03/2---, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივი; საარქივო ცნობა NAA2-----, დამოწმების თარიღი: 17/10/2---, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივი, ტერიტორიული ორგანო სენაკის არქივი.

3.2.4. 2--- წლის 0-----ს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, სენაკის რაიონის, სოფელ ნ-----ში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის N----- წერილისა და განცხადების საფუძველზე, რეგისტრაცია გაუქმდა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 4-0-2-1--.

3.2.5. 2--- წლის 18 მარტს, მოქალაქე ო---- ც-----ამ, წარმომადგენელმა გ-----ლმა, განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს და მოითხოვეს, გაუქმდეს 2--- წლის 24 ოქტომბერს პროექტის გარგლებში ალ-----ას სახელზე რეგისტრირებული N8----- და N8----- რეგისტრაციები, ვინაიდან რეგისტრაცია განხორციელებულია უკანონოდ.

3.2.6. 2--- წლის 18 აპრილის #9--- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილით, ო--- ც-----ასა და გ-----ლის მიმართ დგინდება, რომ საკადასტრო კოდეზზე 4-0-2-1-- და 4-0-2-1-- ჩანაწერებში მიღებულ იქნა ტექნიკური ხარვეზის შესწორებების განცხადებები. ასევე, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია ალ----- კა-----ს კომლის შემადგენლობის შესახებ ბოლო წლების მონაცემები, ასევე, ინფორმაცია ალ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ რეფორმის პერიოდისათვის - 1992-1--- წლებში. საარქივო ცნობის საფუძველზე, სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ალ-----ას დამატებით წარმოდგენილი განცხადების შემდგომ, სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

3.2.7. 2--- წლის 2-----რს, ნოტარიუს და-----ს მიერ დამოწმებული N1---2-91 აქტის მიხედვით, თე-----, დაბადებული 1----- ადასტურებს, რომ 1--- წელს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მიყიდა 5000 მანეთად (რუბლად) სენაკის რაიონის, სოფელ ნ-----ში მცხოვრებ ო--- ც-----ას, დაბ.: 0-0-1---წ. ,3/6 3-----.

3.2.8. საქართველოს ნოტარიუსის შ. ხე-----ს მიერ 1--- წლის 0- მაისს დამოწმებულ იქნა სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრის N2---), რომლითაც დასტურდება, რომ გრ----- ფა-----ს ასულის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა შვილისშვილი გ----- თე-----ი ალ-----ს ძე. სამკვიდრო ქონებს, რომელზედაც გაცემულია მოწმობა შეადგენს: საცხოვრებელი სახლი 30 კვ.მ., სამოთახიანი, მისი საბაზრო ღირებულება შეადგენს 131 მადნ., რომელიც განთავსებულია 30 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ცხაკაიის რაიონი, სოფ. ნ-----ი.

3.2.9. 20-3 წლის 20 აგვისტოს AA2-----05 სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის სენაკის არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობის მიხედვით, სენაკის რეგიონულ არქივში, დაცული სოფელ ნ-----ის საკრებულოს 1-- - წლის 20 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N-----ის თანახმად, მოქალაქე თე-----ი ალ-----ს ძე გ-----ს სარგებლობაში გამოყოფილია მიწის ფართობი, სულ 0,25 ჰა., ერთ ნაკვეთად.

3.2.10. 20-3 წლის 12 აგვისტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის,

სენაკის არქივის მიერ გაცემული AA20-----03 საარქივო ცნობის მიხედვით, სენაკის არქივში დაცული სოფელ ნ-----ის სასოფლო საბჭოს 1----- წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია შუ-----ს ასული გ-----ს. კომლის პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართი 0,25ჰა. ამავე საბჭოს 1980-1985 წლების საკომლო წიგნებში შუ-----ს ასული გ-----ს (წულაია), ალ----- ვა-----ს ძე გ-----ს კომლი არ ირიცხება, შესაბამისად, არ დასტურდება მონაცემები მის სახელზე რიცხული მიწის ფართის შესახებ.

3.2.11. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ გაცემული N----- წერილით დასტურდება, რომ სენაკის რეგიონალურ არქივში დაცული ნ-----ის საკრებულოს 200--2---წწ. საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ალ----- (მამის სახელი მითითებული არ არის) ჯ-----ა. მონაცემი პირად საკუთრებაში რიცხული მიწის ფართობის შესახებ აღნიშნულ საკომლო წიგნში შეტანილი არ არის. ნ-----ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს 1---1990 (ცვლილებები ნაწარმოებია 1996 წლამდე) წწ. და 1996-2000წწ. საკომლო წიგნებში და 1996-1---წწ. მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების დოკუმენტებში ჩანაწერი ალ----- ვა-----ს კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა. ნ-----ის საკრებულოს 1--- წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის ჩანაწერებით, თე-----ს (ხაზგადასმულია, გადაწერილია ალ----- -- (მამის სახელი მითითებული არ არის) ჯ-----ა) ერიცხება 0-5 ჰა (დოკუმენტში ასეა) მიწის ფართობი. საგადასახადო სიის რიგითი N---.

3.2.12. 2--- წლის 1-----ს საარქივო ცნობის თანახმად, სამეგრელოს რეგიონალურ არქივში დაცულ სენაკის რაიონის სოფელ ნ-----ის საკრებულოს 1--- წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიით თე----- ი გ-----ს (ხაზგადასმულია, მიწერილია ალ-----ა) ერიცხება მიწის ფართი 0-5 (დოკუმენტში ასეა) ჰა. სას. სამ. სავარგული - 0-3 (დოკუმენტში ასეა). სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავი 0-3. დასარიცხი გადასახადი ლარში - სულ 6.50, აქედან სას. სას. სამეურნეო დანიშნულების მიწა -6.50 (სიის რიგითი N---). სენაკის რაიონის სოფელ ნ-----ის საკრებულოს 2000 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში თე-----ი ალ-----ს ძე გ----- არ აღმოჩნდა.

3.2.13. 2--- წლის 09 ნოემბრის № 2-----0----- (2-407- 2---) საოქმო განჩინებით, თე-----ს ეცნობა, რომ სენაკის რაიონულ სასამართლოში მიმდინარეობს N2/407-2--- სამოქალაქო საქმე, ო--- ც-----ას სარჩელის გამო მოპასუხეების ლე-----ის, ალ-----ას, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნით, სადაც თე----- მიჩნეულია მესამე პირად, რომელსაც უფლება აქვს განაცხადოს დამოუკიდებელი მოთხოვნა დავის საგანზე. საქმეზე მესამე პირად ჩაბმის თაობაზე თანხმობის მისაღებად განჩინების ასლი საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა თე-----ს, 3/6 6----- და მხარეებს. განემარტა თე-----ს, რომ მას სამოქალაქო კოდექსის 8-ე მუხლის მესამე ნაწილით უფლება აქვს საქმეში ჩაებას მესამე პირად დავის საგანზე დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, ან უარი განაცხადოს მესამე პირად ჩაბმაზე, რის შესახებაც სასამართლოს უნდა აცნობოს განჩინების ჩაბარებიდან სამი დღის ვადაში.

3.2.14. 2--- წლის 19 ნოემბერს თე-----ს მიერ ნოტარიულად დამოწმებული (რეესტრი N1-----) შედგენილი განცხადებით დასტურდება, რომ N2-----0----- 2/407-2--- საქმეზე თე-----, 3/6 6-----, უარს აცხადებს დავის საგანზე არსებულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საარქივო ცნობები
- საოქმო განჩინება;
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- თე-----ს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება;
- მხარეთა განმარტებები;
- სენაკის რაიონული სასამართლოს 09.11.2---წ. საოქმო განჩინება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- 18.03.2---წ. ო---- ც-----ას განცხადება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 18.04.2---წ. #9---- წერილი;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება;
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;
- ფოტოსურათების ასლები;
- საარქივო ცნობები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ომ---- ც-----ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 1964 წლის რედაქციით; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 1--- წლის რედაქციით; „სასოფლო-სამეურნეო დანიშულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1--- წლის 16 მაისის N3-- ბრძანებულება;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 6.2. 6.3. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით კი, განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, რომლის თანახმადაც მხარე თავისუფალია, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა, ამ მხრივ, მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას. ამავე კოდექსის 10--ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესი კი ორიენტირებულია მატერიალური თვალსაზრისით მტკიცებულებათა სათანადოობის დადგენაზე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8--ე მუხლის მიხედვით, სასამართლო, რომელიც საქმის განხილვის დროს დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის მიერ, რომელსაც მოთხოვნის უფლება აქვს, შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით საქმის შეუწყვეტლად შეცვალოს თავდაპირველი მოსარჩელე სათანადო მოსარჩელით. თუ ასეთი თანხმობის მიუხედავად, სათანადო მოსარჩელე არ არის თანახმა შეცვალოს არასათანადო მოსარჩელე, სასამართლო საქმის წარმოებას შეწყვეტს იმ მოტივით, რომ არასათანადო მხარემ უარი თქვა მის მიერ აღძრულ სარჩელზე. თუ არასათანადო მოსარჩელე არ არის თანახმა შეიცვალოს სათანადო მოსარჩელით, ეს უკანასკნელი შეიძლება ჩაებას საქმეში მესამე პირად, რომელიც განაცხადებს დამოუკიდებელ მოთხოვნას დავის საგანზე, რის შესახებაც სასამართლო აცნობებს ამ პირს. თუ ეს

პირი თანახმაა ჩაებას საქმეში მესამე პირად, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის არასათანადო მოსარჩელეს სარჩელზე მისი დაუსაბუთებლობის გამო, ხოლო მესამე პირად საქმეში ჩაბმული სათანადო მოსარჩელის მიმართ სარჩელს დააკმაყოფილებს საერთო საფუძველზე. თუ მესამე პირად საქმეში ჩასაბმელად ნავარაუდები სათანადო მოსარჩელე უარს იტყვის ჩაებას ამ საქმეში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის არასათანადო მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

ამავე კოდექსის 85-ე მუხლის თანახმად, თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

2--- წლის 2- აპრილს, სენაკის სასამართლოს სარჩელით მო---თა ო--- ც-----ამ, მოპასუხეების ლე-----ის, ალ-----ას და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა:

1. ქალაქი ფ-----ი, იუსტიციის სახლში-2--- წლის 2-----რს, ალ-----ასა და ლე-----ეს შორის დადებული და რეგისტრირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

2. ს/კ 4-0-2-1-- უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული N4-/9--- და 2----- საარქივო ცნობების გაუქმება, რომლითაც უძრავი ქონება აღირიცხა ალ-----ას სახელზე.

3. ს/კ 4-0-2-1-- რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მისი (ო--- ც-----ას) მესაკუთრედ აღიარება, საქმეზე თანდართული 2--- წლის 2-----რს შედგენილი და სანოტარო წესით დამოწმებული დოკუმენტის საფუძველზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მან სადავო უძრავი ქონება ზეპირი გარიგების საფუძველზე 1--- წელს 5 000 რუსულ მანეთად შეიძინა მესაკუთრე თე-----საგან, რისი ნამდვილობაც გამყიდველის მიერ სანოტარო წესით დადასტურებული იქნა 2--- წელს. მართალია, ფინანსური პრობლემების გამო ვერ შეძლო ქონების ასახვა საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად, მაგრამ ქონებას ნასყიდობის დღიდან რეალურად ფლობდა როგორც საკუთარს, რის გამოც 1990 წლამდე პერიოდში შეძენილ ნიჭის ნაკვეთში ააშენა ორსართულიანი აგურის სახლი, ხოლო იქ არსებული ფიცრული სახლი აჩუქა მეზობელს. დღესდღეობით მოპასუხეებმა უკანონოდ დაისაკუთრეს მისი ქონება, რითაც შეილახა მისი როგორც მესაკუთრის უფლებები. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ 1--- წელს მოქმედი კანონმდებლობა არ ავალდებულებდა მას წერილობითი ფორმით გაეფორმებინა გამყიდველთან ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან იმ დროს მოქმედი

საქართველოს სსრ სამოქალაქო კოდექსის თავი III, მუხლი 41-42, სადაც საუბარია გარიგებებზე, გარიგებები შეიძლება დადებულიყო როგორც ზეპირად, ისე წერილობით (მარტივი ან სანოტარო ფორმით).

მოსარჩელემ სასარჩელო განცხადებას თან დაურთო თე-----ს სანოტარო წესით დამოწმებული 2--- წლის 2-----ის წერილი, სადაც წერია, რომ „მე თე-----, დაბადებული 1--- წლის 2-----სს, ქ. ც-----, პირადობის ნომერი 6-----, ვადასტურებ, რომ 1--- წელს მივყიდე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 5 000 მანეთად (რუბლად) სენაკის რაიონის სოფელ ნ-----ში, ო---- ც-----ას, დაბადებულს ქ. ც-----, დაბადების თარიღი 0-0-1--- წელი, პ/ნ 3-----“ და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტი სასამართლოს მიერ ჩათვლილი იქნას უძრავი ქონების ნასყიდობის წერილობით ხელშეკრულებად და 2--- წელს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მოხდეს მისი სადაო ქონებაზე მესაკუთრედ აღიარება, სარჩელში მითითებული სხვა თანმდევი შედეგებით.

სასამართლო განხილვის მთავარ სხდომაზე დადგინდა, რომ სადაო უძრავი ქონება სენაკის რაიონ სოფელ ნ-----ში (ყოფილი ცხაკაიის რაიონი) თ----- გ-----მ მემკვიდრეობით მიიღო 1--- წლის 0- მაისს ბებიისაგან- შ----- გ-----საგან (იხელმძღვანელებს სამკვიდრო ქონება N8-). სამკვიდრო მოწმობა კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული იქნა სოფელ ნ-----ის სასოფლო საბჭოში.

საქმეში არსებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის, საქართველოს ეროვნული არქივის სენაკის არქივის 20.08.20-3 წლის ცნობით დადგენილი იქნა, რომ სოფელ ნ-----ის საკრებულოს 1--- წლის 20 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტი N---ით, მოქალაქე თე-----ს სარგებლობაში სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე გამოყოფილი იყო 0.25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად (იხელმძღვანელებს ცნობით და მიღება-ჩაბარების აქტი N---).

სხდომაზე დადგენილ იქნა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N32- ბრძანებულების შესაბამისად საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა საარქივო ცნობების საფუძველზე სადაოდ გახდილი მიწის ნაკვეთი, გაურკვეველი მიზეზებით აღრიცხა მოქალაქე ალ-----ას სახელზე, რაზეც გასცა საკუთრების მოწმობა, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: N3---/2---, თარიღი 2--- წელი. უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, სამკვიდრო მოწმობის გაცემას საფუძვლად დაედო მიღება-ჩაბარების აქტი N---, სადაც მესაკუთრედ მითითებულ იქნა ჯ-----ა ალ----- კარლოს ძე, მაშინ, როცა ფაქტობრივად აღნიშნული N--- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის გაცემის თარიღია 1997 წლის 20 მარტი, რეალურად ეკუთვნოდა თე-----ს.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული თე-----ს დღემდე სადაოდ არ გაუხდია.

სხდომაზე ასევე დადგენილი იქნა, რომ 2--- წლის 24 ოქტომბერს და 2--- წლის 0-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N 8-----03 და N8-----6 გადაწყვეტილებებით სენაკის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ნ-----ში მდებარე სადაო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ცვლილებების რეგისტრაციით განმეორებით დარეგისტრირდა მოქალაქე ალ-----ას სახელზე, უძრავი ქონების ნომერი 4-0-0-2-1 ახალი ს/კ 4-0-2-1--.

2--- წლის 2- ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადაო უძრავი ქონება ალ-----ას მიერ, გასხვისებული იქნა ლე-----ეზე, რომლის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელებულია 31.10.2--- წელს.

მხარეთა განმარტებებით და საქმეში არსებული დოკუმენტებით დადგენილი, რომ მოსარჩელე ო---- ც-----ას 1--- წლიდან, ქონების ზეპირი გარიგებით ნასყიდობიდან 2--- წლის 2-----ამდე ანუ თე-----ს მიერ ნასყიდობის შესახებ წერილობითი დასტურის გაცემამდე, რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მის სამართლებრივ კავშირს სადაო ქონებასთან არ შეუქმნია და შესაბამისად უძრავი ნივთის რეგისტრაცია წერილობითი ფორმით იმ დროს მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლის თანახმად, სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოში არ დაურეგისტრირებია. მოსარჩელეს აღნიშნული უძრავი ქონება არც 1997 წელს მიღებული სამოქალაქო კოდექსით და შემდგომი პერიოდის კანონმდებლობის შესაბამისად არ დაურეგისტრირებია კანონით დადგენილი წესით..

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, მოსარჩელე ო---- ც-----ას განემარტა, რომ როგორც ადრე ნივთის შეძენისას, ისე დღეს მოქმედი კანონმდებლობით უძრავი ნივთების მიმართ ყოველთვის მოქმედებდა საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალური წესები.

კერძოდ, 1987 წელს მოქმედებდა საქართველოს სსრ 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესი უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ, რომლის 239 მუხლის თანახმად, სოფელში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებული უნდა ყოფილიყო წერილობითი ფორმით და რეგისტრირებული სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოში. საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვა დადებულად ითვლებოდა მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. ამ წესით დარღვევით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება იწვევდა ნასყიდობის ბათილობას.

მასვე ეცნობა, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის წერილობითი ფორმის დაცვას და მის სავალდებულო რეგისტრაციას ითვალისწინებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1997 წლის რედაქციის 183 მუხლი და შემდგომი

პერიოდის კანონმდებლობა, რაც მისი მხრიდან დაცული არ ყოფილა. მოსარჩელეს აქვე ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე მითითებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, ბათილია კანონით გათვალისწინებული ფორმით დაუცველად დადებული გარიგება და ნამდვილია მხოლოდ, კანონით განსაზღვრული ფორმით მხარეთა შორის დადებული, სადაო შემთხვევაში წერილობითი დადებული გარიგება. აქვე, განემარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ზეპირად დადების დადასტურების პირობებშიც კი, თუ წერილობითი ფორმა დაცული არ არის, ასეთი გარიგება უცილოდ ბათილი არარა გარიგებაა, რომელსაც რაიმე იურიდიული შედეგი არ მოჰყვება.

მოსარჩელეს სასამართლო სხდომაზე ასევე განემარტა, რომ სასამართლო საქმის განხილვისას მოკლებულია შესაძლებლობას მისი მოთხოვნით 2012 წლის 2-----რს, მასსა და თე-----ს შორის დადებული წერილობითი დასტური უძრავი ნივთის 1--- წელს 5 000 რუბლად მიყიდვის ნამდვილობის შესახებ, ჩათვალოს 2--- წელს დადებულ უძრავი ნივთის ნასყიდობის წერილობით ხელშეკრულებად და მოახდინოს ქონების მის საკუთრებად აღრიცხვა, რადგან, როგორც საქმეში არსებული მასალებით არის დადგენილი სადაო უძრავი ნივთი 2--- წლიდან რეესტრის მონაცემებით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ალ-----ას სახელზე და თე-----ს 2--- წელს არ ჰქონდა უფლება ნასყიდობის წესით გაესხვისებინა მისი საკუთრებიდან გამოსული ნივთი, მანამ იგი სამართლებრივად არ აღსდგებოდა თავის უფლებებში. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში უდაოა, რომ თე----- ვალდებული იყო სამართლებრივი გზებით აღედგინა საკუთრების უფლება სადაო ნივთზე და მის შემდეგ გაესხვისებია იგი..

ზემოაღნიშნულის შეჯამებით, მოსარჩელე ო---- ც-----ას სასამართლოს სხდომაზე განემარტა, რომ მოპასუხეების მიმართ სადაო ქონებაზე იგი არ წარმოადგენდა სათანადო მოსარჩელეს და ერთადერთი პირი ვისაც მოპასუხეებისადმი შეცილების უფლება ჰქონდა სადაო ქონებაზე იყო მხოლოდ თავდაპირველი მესკუთრე თე-----ს. რის გამოც მოსარჩელეს სასამართლომ შესთავაზა იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 84 მიხლის პირველი ნაწილით საქმის შეწყვეტილად შეიძლებოდა შეცვლილიყო სათანადო მოსარჩელით- თე-----თი, რაზეც არასათანადო მოსარჩელემ უარი განაცხადა. იმის მხედველობაში მიღებით, რომ არასათანადო მოსარჩელე უარს აცხადებდა შეცვლილიყო სათანადო მოსარჩელით, სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8--ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სათანადო მოსარჩელე თე-----ს შესთავაზა საქმეში ჩართულიყო მესამე პირად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, რაზეც ამ უკანასკნელმაც წერილობით უარი განაცხადა საქმეში მესამე პირად ჩართვაზე.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ვინაიდან მესამე პირად საქმეში ჩასაბმელად ნავარაუდებმა სათანადო მოსარჩელემ უარი განაცხადა ჩაებას საქმეში, ხოლო ო-
--- ც-----ა არ არის პირი რომელსაც მოთხოვნის უფლება აქვს, საქართველოს
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 84 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად
სასამართლო ვალდებულია თავისი გადაწყვეტილებით უარი უთხრას
არასათანადო მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52.2-ე მუხლის თანახმად,
სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება
მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის 8-ე, 39-ე, 84.4-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 364-367-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ო---- ც-----ას სარჩელი მოპასუხეების ლე-----ის, აღ-----ასა და
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობის, ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობისა და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს
დაუსაბუთებლობისა და უსაფუძვლობის გამო.
2. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4
პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სენაკის 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 სენაკის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

გოგუაძე

მოსამართლე:

ალექსანდრე