



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

20 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - გოჩა დიდავა
სხდომის მდივანი - ნ----- გავაშელაშვილი

მოსარჩელე - ა-----ე;

მოსარჩელე - გ--- თ-----ე;

მოსარჩელე - მ--- თ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ---- ჩ-----ი;

მოპასუხე - ა----- თ-----ე;

წარმომადგენელი - ლ---- ჭ-----ე, ც----- ბ-----ი;

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.

შეგებებული სარჩელი

მოსარჩელე - ა----- თ-----ე;

წარმომადგენელი - ლ---- ჭ-----ე, ც----- ბ-----ი;

მოპასუხე - ა-----ე;

მოპასუხე - გ--- თ-----ე;

მოპასუხე - მ--- თ-----ე;

დავის საგანი - თანამესაკუთრედ ცნობა.

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. აღკვეთილ იქნეს ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის საკუთრების უკანონო ხელშეშლა-ხელყოფა და გამოთხოვილ იქნეს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ფ-----ში (ს/კ 2-----), მოპასუხე როგორც უკანონო მფლობელი დაკვალდებულდეს ქმედებაზე, მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთი და სახლი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს.

1.2. მოსარჩელების განმარტებით, მათ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე: წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ფ-----ში (ს/კ 2-----), სადაც მიწის ნაკვეთს ფლობს და ამუშავებს მოპასუხე, რომელსაც დაკავებული აქვს უძრავი ქონება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე. როგორც სახლი, ასევე მიწაც არის მათი საკუთრება და მოპასუხე არ აძლევს საკუთრების განკარგვის შესაძლებლობას, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ფ-----ის პოლიციაში არაერთხელ მოხდა მასთან გასაუბრება და მიუთითეს, რომ ნაკვეთი და სახლი არ წარმოადგენს მის საკუთრებას, თუმცა უშედეგოდ, რის გამოც მომართეს სასამართლოს და ითხოვენ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას.

1.3. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელები მესაკუთრეებად დარეგისტრირდნენ არაკანონიერად. მოსარჩელესა და მას შორის 1996 წლის 19 მარტს მოხდა სახლის გაყოფა, სადაც მოსარჩელე მ--- თ-----ემ მიიღო თავისი წილი ამ სახლიდან, მან კი დამალა გაყოფის აქტი და ისე დაირეგისტრირა უძრავი ქონება. უსაფუძვლოა, რომ თითქოსდა გაყოფის აქტში წერია, რომ მან უარი განაცხადა მის კუთვნილ წილზე, რადგან უარის თქმის რაიმე დამადასტურებელი დოკუმენტი მისი ხელმოწერით არ არსებობს, რადგან ასეთი რამ არ მომხდარა, რის გამოც ითხოვს არ დაკმაყოფილდეს სასარჩელო განცხადება.

2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

2.1. ა----- თ-----ე ცნობილ იქნეს ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ფ-----ში (ს/კ 2-----), თანამესაკუთრედ.

2.2. მოსარჩელის განმარტებით, ის და მოპასუხე მხარე წლებია ცხოვრობენ ერთად ერთ საცხოვრებელ სახლში, მდებარე: წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ფ-----ში (ს/კ 2-----), რომელიც ა----- თ-----ისა და მ--- თ-----ის მამაპაპისეულ ქონებას წარმოადგენს. მ--- თ-----ე და ა----- თ-----ე ძმები არიან. 2016 წლის 04 აგვისტოს მოპასუხე ა-----ემ, გ--- თ-----ემ და მ--- თ-----ემ სადავო

ქონება დაირეგისტრირეს საკუთრებაში ისე, რომ მოსარჩელისათვის არაფერი შეუტყობინებიათ. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ მოპასუხეთა საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი გახდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N64, დამოწმებული 1992 წელს და საარქივო ცნობა NA-----, დამოწმებული 15.06.2011 წელს. მოსარჩელის მიერ მოპოვებული იქნა ცნობა, რომლითაც დასტურდება, რომ ა----- თ-----ე მოპასუხეებთან ერთად და ასევე კომლის სხვა წევრებთან ერთად ირიცხება კომლის წევრთა სიაში. მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი იქნა საკუთრების რეგისტრაციის დროს წარდგენილი საარქივო ცნობა NA-----, რომლითაც ირკვევა, რომ მოსარჩელე ა----- თ-----ე, ოქმი #2-ის საფუძველზე, 1992 წლის 28 აპრილიდან გამოყოფილია ცალკე კომლად, რაც რეალურად არასდროს მომხდარა. ქუთაისის ცენტრალური არქივის მიერ გაცემული ცნობით (#A-----03) მოსარჩელე ა----- თ-----ის ცალკე კომლად გამოყოფა არ დასტურდება. ამდენად, მოპასუხეებმა საჯარო რეესტრი შეიყვანეს შეცდომაში, რის გამოც ითხოვს თანამესაკუთრედ ცნობას.

2.3. მოპასუხეთა პოზიცია შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

მოპასუხეებმა ა-----ემ, გ--- თ-----ემ და მ--- თ-----ემ არ ცნეს შეგებებული სარჩელი და განმარტეს, რომ მათ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო მესაკუთრედ ცნობისათვის, სხვა შემთხვევაში საჯარო რეესტრი უძრავი ქონების რეგისტრაციას არ მოახდენდა, თუ კომლის წევრის თანხმობა არ იქნებოდა. მოსარჩელე აპელირებს სხვა საარქივო ცნობაზე, რომელიც უშუალოდ ა----- თ-----ის, როგორც გამოყოფილი კომლის წევრების უფლებრივ მდგომარეობას შეეხება და კავშირში არ არის მ--- თ-----ის კომლთან. ამასთან, მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია რეგისტრაციის საფუძველი, დოკუმენტები და ისე ითხოვს თანამესაკუთრედ ცნობას, რაც მოთხოვნას აბსურდულს ხდის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ა----- თ-----ე დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობს წყალტუბოს რაიონის, სოფელ ფ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში (ს/კ 2-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თავდაპირველი სარჩელი (ს.ფ. 1-13, ტომი 1).
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 18-33, ტომი 2).
- მხარეების განმარტებები.

3.1.2. ა----- თ-----ე და მ---- თ-----ე არიან ძმები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თავდაპირველი სარჩელი (ს.ფ. 1-13, ტომი 1).
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 18-33, ტომი 2).
- მხარეების განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 30 ოქტომბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2016 წლის 09 აგვისტოს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ---- თ-----ის საკუთრების უფლება წყალტუბოს რაიონის, სოფელ ფ-----ში (ს/კ 2-----) მდებარე 2788.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლზე.

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის წყალტუბოს არქივის 2011 წლის 15 ივნისის გაცემული საარქივო ცნობა.

აღნიშნული ცნობის თანახმად, წყალტუბოს არქივში დაცული, სოფელ ფ-----ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს 1986-1990 წლების (ცვლილებები ნაწარმოებია 1996 წლამდე) საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, ი-----ს ძე თ-----ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან:

1. ი-----ს ძე თ-----ე - ოჯახის უფროსი;
2. შ---- ს-----ის ასული თ-----ე - მეუღლე;
3. ა----- ი---- ძე თ-----ე - შვილი (გამოყოფილია ცალკე კომლად 28.04.1992 წლის ოქმი N2).
4. დ----- ს----ს ასული თ-----ე - რძალი (გამოყოფილია ცალკე კომლად 28.04.1992 წლის ოქმი N2).
5. მ----- ა-----ს ძე თ-----ე - შვილიშვილი (გამოყოფილია ცალკე კომლად 28.04.1992 წლის ოქმი N2).
6. ი----- ა-----ს ასული თ-----ე - შვილიშვილი (გამოყოფილია ცალკე კომლად 28.04.1992 წლის ოქმი N2).

საკომლო წიგნში არსებული დამატებითი ფურცლებით ირკვევა, რომ ამავე კომლის წევრებია ასევე კომლის უფროსის: შვილი - მ---- ი----- ძე თ-----ე; შვილიშვილი - გ--- მ----ს ძე თ-----ე.

1996-2000 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, ი-----ს ძე თ-----ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან:

1. ი-----ს ძე თ-----ე - ოჯახის უფროსი (ჩანაწერი გადახაზულია.

გარდაცვლილია 09.01.2000 წ.).

2. შ---- ს-----ის ასული თ-----ე - მეუღლე (ჩანაწერი გადახაზულია. გარდაცვლილია 1997 წ.).

3. მ---- ი---- ძე თ-----ე - შვილი;

4. გ--- მ---ს ძე თ-----ე - შვილიშვილი;

5. ანა მ---ს ასული თ-----ე - შვილიშვილი;

2001-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, მ---- თ-----ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან:

1. მ---- თ-----ე - ოჯახის უფროსი;

2. გ--- თ-----ე - შვილი;

3. ა-----ე - შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობის ასლი (ს.ფ. 47. ტომი 2)

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 53-54. ტომი 2).

3.2.2. 2018 წლის 29 მარტის საარქივო ცნობის მიხედვით, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცულ წყალტუბოს რაიონის სოფელ ფ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია ი-----ს ძე თ-----ე, კომლის წევრებად ირიცხებიან:

ი-----ს ძე თ-----ე - უფროსი;

შ---- ს-----ის ასული თ-----ე - ცოლი;

ა----- ი---- ძე თ-----ე - შვილი;

დ----- ს---ს ასული თ-----ე - რძალი;

მ----- ა-----ს ძე თ-----ე - შვილიშვილი;

ი----- ა-----ს ასული თ-----ე - შვილიშვილი;

მ--- ი---- ძე თ-----ე - შვილი;

გ--- მ---ს ძე თ-----ე - შვილიშვილი.

ამავე სოფლის 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია ა----- ი---- ძე თ-----ე, კომლის წევრებად ირიცხებიან:

ა----- ი---- ძე თ-----ე - უფროსი;

დ----- ს---ს ასული თ-----ე - ცოლი;

მ----- ა-----ს ძე თ-----ე - შვილი;

ი----- ა-----ს ასული თ-----ე - შვილი;

სოფელ ფ-----ის 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებულია ა----- თ-----ე, კომლის წევრებად ირიცხებიან:

ა----- ი----- ძე თ-----ე - უფროსი;
დ----- თ-----ე - ცოლი;
მ----- თ-----ე - შვილი;
ი----- თ-----ე - შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 29 მარტის AA2018008599-03 საარქივო ცნობა (ს.ფ. 44-45, ტომი 2).

3.2.3. საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ჩანაწერებით დასტურდება, რომ სადავო ქონება იყო ი-----ორადის კომლის ქონება.

საქმეში სადავო არის ა----- თ-----ის, როგორც კომლის წევრის უფლებები, რადგან შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილია კომლის ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. ამ მოთხოვნის გამაქარწყლებელ საფუძვლად შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე მხარე მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე ა----- თ-----ე გამოყოფილია ცალკე კომლად.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ა----- თ-----ე რეგისტრირებულია მამის - ი-----ორადის კომლის წევრად, სადაც ცხოვრობს დღემდე.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ა----- თ-----ის ცალკე კომლად გამოყოფის ფაქტი. აღნიშნულის დამადასტურებლად ა----- თ-----ის მიერ წარმოდგენილი იქნა 2018 წლის 12 ოქტომბრის საარქივო ცნობა, რომლის თანახმადაც ქუთაისის ცენტრალურ არქივში წყალტუბოს რაიონის სოფელ ფ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და საკრებულოს საარქივო მასალებში ფ-----ის სასოფლო საბჭოს მიერ 28.04 1992 წელს მიღებული გადაწყვეტილება (ოქმი N2) არ არის დაცული, რის გამოც არ დასტურდება ა----- ი----- ძე თ-----ის ცალკე კომლად გამოყოფის ფაქტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რადგან კომლიდან გამოყოფა იწვევს კომლის ქონების უფლებების დაკარგვას, შედეგად პიროვნება კარგავს კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლებას, რის გამოც ეს გარემოებები უტყუარად უნდა დადასტურდეს. ამ გარემოებების მტკიცების ვალდებულება კი მოსარჩელეს გააჩნია, რადგან იგი სწორედ ამ საფუძვლის გამო მოითხოვს მესაკუთრედ ცნობას.

ამდენად, საქმეში მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ა----- თ-----ეც იყო კომლის წევრი. საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულებები, რაც უტყუარად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ა----- თ-----ემ 1992 წლიდან გაწყვიტა კომლთან სამეურნეო კავშირი. საკომლო წიგნის ამონაწერში სხვა სახის

მონაცემები კომლიდან გასვლის თაობაზე, კერძოდ, თვე, რიცხვი, წელი და წასვლის მიზეზი და სხვა მითითებული არ არის. ანუ სრულიად დაუდასტურებელია ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის არგუმენტი, რომ ა----- თ-----ე 1992 წელს გამოეყო ცალკე კომლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საარქივო ცნობა (ს.ფ.48 ტომი 2)
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 18-33. ტომი 2)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო რაც შეეხება ა----- თ-----ის შეგებებულ სარჩელს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტი
- „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 189-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, პირვანდელი და შეგებებული სარჩელის ერთად განხილვის შედეგად სასამართლოს გამოაქვს ერთობლივი გადაწყვეტილება, გარდა 245-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ თავდაპირველად სასამართლოს მსჯელობის საგანი უნდა გახდეს შეგებებული სარჩელი, რადგან იგი სამემკვიდრეო ურთიერთობის საფუძველზე სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებას შეეხება, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მოსარჩელის საკუთრების უფლების ცნობისკენ არის მიმართული. შეგებებული სარჩელის განხილვის შედეგის მიხედვით განისაზღვრება სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების

წარმოშობის ნამდვილობა.

შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილია ა----- თ-----ის კომლის საკუთრებაზე თანამესაკუთრედ ცნობა, რაც უნდა გადაწყდეს 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით, რადგან ამ ნორმით დადგენილია ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამ ნორმის მიხედვით, ფიზიკური პირები, რომლებსაც საკუთრებაში გააჩნდათ საცხოვრებელი სახლი, გამოცხადნენ ამ სახლთან მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებად. აღნიშნული ნორმის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის მიწის ნაკვეთზე პირის კანონიერი სარგებლობის უფლების საკითხის დადგენა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კანონიერ მოსარგებლეებად მიჩნეული უნდა იქნენ ის პირები, რომლებსაც მიწის ფართზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მიიღეს 1992 წლამდე და სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის ეს უფლება არ დაუკარგავთ, რადგან მიწის რეფორმის დაწყების და განხორციელების დროს გამოცემული სამართლებრივი აქტების მიხედვით მიწა საკუთრებაში გადაეცათ საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება ჰქონდათ 1992 წლამდე.

საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 მუხლით და „სასოფლო-მეურნეო დანიშნულების მიწის

საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შესახებ პარლამენტის დადგენილებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გამოცხადდა იმ პირთა საკუთრებად, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მოიპოვეს 1992 წლამდე.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს მოქალაქეთათვის 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები ცხადდება მათ კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ შესაბამისად გამოიყენება კანონი „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N 48 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N 48 დადგენილების „პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N 128 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით“.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებაა დადგინდეს, ა----- თ-----ე იყო თუ არა 1992 წლამდე სადავო მიწის ნაკვეთის კანონიერი მოსარგებლე, მიწის რეფორმის პერიოდში დაკარგა თუ არა უფლებები კომლის ქონებაზე, რადგან ამ გარემოების შეფასების შედეგად უნდა გაირკვეს მიწის რეფორმის შედეგად მოიპოვა თუ არა მან თანასაკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე.

1997 წლის 25 ნოემბერს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საკითხები მოწესრიგებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსითა და საქართველოს მიწის კოდექსით.

1964 წლის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის და მიწის კოდექსის მიხედვით სოფლად არსებულ უძრავ ქონებაზე უფლების შენარჩუნებისათვის აუცილებელი იყო ოჯახის მეურნეობის წარმოებაში აქტიური მონაწილეობა საკუთარი შრომით ან ფინანსებით.

საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად კომლის შრომისუნარიანი წევრი კარგავს უფლებას კომლის ქონების წილზე, თუ მას სამი წლის განმავლობაში ზედიზედ არ მიუღია მონაწილეობა თავის შრომით ან სახსრებით კომლის საერთო მეურნეობის წარმოებაში, ეს წესი არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომლის წევრი არ მონაწილეობდა მეურნეობის წარმოებაში ვადიან სამხედრო სამსახურში გაწვევის, სასწავლებელში სწავლის ან ავადმყოფობის გამო.

საქართველოს სსსრ მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მოქალაქეთა უფლება ისარგებლონ მათთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთით შეწყდება შესაბამისად მთლიანად ან ნაწილობრივ თუ კომლის ან ოჯახის ყველა წევრი გადასახლდა სხვა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას.

1992 წელს მიწის რეფორმის დაწყების დროისათვის და 1997 წლის 25 ნოემბერს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების მომენტიდანათვის ა----- თ----- -ეს მამის ი-----ორადის ოჯახის ქონებაზე - საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და ოჯახის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე უფლებები დაკარგული არ ჰქონდა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის რეფორმის დაწყების გამო სამართლებრივი საფუძველი აღარ ჰქონდა სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული კომლის არსებობას, იგი დაიშალა და ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის საფუძველზე კომლის წევრები გახდნენ კომლის ქონების თანამესაკუთრები. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით მიწა საკუთრებაში გადაეცა 1992 წლის მდგომარეობით რიცხულ კომლებს, რაც გულისხმობს კომლის ყოველი წევრისათვის მიწის თანასაკუთრებაში გადაცემას. ამდენად, კომლის დაშლის შედეგად მისი ყოველი წევრი გახდა კომლის ქონების თანამესაკუთრე. მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის დადგენილებით ზემოთაღნიშნულ დადგენილებაში შესული ცვლილებით განისაზღვრა კომლის გაყოფის შესაძლებლობა, რათა ახლად შექმნილი ოჯახებისათვის გადაეცათ მიწის ფართი სარეზერვო მიწის ფართობიდან. ამდენად, მიწის რეფორმის მიზნებისათვის შესაძლებელი იყო 1992 წლის შემდეგომ კომლიდან გამოყოფა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1992 წლიდან მიწის რეფორმის დაწყების გამო სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული კომლი დაიშალა, რის გამოც ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის საფუძველზე კომლის წევრები გახდნენ კომლის ქონების თანამესაკუთრები თანაბარწილად, რადგან ამ ნორმის მიხედვით გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსპობის შემდეგ დარჩა, წარმოებს ამ კოდექსის 125-და 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესით.

1996 წლიდან ამოქმედდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლითაც სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 128-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლებით კომლის ქონებაზე თანასაკუთრების უფლების დაკარგვა გათვალისწინებული არ არის.

სასამართლოს მიერ დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე ა----- თ-----ე ოჯახთან ერთად უწყვეტად ფლობდა, სარგებლობდა და განკარგავდა საკოლმეურნეო ქონებას, რის გამოც არ დაუკარგავს უფლება საკოლმეურნეო კომლის წილზე. 1993 წლიდან კი იგი სხვა წევრებთან ერთად კომლის ქონების მესაკუთრეა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკოლმეურნეო კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე. საკოლმეურნეო კომლის საოჯახო ქონებრივი გაყოფა ძირითადად დაკავშირებული იყო კომლის შემადგენლობის შეცვლასთან, რის შედეგადაც კომლი, როგორც საოჯახო შრომითი გაერთიანება, ან მთლიანად წყვეტდა თავის არსებობას და მის ბაზაზე იქმნებოდა ორი ან რამდენიმე ახალი კომლი, ან იგი რიცხობრივად მცირდებოდა კომლიდან წევრის გასვლის გამო. პირველ შემთხვევაში საქმე ეხება კომლის გაყრას, ხოლო მეორე შემთხვევაში – კომლიდან გამოყოფას.

სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის ამოქმედებამდე საკოლმეურნეო კომლის საოჯახო ქონებრივი გაყოფის ცნება კანონით არ იყო განსაზღვრული და საკოლმეურნეო კომლის მიმართ გამოიყენებოდა მიწის კოდექსის სათანადო ნორმები. სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსში დაზუსტდა კომლიდან გამოყოფისა და საკოლმეურნეო კომლის გაყრის ცნება. (სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 126-127-130-ე მუხლები). კომლიდან გამოყოფა, როგორც წესი, აღინიშნებოდა კომლიდან გასვლით, თუმცა არსებობდა შემთხვევები, როდესაც კომლის წევრი აპირებდა ქონების გაყოფას და ფიქრობდა კვლავ კომლში დარჩენას საცხოვრებლად.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, იმხანად მოქმედი კანონმდებლობის

თაობაზე არსებულ იურიდიულ ლიტერატურაში დამკვიდრდა შეხედულება, რომელიც დასაშვებად თვლიდა საკოლმეურნეო კომლის საცხოვრებელი სახლიდან გარკვეული წილის გამოყოფას საკუთრების უფლებით და მასზე სამოქალაქო კანონმდებლობით საერთო წილადი საკუთრებისათვის დადგენილი უფლებრივი რეჟიმის გავრცელებას. მაგალითად: თუ კომლის რომელიმე წევრი თავს დაანებებდა სამეურნეო საქმიანობას (მუშაობას დაიწყებდა საწარმოში და ა.შ), ხოლო საცხოვრებლად დარჩებოდა ამავე კომლში არსებულ საცხოვრებელ სახლში, ამ შემთხვევაშიც კომლის წევრი ითვლებოდა კომლიდან გამოყოფილად. კომლიდან გამოყოფა კომლიდან გასვლით და კომლში დარჩენით კომლის საერთო საკუთრების მიმართ წარმოშობდა სამართლებრივად განსხვავებულ რეჟიმს, კერძოდ, კომლიდან გასვლით და ქონების გატანით (ნატურით თუ ფულადი კომპენსაციის სახით) მთლიანად უსპობდა კომლის წევრს უფლებას კომლის საერთო ქონებაზე, კომლში საცხოვრებლად დარჩენით კი, კომლის საერთო საკუთრების ქონებაზე უფლების მოსპობასთან ერთად წარმოიშობოდა კომლთან საერთო წილადი საკუთრების უფლება, რაც ეხებოდა მხოლოდ საცხოვრებელ სახლს.

როგორც უკვე აღინიშნა, სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 126-127-130-ე მუხლების თანახმად, საკოლმეურნეო კომლიდან გამოყოფა, საკოლმეურნეო კომლის ქონებაზე უფლების დაკარგვა, კომლის გაყრა და ა.შ ხორციელდებოდა გარკვეული პროცედურების დაცვით.

საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის მოქმედი რედაქცია) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის 29-ე დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ ეკუთვნოდა კომლს და გახდა იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით

გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 123-ე და 128-ე მუხლების თანახმად, კომლის წევრს წარმოადგენდა პირი, რომელიც ფლობდა, სარგებლობდა და განკარგავდა საკოლმეურნეო ქონებას კომლის ყველა წევრის თანხმობით. კომლის შრომისუნარიანი წევრი კარგავდა უფლებას კომლის ქონების წილზე, თუ იგი სამი წლის განმავლობაში ზედიზედ არ მიიღებდა მონაწილეობას თავისი შრომით ან სახსრებით კომლის საერთო მეურნეობის წარმოებაში.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ საკომლო ჩანაწერში არსებობს მითითება, რომ ა----- თ-----ე კომლიდან გამოყოფილია. ამასთან, დადგენილია, რომ იგი დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში. საქმის მასალებით არ დასტურდება ა----- თ-----ის კომლიდან გასვლის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, არ არსებობს განცხადება ამ უკანასკნელის კომლიდან ამოწერის, ან სასოფლო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება კომლიდან ამოწერის შესახებ, რომ იგი არ ცხოვრობდა სოფლად, არ ჰქონდა სოფელთან კავშირი, შრომით მონაწილეობას არ იღებდა კომლის მეურნეობაში და უძრავ ქონებას არ ფლობდა. მხოლოდ ის გარემოება, რომ საკომლო წიგნში ა----- თ-----ე გამოყოფილია ცალკე კომლად, არ ადასტურებს ამ უკანასკნელის კომლიდან ამოწერის ფაქტს, რადგან საქმის მასალებში არ მოიპოვება 1992 წლის გამოყოფის ოქმი.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხეთა მითითებას, რომ ა----- თ-----ის კომლიდან გამოყოფას ადასტურებს საარქივო ცნობა და ასე რომ არ ყოფილიყო საჯარო რეესტრი უკანონოდ ხომ არ მოახდენდა უძრავი ქონების რეგისტრაციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკოლმეურნეო კომლიდან გამოყოფა, საკოლმეურნეო კომლის ქონებაზე უფლების დაკარგვა, კომლის გაყრა და ა.შ. ხდებოდა იმ დროისათვის მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 126-ე, 127-ე, 128-ე მუხლების საფუძველზე. თითოეული ზემოაღნიშნული მოქმედება ხორციელდებოდა გარკვეული პროცედურების დაცვით, რაც შემდგომში საკომლო ჩანაწერებში ჰპოვებდა ასახვას. ანუ, ყოველი საკომლო ჩანაწერი გარკვეული წინაპირობებიდან გამომდინარეობდა. შესაბამისად, წარმოდგენილი სადავო საკითხის გადასაწყვეტად უმნიშვნელოვანეს ჩანაწერს წარმოადგენს საკომლო წიგნის ჩანაწერი, მაგრამ არა ისეთი ზოგადი ხასიათის, აბსტრაქტული, როგორც წინამდებარე საქმეშია წარმოდგენილი, სადაც არანაირი მითითება არ არის, გარდა იმისა, რომ ა----- თ-----ე გამოეყო ცალკე კომლად. აქ არ არის მითითება იმაზე,

თუ რა იყო ამის საფუძველი და ა.შ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხოლოდ ჩანაწერი არ არის საკმარისი საფუძველი იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ ა----- თ-----ე სწორედ 1992 წელს გამოეყო ცალკე კომლად, მაშინ როდესაც წარმოდგენილია 2018 წლის 12 ოქტომბრის საარქივო ცნობა, რომლის თანახმადაც ქუთაისის ცენტრალურ არქივში წყალტუბოს რაიონის სოფელ ფ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და საკრებულოს საარქივო მასალებში ფ-----ის სასოფლო საბჭოს მიერ 28.04 1992 წელს მიღებული გადაწყვეტილება (ოქმი N2) არ არის დაცული, რის გამოც არ დასტურდება ა----- თ-----ის ცალკე კომლად გამოყოფის ფაქტი.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

მოსარჩელე ა-----ეს, გ--- თ-----ეს და მ--- თ-----ეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე შემდეგი საფუძვლების გამო:

მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნაა მოპასუხისგან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მათთვის უძრავი ქონების გადაცემა. შესაბამისად, მოსარჩელები მოითხოვენ მოპასუხის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

ვინაიდან სასამართლოს მიერ ა----- თ-----ე ცნობილ იქნა წყალტუბოს რაიონის, სოფელ ფ-----ში (ს/კ 2-----) მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ, მისგან სადავო ქონების გამოთხოვა დაუშვებელია, რადგან ეს უკანასკნელი არის ქონების თანამესაკუთრე, რის გამოც იგი ქონებას ფლობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 173-ე მუხლების საფუძველზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეთა მოთხოვნა მათ

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრეთათვის ჩაბარების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეებს: ა-----ეს, გ--- თ-----ეს და მ--- თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 120 ლარის გადახდა.

ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოსარჩელე მხარე განთავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მოსარჩელეებს: ა-----ეს, გ--- თ-----ეს და მ--- თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 375 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟის - 50 ლარის გადახდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 31 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული იქნა უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ა-----თ-----ის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო მოპასუხეების - ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ფ-----ი, ს/კ 2-----. ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელეებს - ა-----ეს, გ--- თ-----ეს და მ--- თ-----ეს სახელმწიფო

ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 120 ლარის გადახდა.

3. ა----- თ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

4. ა----- თ-----ე ცნობილ იქნეს ა-----ის, გ--- თ-----ის და მ--- თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ფ-----ი (ს/კ 2-----), თანამესაკუთრედ.

5. მოსარჩელებს - ა-----ეს, გ--- თ-----ეს და მ--- თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 375 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟის - 50 ლარის გადახდა.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

8. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოჩა დიდავა