



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

17 ივნისი 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)
მურთაზ მეშველიანი, ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი – ჯ-----ა

წარმომადგენელი – მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი – თ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – გ-----ა

წარმომადგენელი – მ-----ე

დავის საგანი – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2016 წლის 19 ოქტომბერს ჯ-----ამ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, გ-----ას და მ-----ის მიმართ და მოითხოვა 1995 წლის 15 მარტის N---- მიღება-ჩაბარების აქტის იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც მიწის ნაკვეთი, ზომით 0.27 ჰა დატანილია როგორც გ-----ას საკუთრება;

მოსარჩელის აღნიშვნით, ცხოვრობს ბაღდათის რაიონში, აწ. გარდაცვლ--- მისი მშობლების ნ-----ის დანაშთ ქონებაში. პ-----ამ მთელი თავისი ქონება, 1997 წლის 27 მარტს, ანდერძით დაუტოვა მოსარჩელის შვილს - რ-----ას, რომელიც გარდაიცვალა 2014 წელს. ამ პერიოდში მოსარჩელე იყო რუსეთის მოქალაქე. შვილის გარდაცვალების შემდეგ გადაწყვიტა საბოლოოდ ჩამოსულიყო საქართველოში საცხოვრებლად. 2015 წლის 02 სექტემბრის პრეზიდენტის განკარგულებით გ-----ას მიენიჭა საქართველოს მოქალაქეობა, რის შემდეგაც დაიწყო მამაპაპისეული ქონების რეგისტრაციის მიზნით დოკუმენტების შეგროვება. მან, როგორც პ-----ას მემკვიდრემ, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სადაც აღმოჩნდა, რომ მის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში არ იყო დატანილი ის ნაკვეთი, რომელზედაც იდგა საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მისი ოჯახი 1949 წლიდან ცხოვრობდა სხვაგან მეწყერულ ზონაში. 1949 წლის 10 მარტს შედგენილი საკარმიდამო ნაკვეთის მოცვლის აქტით, თ-----ემ მოუცვალა ნ-----ას სამოსახლო მიწის ნაკვეთი, სადაც ჩადგეს ბაბუის ნაჩუქარი ხის სახლი. თავდაპირველად სახლში მშობლებთან ერთად ცხოვრობდა ოთხი დედამამიშვილი, ხოლო 1986 წლიდან კი მხოლოდ ნ-----ი. 70-იანი წლების დასაწყისში მოსარჩელემ სთხოვა მშობლებს დაეშალათ და გაეყიდათ ძველი ხის სახლი და აეშენებინათ ახალი კაპიტალური სახლი, ისინი სწორედ ასე მოიქცნენ. მშენებლობის პერიოდში ყოველთვიურად უგზავნიდა 1000 მანეთს, ასევე მის მიერ იქნა გამოგზავნილი სამშენებლო მასალები სრულად - აგური და ხე-მასალა. სახლის მშენებლობა დასრულდა 1974 წელს. 1996 წელს მიწის პრივატიზებისას სოფელ წ----- მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარე მ-----ემ საკუთარი და მისი ცოლისძმის - გ-----ასათვის უსაფუძვლო გამდიდრების მიღების მიზნით, მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით გ-----ას საკუთრებაში მისცა (როგორც რეფორმამდე არსებული) სწორედ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მდებარეობდა მოსარჩელის მშობლების საცხოვრებელი სახლი, მაშინ როცა ცოცხალი და კომლის ერთადერთი წევრი იყო პ-----ა. ტექნიურის მასალებით საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნოდა ნ-----ას, იგივე დასტურდება ასევე მიწის მონაცვლეობის აქტით. იმ დროს მოქმედები კანონმდებლობით (მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება) კომლს საკუთრებად უნდა გადასცემოდა მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი (0.27 ჰა) და შემდეგ შეეცნოთ საკარმიდამო ნორმა სხვა მიწით, რაც არ გააკეთეს და მოსარჩელის მშობლების საცხოვრებელი სახლი დაიტანეს გ-----ას საკუთრებად.

მოსარჩელე ჯ-----ას წარმომადგენელმა მ-----ემ 2018 წლის 22 აგვისტოს საქალაქო სასამართლო სხდომაზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა, სადაც მოპასუხეებად მიუთითა ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერია და გ-----ა და მოითხოვა ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის 1996 წლის 15 მარტის N--- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა 0.27 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ნაწილში.

მოპასუხეების - ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის და გ-----ას წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ჯ--

-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. საკარმიდამო ნაკვეთის მოცვლის შესახებ კომისიის 1949 წლის 10 მარტის აქტის მიხედვით, ...წ-----ის სახალხო საბჭოს წევრს კ-----ას დაენგრა სამოსახლო ადგილი, სადაც ცხოვრება შეუძლებელია, სოფლის ბოლოს კუთვნილი საკარმიდამო ვენახი არის ფერდი ადგილი, სადაც დასახლება არ შეიძლება, (კომისიის თანდასწრებით) შეთანხმებული ორივე მხარე - ერთი მხრივ კ-----ა და მეორე მხრივ თ-----ე ურთიერთშორის შეთანხმებით თ-----ემ კ-----ას მოუნაცვლა 550 კვ.მ. საკარმიდამო ნაკვეთი, რომელ ნაკვეთსაც სამხრეთით ესაზღვრება მ-----ის საკარმიდამო ნაკვეთი, დასავლეთით თვით თ-----ე;

2.1.2. 1996 წლის 15 მარტს ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის - მ. ფ-----ის, წევრების - (უფროსი) ვ. ფ-----ის, თ. ხ-----ის, თ. გ-----ის მიერ (გ. ჩ-----ას ხელმოწერით) შედგა N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, გ-----ას გადაეცა 0.75 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ოთხ ნაკვეთად: 0.27 ჰექტარი (ეზო 0.09 ჰექტარი და ვენახი 0.18 ჰექტარი), 0.09 ჰექტარი (ვენახი), 0.22 ჰექტარი (ვენახი) და 0.17 ჰექტარი.

(სადავო) 0.27 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით - ლ-----გ და ჭ-----ი, აღმოსავლეთით - ჭ-----ი, დასავლეთით - ა-----. საფუძველი: სოფელ წ-----ის საკრებულოს 1992 წლის 11 აპრილის დადგენილება N- (ოქმი N2);

2.1.3. 1997 წლის 28 თებერვალს ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარე მ. ფ-----ის, წევრების - (უფროსი) ვ. ფ-----ის, თ. ხ-----ის, თ. გ-----ის მიერ (პ. ჩ-----ას ხელმოწერით) შედგა N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, პ-----ას გადაეცა სულ 0.50 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სამ ნაკვეთად: 0.27 ჰექტარი და 0.23 ჰექტარი.

0.27 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება მდინარე, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გ-----ა, დასავლეთით - გზა. საფუძველი: სოფელ წ-----ის საკრებულოს 1992 წლის 11 აპრილის დადგენილება N- (ოქმი N2);

2.1.4. 1997 წლის 27 მარტს პ-----ამ შეადგინა ანდერძი, რომელმაც მთელი მისი კუთვნილი ქონება, რომელიც იქნებოდა მისი გარდაცვალების შემდეგ, უანდერძა შვილიშვილს რ----- ჩ-----ას;

2.1.5. პ-----ა გარდაიცვალა 1999 წლის 09 ივნისს, ნ-----ა (პ-----ას მეუღლე და გ--- და ჯ-----ების მამა) გარდაიცვალა 1993 წლის 02 სექტემბერს, რ----- ჩ-----ა გარდაიცვალა 2014 წლის 09 იანვარს;

2.1.6. საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 13 ივნისის N----- მომართვისა და საკომლო წიგნის ასლების თანახმად, ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1958-1960 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა -

უფროსი; 3-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; ლ-----ას ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი; ჯ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი; გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი; ც--- კ-----ს ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1940 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1958-1959 წლებში 0.46 ჰა. 1960 წელს - 0.42 ჰა.;

2.1.7. ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1961-1963 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; ლ-----ას ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი - გადახაზულია; ჯ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი (გადახაზულია); გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი; ც-----ს ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი (გადახაზულია). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 1961 წლებში 0.42 ჰა. 1962 წელს 0.21 ჰა. 1963 წელს - 0.24 ჰა.

ბადდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1964-1966 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; ლ-----ას ასული ჩ-----ა - შვილი (გადახაზულია); გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - შვილი; ც----- კ-----ს ასული ჩ-----ა - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1940 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1964 წელს 0.25 ჰა. 1965 წელს 0.41 ჰა. /0.26 გადახაზულია/; 1966 წელს 0.41 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1967-1969 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; გ-- კ-----ს ძე ჩ-----ა - შვილი (გადახაზულია); ც----- ნ-----ის ასული ჩ-----ა - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.41 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; ც----- ნ-----ის ასული ჩ-----ა - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1971-1972 წლების მიხედვით 0.41 ჰა. 1972 წლის 1/VI თვიდან - 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1973-1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; ც----- ნ-----ის ასული ჩ-----ა - შვილი (გადახაზულია). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1976-1978 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის

ასული ჩ-----ა - ცოლი; კომლს პირად საკუთრებად ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა./აქვეა ჩანაწერი 0.42 საკუთრების ფლობის თარიღის გარეშე/.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1980-1982 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ეს /კ-----/ ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს /კ-----/ ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1970 წელს, საერთო/სასარგებლო ფართი 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1983-1985 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ეს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1970 წელს, საერთო/სასარგებლო ფართი 160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს 1986-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილი ნ-----ეს ძე ჩ-----ა გადახაზულია და რეგისტრირებულია პ-----ის ასული ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი - გადახაზულია - გარდაიცვალა 1993 წლის 02.09; პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი - გადახაზულია - გარდაიცვალა 1999 წლის 09.06; ნ-----ე - შვილიშვილი - გადახაზულია - გადაეწერა ქმრის კომლში. კომლს პირად საკუთრებად ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1970 წელს, საერთო/სასარგებლო ფართი 100 კვ.მ. 1986-1990 წლების მიხედვით და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა. 1986-1991 წლების ჩანაწერით.

ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ჯ----- /ასეა დოკუმენტში/ ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1973-1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ---/ჯ----- გადახაზულია/ ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1976-1978 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ---/ჯ----- გადახაზულია/ ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1980-1982 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა. საცხოვრებელი სახლის

შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1983-1985 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40ჰა. საცხოვრებელი სახლის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის. დამატებითი ცნობების გრაფაში რეგისტრირებულია ფანქრით შესრულებული ჩანაწერი: კომლი გაუქმებულია სოფელთან კავშირის შეწყვეტის გამო 1984 წლის დეკემბერში.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1986-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40ჰა. საცხოვრებელი სახლის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1970 და 1979 წლების საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში არ ინახება;

2.1.8. ბაღდათის რაიონის წ-----ის სოფლის საკრებულოს 2005 წლის 03 ოქტომბრის N--- ცნობის მიხედვით, გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ას კომლი შედგება ერთი სულისაგან, ის დაბადებულია 1947 წლის 20 ოქტომბერს, არ მუშაობს 1985 წლიდან;

2.1.9. ბაღდათის რაიონის წ-----ის სოფლის საკრებულოს 2006 წლის 16 აგვისტოს N--- ცნობის მიხედვით, აწ.გარდაცვლ----- პ-----ის ასული ჩ-----ა ფლობდა მის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში აგებულ ორსართულიან საცხოვრებელ კაპიტალურ სახლს აგებულს 1975 წელს (საფუძველი: საკომლო წიგნებიდან ამონაწერი, რეგისტრირებულია საკომლო წიგნში 19, კომლი 36);

2.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაღდათის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 2010 წლის 08 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, მოსარგებლე ნ-----ეს ძე ჩ-----ას სარგებლობაში იყო 2730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა (საერთო სასარგებლო ფართი 238 კვ.მ., მათ შორის საცხოვრებელი 174 კვ.მ.);

ნ-----ეს ძე ჩ-----ას მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მ-----ე, ვ-----ე, ჟ-----ე და საუბნო გზა;

2.1.11. ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2015 წლის 17 ივლისის N----- საარქივო ცნობის თანახმად (განცხადებით მოთხოვნილია კომლის შემადგენლობის შესახებ ცნობის მომზადება-გაცემა შემდეგი მონაცემების მიხედვით: სასოფლო საბჭოს აღმასკომის, საკრებულოს, სოფლის დასახელება: ბაღდათის რაიონი, სოფელი წ-----ი; კომლის (ოჯახის) უფროსის სახელი გ---; კომლის (ოჯახის) უფროსის გვარი: ჩ-----ა; კომლის (ოჯახის) უფროსის მამის სახელი: ნ-----ის ძე; კომლის (ოჯახის) უფროსის დაბადების თარიღი: 1947 წ. საძიებო პერიოდი (წლები): 1992-1999, 2005-2006 წწ) ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს 1986-2006 წლებში საკომლო წიგნებში კომლის უფროს და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა;

2.1.12. ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2015 წლის 15 ოქტომბრის N----- საარქივო ცნობის თანახმად (განცხადებით მოთხოვნილია კომლის შემადგენლობის შესახებ ცნობის მომზადება-გაცემა შემდეგი მონაცემების მიხედვით: სასოფლო საბჭოს აღმასკომის, საკრებულოს, სოფლის დასახელება: ბაღდათის რაიონი, სოფელი წ-----ის საკრებულო; კომლის (ოჯახის) უფროსის სახელი ნ-----ი; კომლის (ოჯახის) უფროსის გვარი: ჩ-----ა; კომლის (ოჯახის) უფროსის მამის სახელი: კ-----ს ძე; კომლის (ოჯახის) უფროსის დაბადების თარიღი: 1918 წ. საძიებო პერიოდი (წლები): 1992-1999, 2005-2006 წწ) ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული, ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს 1986-2000 წლების საკომლო წიგნში, ნ-----ეს ძე ჩ-----ა გადახაზულია და მითითებულია პ-----ის ასული ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი (გადახაზულია, გარდაიცვალა 1993 წელს); პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი (გადახაზულია, გარდაიცვალა 1999 წელს); ნ-----ს ასული ჩ-----ე - შვილიშვილი (გადახაზულია, გადაეწერა ქმრის კომლში).

წ-----ის საკრებულოს 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში, კომლი რომლის უფროსია ნ-----ი კ-----ს ძე ჩ-----ა (დაბადებული 1918 წელს) რეგისტრირებული არ არის;

2.1.13. 2015 წლის 30 დეკემბერს გაცემული N----- სამკვიდრო მოწმობით მოსარჩელე ჯ-----ა ცნობილი იქნა 1999 წლის 09 ივნისს გარდაცვლ-- პ-----ას მემკვიდრედ და მან საკუთრებაში მიიღო მთელი-უძრავ მოძრავი ქონებები, მასში შემავალი აქტივებით, პასივებით, უფლებებით და ვალდებულებებით;

2.1.14. 2016 წლის 17 ივნისს გაცემული N----- სამკვიდრო მოწმობით მოსარჩელე ჯ-----ა ცნობილი იქნა 1993 წლის 02 სექტემბერს გარდაცვლ-- ნ-----ას მემკვიდრედ და მან საკუთრებაში მიიღო მთელი-უძრავ მოძრავი ქონებები, მასში შემავალი აქტივებით, პასივებით, უფლებებით და ვალდებულებებით;

2.1.15. ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 29 ივნისის N----- ცნობის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის (N-----, გაცემის თარიღი: 04/01/2016) მონაცემების მიხედვით აწ. გარდაცვლილ ნ-----ას სახელზე რიცხული (2700 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთის მონაცემები შეესაბამება ინდ.მეწარმე „ა-----ის“ მიერ მიმდინარე წლის 17 ივნისს შესრულებულ 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემებს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ბაღდათის მუნიციპალიტეტის სოფელ წ----- მისამართზე: 21-----, მესაკუთრეების: ე-----ის, ვ-----ის და აწ.გარდაცვლ-- პ-----ის მიწის ნაკვეთების მოსაზღვრედ;

2.1.16. 2016 წლის 09 აგვისტოს მდგომარეობით ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- ქუჩა N--, სახლი N--ში მდებარე - 2700 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი) საკუთრების უფლებით ირიცხება ჯ-----ას სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტებია: მიღება-ჩაბარების აქტი N--- (15.03.1996); სამკვიდრო მოწმობა (N-----); N----- ცნობა დახასიათება; N----- -- საარქივო ცნობა; N----- ცნობა; N----- სამკვიდრო მოწმობა (ს-----);

2.1.17. 2016 წლის 02 აგვისტოს, მოსარჩელე ჯ-----ამ განცხადებით მიმართა

ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგებელს და 1996 წლის N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა მოითხოვა. 2016 წლის 22 სექტემბერს N----- ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილით ჯ-----ას აცნობა, რომ 1996 წლის N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები არ არსებობს;

2.1.18. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, 2000 წლის 09 ოქტომბრის მდგომარეობით ბაღდათი, სოფელი წ----- მდებარე დაუზუსტებელი ფართობი - 1823.47 კვ. მეტრი ირიცხება გ-----ას სახელზე (საკადასტრო კოდი - 3-----);

მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, ბაღდათში, სოფელი წ----- მდებარე დაუზუსტებელი ფართობი - 885.67 კვ. მეტრი ირიცხება გ-----ას სახელზე (საკადასტრო კოდი - 3-----);

ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N----- ცნობის თანახმად, გ-----ა რეგისტრირებულია ბაღდათის მუნიციპალიტეტის სოფელ წ----- მისამართზე: 21----- და ამავე მისამართზე ფლობს ქონებას საკადასტრო კოდით 3-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 17 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ შემდეგ საკადასტრო კოდზე - 3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი - 3-----; 3-----).

2.1.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ივნისის N--8366 მიმართვისა და თანდართული ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მასალის მიხედვით, 2730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი, რომლის მეზობლები არიან მ-----ე, ვ-----ე და ჟ-----ე;

2.1.20. საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 12 ნოემბრის N----- წერილის თანახმად, ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის საკრებულოს გამგეობის 1992 წლის 11 აპრილის სხდომის დადგენილების N-, /ოქმი N2/, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---- გაცემული გ-----ას სახელზე და N---- - ვ-----ას სახელზე, ასევე პ-----ასა და გ-----ას კომლის გაყოფის/გამოყოფის აქტები, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში არ ინახება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომელიც დაიდო ერთი მხრივ სახელმწიფოსა (მისი წარმომადგენლების მეშვეობით) და მეორეს მხრივ - ამ სახელმწიფოს მოქალაქეს შორის სახელმწიფოს კუთვნილი უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთის ფიზიკური პირისთვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიერ დაწესებულ იმ მოთხოვნებზე, რომლის დაუცველობაც შეიძლება

გახდეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის ანალიზის შედეგად, შეიძლება გამოიყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის ორი ძირითადი საფუძველი: სამოქალაქო სამართლებრივი და ადმინისტრაციულ სამართლებრივი.

ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის სამოქალაქო - სამართლებრივ საფუძვლებს აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, კერძოდ: შინაარსის დაუდგენლობის გამო (53-ე მუხლი); მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებანი (54-ე მუხლი); ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების გამო (55-ე მუხლი); მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებანი (56-ე მუხლი); არასერიოზული გარიგება (57-ე მუხლი); ქმედუუნარო პირთან დადებული გარიგება (58-ე მუხლი) ფორმის დაუცველობის გამო (59-ე მუხლი); არასრულწლოვანთან დადებული გარიგება (63-ე მუხლი); შეცდომით დადებული გარიგება (72-ე მუხლი); მოტყუებით დადებული გარიგება (81-ე მუხლი); იძულებით დადებული გარიგება (85-ე მუხლი). რაც შეეხება ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ საფუძველს, იგი მოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილში, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ბათილია, თუ ბათილად გამოცხადდა ის ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება.

დებულება - ბათილია კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების დარღვევით დადებული გარიგებანი, ბათილობის საერთო ცნების გამომხატველი დებულებაა. ამდენად, აქ ერთი მხრივ იგულისხმება როგორც ყველა ის გარიგება, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი, ისე ცალკეული გარიგებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძვლები. დასახელებული სამართლებრივი ნორმების თანახმად (სკ-ის 54-ე მუხლი), მართლსაწინააღმდეგო და ამორალურ გარიგებას იმ შემთხვევაში აქვს ადგილი, თუ ირღვევა შემდეგი სამი სახის ფასეულობა: ა) კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) საჯარო წესრიგი გ) ზნეობის ნორმები.

რაც შეეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგებულ გარიგების ბათილობის თაობაზე ნორმების სამართლებრივ სივრცეში მოქმედებას, გასათვალისწინებელია, რომ სადავო ხელშეკრულება (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი) დადებულია 1996 წლის 15 მარტს, ანუ, დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1997 წლის რედაქციის ამოქმედებამდე (ამოქმედდა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან). სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედი (1965 წლის) საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მესამე თავი შეიცავდა იმავე დებულებებს, რომელიც ზოგადად გარიგების ბათილობის საფუძვლებზე მიუთითებს. ამდენად, როგორც 1965 წლის, ისე 1997 წლის კოდექსის ნორმები შინაარსით მსგავსია, კერძოდ, გარიგების ფორმის დაუცველობის შედეგები (45-ე მუხლი), გარიგების მარტივი წერილობითი ფორმის დაუცველობის შედეგები (46-ე მუხლი), გარიგების სანოტარო ფორმის სავალდებულობა და მისი დაუცველობის შედეგები (47-ე მუხლი), ბათილობა გარიგებისა, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება (48-ე მუხლი), სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესების საწინააღმდეგო მიზნით

დადებული გარიგების ბათილობა (49-ე მუხლი), ბათილობა გარიგებისა, რომელიც დადებულია მოტყუების, ძალადობის, მუქარის, ერთი მხარის წარმომადგენლის მეორე მხარესთან ბოროტგანზრახვით შეთანხმების ან მძიმე გარემოებათა დამთხვევის შედეგად (56-ე მუხლი), მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების ბათილობა (57-ე მუხლი) და სხვ..

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოქმედების პირობებშიც (1997 წლის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ) სასამართლო სადავო სახელშეკრულებო დავის გადაწყვეტის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძვლად მიუთით როგორც ხელშეკრულების დადების მომენტში მოქმედი კანონის - 1965 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 48-ე მუხლი - ბათილობა გარიგებისა, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება, ისე 1997 წლის რედაქციის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი (მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებანი), რომლითაც დადგენილია, რომ ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

2.2.2. სასამართლოს განმარტებით, მიღება-ჩაბარების აქტის ინსტიტუტის შემოღება უკავშირდება საქართველოში სახელმწიფოს კუთვნილი მიწების პრივატიზების/განსახელმწიფოებრიობის მიზნით წამოწყებულ მიწის რეფორმის განხორციელებას, რომელსაც სათავე დაედო „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით. მიწის რეფორმასთან დაკავშირებული საკითხების მომწესრიგებელი წესები ასახულ იქნა ისეთ სამართლებრივ დოკუმენტებში, როგორიც არის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება, 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილება, 1992 წლის 06 თებერვლის N-28 დადგენილება, ასევე, 28.06.1993 წლის N503 დადგენილება და ა.შ.; შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულების კანონიერება უნდა შემოწმებულიყო ამ სამართლებრივი აქტების ნორმათა ჭრილობიც.

სასამართლომ მიუთითა ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის 1996 წლის 15 მარტის N---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის/გაცემის სამართლებრივ საფუძვლებზე, კერძოდ აღნიშნა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით (მე-2 პუნქტი) გადაწყდა, რომ მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. უცხოელ მოქალაქეებს ან მოქალაქეობის არმქონე პირებს მიწა გადაეცემათ დროებით სარგებლობაში. იმავე დადგენილების მე-11 პუნქტით განისაზღვრა, რომ მიწების გაცემას ახდენს სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის

რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება სანოტარო წესით და რეგისტრირდება მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

ასევე ცნობილია, რომ „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცდა მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა, დანართის თანახმად. მითითებული N503 დადგენილების მე-2 პუნქტით განისაზღვრა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. იმავე N503 დადგენილების მე-3 პუნქტით განისაზღვრა, რომ მიწის მიმღებ მოქალაქეს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი მიეცეს მას შემდეგ, რაც მოქალაქე შესაბამისი მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებში წარადგენს მომსახურე ორგანიზაციისათვის ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების ღირებულების გადარიცხვის დამადასტურებელ დოკუმენტს“.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, გ-----ას სახელზე გაცემული №---- მიღება ჩაბარების აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან მასში შემავალი ერთ-ერთი - 0.27 ჰა. მიწის ნაკვეთი არასწორად, მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის მ-----ისა და გ-----ას ერთობლივი განზრახვით, უკანონოდ, მისაკუთრების მიზნით, შეტანილი იქნა სადავო მიღება-ჩაბარების აქტში და გადაეცა მოპასუხე მხარეს.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული არგუმენტაცია და მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 და 06 თებერვლის N-28 დადგენილებაში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილების პირველი პუნქტზე, რომლის თანახმად, შეიცვალა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-4 პუნქტის შინაარსი და ეს უკანასკნელი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა საკუთრივ სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდი იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე. მიწის რეფორმის ფონდში პირველ რიგში გამოიყოფა სოფლის მიმდებარე ნაკვეთები მრავალ წლოვანი ნარგავების ფართობების ჩათვლით, აუცილებლობის შემთხვევაში კი - მარცვლეულის, კარტოფილისა და ბოსტნეულის კულტურების სამექანიზაციო ფართობები.

სამეცნიერო და სასწავლო დაწესებულებებზე, საცდელ სადგურებზე, ექსპერიმენტულ მეურნეობებზე, მეთესლეობის, სანერგე, სანაშენე-საჯიშე

მეურნეობებზე, მეცხოველეობის კომპლექსებზე და სასათბურე კომბინატებზე უვადო სარგებლობით მიმაგრებული მიწებიდან მიწის რეფორმის ფონდში გამოიყოფა ის მიწები, რომლებიც არ ემსახურება მოცემულ მეურნეობის ძირითად საწარმოო პროგრამის შესრულებას“. ამავე პუნქტში მითითებული თუ რომელი მიწები არ გამოიყოფა მიწის რეფორმის ფონდში, კერძოდ: საკურორტო (რეკრეაციული) დანიშნულების მიწები; სტიქიური და სხვა ობიექტური მიზეზებით განპირობებული მოსახლეობის განსახლებისათვის განკუთვნილი სარეზერვო მიწები; დიდი ქალაქების, სამრეწველო ცენტრების აგლომერაციის მიწები: - ნაკრძალების, ეროვნული პარკების აღკვეთილობისა და სხვა განსაკუთრებულად დაცული მიწები და სხვ..

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებისა და ამ დადგენილებასთან დაკავშირებით მოგვიანებით, სხვადასხვა დროს მიღებული სამართლებრივი აქტების გამოცემის მიზანს წარმოადგენდა სახელმწიფოს კუთვნილი მიწების ფიზიკური პირებისთვის (კომლექსისთვის) საკუთრებაში გადაცემა. ამდენად, 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების (და მასთან ერთად 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილების) თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის კუთვნილი მიწები პრივატიზაციის მიზნებისთვის პირობითად, გაიყო ორ ნაწილად ისე, რომ მიწების ერთი ნაწილი გამოცხადდა საქართველოს სახელმწიფო ფონდის მიწებად, ხოლო მეორე ნაწილი - მიწის რეფორმის ფონდის მიწებად; მიწების ორ სხვადასხვა ფონდში გადანაწილებას ის პრაქტიკული მნიშვნელობა ჰქონდა, რომ საქართველოს სახელმწიფო ფონდის მიწები არ ექვემდებარებოდა პრივატიზაციას, ანუ პირებისთვის (კომლექსისთვის) საკუთრებაში გადაცემას, ასეთი მიწები რჩებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში. ხოლო, მიწის რეფორმის ფონდის მიწები გადაეცემოდა მითითებული ნორმატიული აქტით რეგულირების სფეროში მოქცეულ სამართალურთიერთობის სუბიექტებს.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის №290 დადგენილების „საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 და 06 თებერვლის №128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ“ მე-6 პუნქტის შესაბამისად („შეიცვალოს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 06 თებერვლის №128 დადგენილების 1-ლი პუნქტი და ჩამოყალიბდეს იგი შემდეგი რედაქციით“), „დაწესდეს საკუთრებაში მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმები ადგილობრივი ბუნებრივი პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით, სოფლის მეურნეობის პროდუქტების მოსაყვანად და მათ მიზნობრივ გამოყენებაზე მკაცრი კონტროლის დაწესებით“: ... სოფლად მუდმივად მცხოვრებთათვის 0.75 ჰექტრამდე.

ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, არსებულ და ზღვრულ ნორმამდე საკუთრების უფლებით შევსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე არ დაიშვება ერთზე მეტი საცხოვრებელი სახლის აშენება და ის ნაკვეთი გამოყოფას არ ექვემდებარება.

საქმის მსალების მიხედვით, 1996 წლის 15 მარტს, ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----

----- მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის - მ. ფ-----ის, წევრების - (უფროსი) ვ. ფ-----ის, თ. ხ-----ის, თ. გ-----ის მიერ (ასევე ხელს აწერს გ. ჩ-----ა) შედგა N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, გ-----ას გადაეცა - 0.75 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ოთხ ნაკვეთად: 0.27 ჰექტარი (ეზო 0.09 ჰექტარი და ვენახი 0.18 ჰექტარი), 0.09 ჰექტარი (ვენახი), 0.22 ჰექტარი (ვენახი) და 0.17 ჰექტარი.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მიწების ადრინდელ მესაკუთრეებს ან მათ მემკვიდრეებს მიწა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში მიეცემათ საერთო საფუძველზე. ამასთან, შესაძლებლობის შემთხვევაში მათ პირველ რიგში გამოეყოფათ ყოფილი მიწებიდან ნაკვეთი ნორმის ფარგლებში.

დასახლებული საკანონმდებლო ნორმა ცხადყოფს, რომ პირველ რიგში საკუთრებაში პირს გადაეცემოდა მისსავე მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ანუ, თავდაპირველად პირს მიეცემოდა მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი და ზღვრულ ოდენობამდე შეესება ხდებოდა მხოლოდ ასეთი მიწის ნაკვეთის არარსებობის შემდეგ, ამასთან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე არ დაიშვებოდა ერთზე მეტი საცხოვრებელი სახლის აშენება.

2.2.3. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკომლო წიგნი არის ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბის, ქალაქის), დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში კომლების და მათში პირთა რაოდენობის ამსახველი ჟურნალი, რომელიც ადასტურებს ამ პირთა კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტში ცხოვრებისა და კომლის წევრად ყოფნის ფაქტს.

საქმის მასალების, კერძოდ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის შესაბამისად, 1971-1973 წლებიდან კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ჯ----- (გ---) /ასეა დოკუმენტში/ ნ-----ის ძე ჩ-----ა, რომელსაც პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ პ-----ას და გ-----ას კომლის გაყოფა/გამოყოფა/გაყრის ფაქტს, თუმცა, აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი შესაბამისი იურიდიული დოკუმენტი (საკომლო წიგნის ჩანაწერის გარდა) ადმინისტრაციულ ორგანოებში არ მოიპოვებოდა. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ გ-----ა წარმოადგენდა ცალკე დამოუკიდებელ კომლს, მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ოდენობის გათვალისწინებით, კომლი ექვემდებარებოდა მიწის ნაკვეთების ზღვრულ ოდენობამდე - 0.75 ჰა.-მდე შეესებას, ზემოთ მითითებული ნორმატიული აქტების რეგულაციიდან გამომდინარე.

ამრიგად, სადავო 1996 წლის 15 მარტის N---- მიღება-ჩაბარების აქტით, გ-----ას გადაეცა 0.75 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ოთხ ნაკვეთად: 0.27 ჰექტარი (ეზო 0.09

ჰექტარი და ვენახი 0.18 ჰექტარი), 0.09 ჰექტარი (ვენახი), 0.22 ჰექტარი (ვენახი) და 0.17 ჰექტარი. საკომლო წიგნის ჩანაწერის თანახმად კი იმ მომენტიდან, როდესაც გ-----ა დაფიქსირებულია ცალკე კომლად, მას საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლომ აქვე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ისევე როგორც პ-----ას N---- მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია, რომ მას 1997 წლიდან გადაეცა 0.27 ჰა. მიწის ნაკვეთი, ასევე გ-----ას N---- მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება მასზე ამავე ოდენობის მიწის ნაკვეთის გადაცემის ფაქტი. თუმცა მიწის ნაკვეთების ფართობის იდენტურობის გარდა განსხვავებას წარმოადგენს ნაკვეთების კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მეზობლები. ამასთან, პ-----ას ცალკე კომლად გამოყოფილი შვილის, გ-----ასათვის გადაცემული 0.27 ჰა. მიწის ნაკვეთის იდენტურობის/განსხვავებისა თუ უკანონობის ფაქტი, მის სიცოცხლეში სადავო არ გაუხდია.

რაც შეეხება სადავო მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერი პირის - ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის - მ.ფ-----ის უფლებამოსილების კანონდარღვევით გამოყენების თაობაზე მოსარჩელის მოსაზრებას, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული მოსაზრება არ შეიძლება გამხდარიყო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების საფუძველი, ვინაიდან, გ-----ასათვის მიწის ნაკვეთების N---- მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემას საფუძვლად დაედო სოფელ წ-----ის საკრებულოს 1992 წლის 11 აპრილის დადგენილება (ოქმი N2). ანუ, მიწის ნაკვეთის გადაცემა რეალურად მოხდა ამ დადგენილების საფუძველზე (ისევე როგორც პ-----ასათვის), რისი ფორმალური დასასრული იყო მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება, რომელიც დადგენილების მიღებიდან რამოდენიმე წლის შემდეგ გაიცა. შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტით მოხდა უფლების დამდგენი ძირითადი დოკუმენტის აღსრულება და ამ აქტის (გარიგების) გაფორმებისას კომისიის თავმჯდომარის ქმედების უკანონობაზე მითითება იმ პირობებში, როდესაც პირის კანონსაწინააღმდეგო ქმედებისა თუ განზრახვის დამადასტურებელი მტკიცებულება, გარდა მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა წარმოდგენილი არ არის, გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილობის ჭრილში სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია. ამასთან სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავდა იმ რეკვიზიტებს, რაც კანონით იყო დადგენილი: მითითებულია თარიღი და ნომერი, დასმული აქვს ბეჭედი და ხელმოწერილია, როგორც წ-----ის (თემის) საკრებულოს გამგებლის მიერ ასევე, კომისიის სხვა წევრების მიერ, რომელთა ხელმოწერაც, საწინააღმდეგო გარემოებების დაუდასტურებლობის პირობებში, ეჭვის საფუძველს არ იწვევს.

შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშემკვრელი მხარეების მიერ კანონის დარღვევას, რომელიც შეიძლება ეფუძნებოდეს იმ დროს მოქმედი საჯარო კანონმდებლობით განსაზღვრული ნორმატიული აქტებისა თუ საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 48-ე მუხლის (ბათილობა გარიგებისა, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება) და არც დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის

რეგულაცია (მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებანი), საქმის მასალებით არ იკვეთებოდა.

რაც შეეხება ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების წინმსწრებ სტადიას - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, რომელიც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების საფუძველია, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება (ზაკ-ის 70.2-ე მუხლი), იწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რამეთუ ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის - ხელშეკრულების (გარიგების) ბათილობას, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემის საფუძველი - სოფელ წ-----ის საკრებულოს 1992 წლის 11 აპრილის დადგენილება N- (ოქმი N2) და ამ დადგენილების კანონიერება სადავოდ არ იყო გამხდარი, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე და მოსარჩელე მხარეების დის მეუღლის, კომისიის თავმჯდომარის შ.ფ-----ის განზრახვა გ-----ასათვის მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის მისაკუთრების სურვილი, ქმნიდა მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტები, ფაქტების სამართლებრივი შეფასება, დავასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხების გამო მსჯელობანი იმაზე მიუთითებდნენ, რომ სადავო 1996 წლის 15 მარტის N---- მიღება-ჩაბარების აქტი არ არღვევდა კანონის მოთხოვნებს, არ ეწინააღმდეგებოდა დადების მომენტში არსებულ საჯარო წესრიგს, ანუ არ წარმოადგენდა მართლსაწინააღმდეგო გარიგებას, რაც მისი ბათილობის უპირველესი საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება იმ გარემოებებზე, რომელსაც ხელშეკრულების ბათილობას უდებს საფუძველად, სასამართლოს მოსაზრებით, ვერ უზრუნველყოფდა სადავო ხელშეკრულების (გარიგების) ნამდვილობის საეჭვოობას და შესაბამისად, მის გაუქმებას. ამდენად საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1996 წლის 15 მარტის მიწის ნაკვეთის N---- მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმებული იყო კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯ-----ას წარმომადგენელმა მ-----ე, რომელმაც მოითხოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი დასაბუთებით:

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. აგრეთვე სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი.

სასამართლოს მითითება იმ გარემოებაზე, რომ სადავო 1996 წლის 15 მარტის №---- მიღება-ჩაბარების აქტი არ არღვევს კანონის მოთხოვნებს, არ ეწინააღმდეგება დადების მომენტში არსებულ საჯარო წესებს, ანუ არ წარმოადგენს მართლსაწინააღმდეგო გარიგებას, რაც მისი ბათილობის უპირველესი საფუძველი გამხდარიყო, არის მცდარი მოსაზრება, რადგან საქმეში არსებობს მოწმე თ----- ხ----- -ის ჩვენება, რომელიც მან პირველ სასამართლო სხდომაზე მისცა, კერძოდ მან აჩვენა, რომ 1996 წლის 15 მარტის №---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში გ----- აზე 0.27 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფა იყო შეცდომა, რადგან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იდგა საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1970-74 წლებში, რომელიც ეკუთვნოდა ნ-----ს და ამ ნაკვეთის სხვა პირზე გამოყოფა კანონით შეუძლებელი იყო. ის, როგორც კომისიის წევრი და საკრებულოს თავმჯდომარე ენდობოდა მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარეს მ-----ეს, რომელმაც შეცდომაში შეიყვანა და ხელი მოაწერინა ყალბ აქტზე და დაასმევინა ბეჭედი.

ამდენად საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ საქმეში არ მოიპოვებოდა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ რეფორმის პერიოდში მიწების გამანაწილებელმა კომისიამ კანონის მოთხოვნის დარღვევით გადასცა მოპასუხეს სადავო მიწის ნაკვეთი იყო არასწორი, არ გამომდინარეობდა საქმის მასალებიდან და სადავო აქტი უნდა ჩათვლ---ყო როგორც კანონის დარღვევით გამოცემული. მეტიც, სასამართლო საერთოდ არ მსჯელობს აპელანტი მხარის მიერ მითითებულ გარემოებებზე, რომ კომლის უკანასკნელ წევრს, პ-----ას კომლის მიწიდან რატომ არ გამოეყო რეფორმამდელი მიწის ნაკვეთი იმ ადგილას, სადაც სახლი იდგა. საქმეში არსებობს მოწმეების: პ-----ის, ლ--- ჩ-----ას, ე-----ის ჩვენებები და მათი განცხადებები დამოწმებული სანოტარო წესით, სადაც ისინი აღნიშნავენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ნ-----ას მიღებული ქონდა მოცვლის წესით, სადაც ააშენა ჯერ ხის, შემდეგ კი კაპიტალური სახლი და ფლობდა ამ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ასევე დასტურდება ტექნიურის მასალებითაც (იხ. პირველი სასამართლო სხდომის ოქმი და განცხადებები);

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, მოწმეების ჩვენებებით და საქმეში არსებული მასალებით მთლიანად არის დადასტურებული, რომ გ-----ა იყო მძღოლი, ე.ი. მეორე კატეგორია, მას სოფელში არასდროს უმუშავია, მუშაობდა ავტომანქანაზე და იშვიათად მოდიოდა ხოლმე სახლში. ის, როგორც სოფლიდან კავშირგაწყვეტილი, გარიცხულიც კი იყო სოფლიდან, მას საცხოვრებელი სახლი გარდა მამის სახლისა არ ჰქონია და საერთოდ როგორ ეწერა 1960 წელში აშენებული საცხოვრებელ სახლში გაურკვეველია. სასამართლომ საერთოდ არ გამოიკვლია გამოთხოვილ მასალებში აღნიშნული მითითება, რომ გ-----ას აწერია ხან ქოხი, ხან მარანი და დაიჯერა საკომლო წიგნში არასწორად ჩაწერილის, რომ მას ეწერა 1960 წელში აშენებული საცხოვრებელი სახლი, რომელიც საერთოდ არ არსებობდა. აქვე

საგულისხმოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ არქივიდან გამოთხოვილ საარქივო ცნობაში მითითებული და დადასტურებულია, რომ 1986-2000 წლების მონაცემებით მოპასუხე უძრავ ქონებას შენობა-ნაგებობის სახით საერთოდ არ ფლობდა, მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრის ტექაღრიცხვის მონაცემებით 1988 წელში ნ-----ა ფლობდა კაპიტალურ სახლს და 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული მტკიცებულებებისთვის სასამართლოს საერთოდ არ მიუქცევია ყურადღება და შესაბამისად არც უმსჯელია, რამაც განაპირობა უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება;

3.1.3. აპელანტის მსჯელობით, გაურკვეველია სასამართლოს მოსაზრება გადაწყვეტილებაში სადაც მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მდგომ სახლში ცხოვრობდა ორი კომლი, პაშა და გ-----ები, თუმცა გაყოფის აქტი ან სხვა მტკიცებულება ამის შესახებ არ არსებობსო. ასეც რომ ყოფილიყო, გაურკვეველია პ-----ას სადავო მიწიდან რადგან მასზე სახლი იდგა, რატომ არ მიეცა მცირე მიწის ნაკვეთი მაინც, ამაზე სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია. სასამართლომ საერთოდ არ დაკითხა მოწმეები და არც გაიზიარა საქმეში არსებული მათი ჩვენებები, რომლითაც დადასტურებულია გ-----აზე 0.27 ჰა მიწის ნაკვეთის არასწორად გამოყოფა. სასამართლომ საერთოდ აუარა გვერდი აპელანტი მხარის მიერ მოპოვებულ ტექ.ბიუროს მასალებს, რომლიდანაც დადასტურებულია ნ-----ას 2700 კვ.მ. ფართობის კუთვნილება, სადაც დღესაც დგას მოსარჩელის მიერ აშენებული და უკვე გარემონტებული საცხოვრებელი სახლი. ე.ი. სადავო მიწის ნაკვეთი, აქტის შედგენის დროს უნდა მიცემოდა არა გ-----ას, არამედ პ-----ას, რომელიც იყო ნ-----ას კომლის უკანასკნელი წევრი, რაც სასამართლომ რატომღაც თავისი მოსაზრებით არ გაიზიარა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ჯ-----ას წარმომადგენლის მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; შესაბამისად უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება ჯ-----ას სარჩელი; გაუქმდება ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული 1996 წლის 15 მარტის N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი 0.27 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის გ--ნ-----ის ძე ჩ-----ასათვის გადაცემის ნაწილში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე

მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას - მარტალია პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, შესაბამისად გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. ამდენად სააპელაციო პალატა უფლებამოსილია, საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1.1. 1997 წლის 28 თებერვალს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით, ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მიწის რეფორმის კომისიამ, თავმჯდომარე მ. ფ-----, წევრები: (უფროსი) ვ. ფ-----, თ. ხ-----, თ. გ-----, ამავე სოფელში მცხოვრებ პ-----ას, სულ გადასცა პირველი კატეგორიის - 0.50 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, სამ ნაკვეთად, **საიდანაც მიწის რეფორმამდე არსებული იყო - 0.27 ჰა**, ხოლო სახნავი - 0.08 ჰა და 0.15 ჰა. დამატებით გამოყოფილია სულ 0.50 ჰა, საიდანაც სახნავია 0.23, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავებით განაშენიანებულია 0.27 ჰა.

მიწის რეფორმამდე არსებულ 0.27 ჰა მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება მდინარე, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გ-----ა და დასავლეთით - გზა. 0.08 ჰა სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გ-----ა, სამხრეთით - კ-----ი და კ-----ა, აღმოსავლეთით - გამოუყენებელი ფართობი, დასავლეთით - გზა, ხოლო 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - კ-----ი. მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს აწერს პ. ჩ-----ა (ს.ფ. 201-202, გ.1);

4.1.2. 1997 წლის 28 თებერვალს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით, ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მიწის რეფორმის კომისიამ, თავმჯდომარე მ. ფ-----, წევრები - (უფროსი) ვ. ფ-----, თ. ხ-----, თ. გ-----, ამავე სოფელში მცხოვრებ გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ას, სულ გადასცა პირველი

კატეგორიის - 0.75 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ოთხ ნაკვეთად, საიდანაც მიწის რეფორმამდე არსებული იყო - 0.27 ჰა და 0.09 ჰა. აქედან 0.18 ჰა. და 0.09 ჰა იყო მრავალწლიანი ნარგავებით გაშენებული. დამატებით შ-----ის უბანში გამოეყო - 0.22 ჰა, 0.17 ჰა და 0.77 ჰა. საიდანაც სახნავია 0.17 ჰა, 0.17 ჰა, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავებით განაშენიანებულია - 0.22 ჰა და 0.49 ჰა.

მიწის რეფორმამდე არსებული იყო 0.27 ჰა. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით - ლ-----გი და ჭ-----ი, აღმოსავლეთით - ჭ-----ი და დასავლეთით - ა-----. შენიშვნაში მიწერილია ვენახი 18 ჰა (N- ნაკვეთი). 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით - პ-----ა, აღმოსავლეთით და დასავლეთით - პ-----ა. შენიშვნაში მიწერილია - ვენახი 0.09 ჰა (N2 ნაკვეთი).

დამატებით შ-----ის უბანში გამოყოფილ 0.22 ჰა. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ქ-----ი, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - ჭ-----ი, დასავლეთით - გზა. შენიშვნაში მიწერილია ვენახი- 0.22 ჰა (N3 ნაკვეთი).

0.17 ჰა. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ა-----ი, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - ფ-----ე კ--- და დასავლეთით - გამოუყენებელი ფართობი (N4 ნაკვეთი) (ს.ფ. 12-13, ტ.1);

4.1.3. 1997 წლის 27 მარტის ანდერძით, პ-----ამ მთელი მისი კუთვნილი ქონება, რომელიც იქნებოდა მისი გარდაცვალების შემდეგ, უანდერძა შვილიშვილს რ-----ჩ-----ას.

პ-----ა გარდაიცვალა 1999 წლის 09 ივნისს, ნ-----ა (პ-----ას მეღლე და გ----- და ჯ-----ების მამა) გარდაიცვალა 1993 წლის 02 სექტემბერს, რ----- ჩ-----ა გარდაიცვალა 2014 წლის 09 იანვარს.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სოფლის საკრებულოს 2006 წლის 16 აგვისტოს N---ცნობით, აწ.გარდაცვლ--- პ-----ის ასული ჩ-----ა ფლობდა მის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში მდებარე ორსართულიან საცხოვრებელ კაპიტალურ სახლს აგებულს 1975 წელს (საფუძველი: საკომლო წიგნებიდან ამონაწერი რეგისტრირებულია საკომლო წიგნში N9, კომლი N--) (ს.ფ. 28, ტ.1);

4.1.4. მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმით, ბაღდათის სოფელ წ----- მდებარე 2730 კვ.მ. მიწის ნაკვეზე განთავსებულია ნ-----ეს ძე ჩ-----ას 02 (ორ) სართულიანი სახლი. ამავე დოკუმენტით დადგენილია, რომ 2730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან საერთო სარგებლობის ფართია 238 კვ.მ., ხოლო საცხოვრებლის ფართია - 174 კვ.მ. ამავე გეგმით, ნ-----ას მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება ვ-----ე, სამხრეთით - საუბნო გზა, აღმოსავლეთით - ჭ----- და დასავლეთით - ა----- (ს.ფ. 29, ტ.1);

ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 29 ივნისის N----- ცნობით, ტექნიკური აღრიცხვის (N-----, გაცემის თარიღი: 04/01/2016) მონაცემების მიხედვით აწ. გარდაცვლილ ნ-----ას სახელზე რიცხული 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მონაცემები შეესაბამება ინდ.მეწარმე „ა-----ის“

მიერ მიმდინარე წლის 17 ივნისს შესრულებულ 2700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემებს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ბაღდათის მუნიციპალიტეტის სოფელ წ----- მისამართზე: 21-----, მესაკუთრეების: ე-----ის, ვ-----ის და აწ.გარდაცვლ- პ-----ის მიწის ნაკვეთების მოსაზღვრედ (ს.ფ. 34, ტ.1);

4.1.5. საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 13 ივნისის N----- მომართვისა და საკომლო წიგნის ასლებით დადგენილია, რომ ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1958-1960 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

ლ-----ას ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი;

ჯ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი;

გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი;

ც----- კ-----ს ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1940 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1958-1959 წლებში 0.46 ჰა. 1960 წელს 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1961-1963 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

ლ-----ას ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი - გადახაზულია;

ჯ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი - გადახაზულია;

გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - ვაჟიშვილი;

ც----- კ-----ს ასული ჩ-----ა - ქალიშვილი - გადახაზულია.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 1961 წლებში 0.42 ჰა. 1962 წელს 0.21 ჰა. 1963 წელს 0.24 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1964-1966 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

ლ-----ას ასული ჩ-----ა - შვილი - გადახაზულია;

გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - შვილი;

ც----- კ-----ს ასული ჩ-----ა - შვილი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1940 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1964 წელს 0.25 ჰა. 1965 წელს 0.41 ჰა. (0.26 გადახაზულია); 1966 წელს 0.41 ჰა.

ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1967-1969 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი; გ--- კ-----ს ძე ჩ-----ა - შვილი - გადახაზულია; ც---

ნ-----ის ასული ჩ-----ა - შვილი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.41 ჰა.

ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

ც----- ნ-----ის ასული ჩ-----ა - შვილი.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1971-1972 წლების მიხედვით 0.41 ჰა. 1972 წლის 1/VI თვიდან 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის, წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1973-1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

ც----- ნ-----ის ასული ჩ-----ა - შვილი - გადახაზულია.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1976-1978 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

კომლს პირად საკუთრებად ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1955 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა. (აქვეა ჩანაწერი 0.42 საკუთრების ფლობის თარიღის გარეშე).

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1980-1982 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ეს (კ-----) ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს (კ-----) ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1970 წელს, საერთო/სასარგებლო ფართი 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა.

ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1983-1985 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ-----ეს ძე ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი;

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1970 წელს, საერთო/სასარგებლო ფართი 160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს 1986-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილი ნ-----ეს ძე ჩ-----ა გადახაზულია და რეგისტრირებულია პ-----ის ასული ჩ-----ა. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ნ-----ეს ძე ჩ-----ა - უფროსი - გადახაზულია - გარდაიცვალა 1993 წლის 02.09;

პ-----ის ასული ჩ-----ა - ცოლი - გადახაზულია - გარდაიცვალა 1999 წლის 09.06;

ნ-----ე - შვილიშვილი - გადახაზულია - გადაეწერა ქმრის კომლში;

კომლს პირად საკუთრებად ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1970 წელს, საერთო/სასარგებლო ფართი 100 კვ.მ. 1986-1990 წლების მიხედვით და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.42 ჰა. 1986-1991 წლების ჩანაწერით.

ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ბაღდათის რაიონის წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1971-1973 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ჯ----- (ასეა დოკუმენტში) ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1973-1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- (ჯ----- გადახაზულია) ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1976-1978 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- (ჯ----- გადახაზულია) ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1960 წელს და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1980-1982 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა. საცხოვრებელი სახლის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1983-1985 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა. საცხოვრებელი სახლის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის.

დამატებითი ცნობების გრაფაში რეგისტრირებულია ფანქრით შესრულებული ჩანაწერი: კომლი გაუქმებულია სოფელთან კავშირის შეწყვეტის გამო 1984 წლის დეკემბერში.

წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1986-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40 ჰა. **საცხოვრებელი სახლის**

შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის. წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1970 და 1979 წლების საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში არ ინახება (ს.ფ.162-163, ტ.1);

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ობიექტზე ინფორმაციით, ბაღდათის სოფელ წ----- მდებარე უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ფართობია - 2730 კვ.მ.; მიწის ფართობი უ.დ.დ.-ს გარეშე 1994 წლამდე - 2730. საკუთრების უფლების აღწერა - ლიტერი ა, დასახლება - საცხოვრებელი სახლი, სართულების რაოდენობა - 2; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართობი (კვ.მ.); 237.90 კვ.მ. (ს.ფ. 199-200, ტ.1);

4.1.7. ნ-----ეს ძე ჩ-----ს სახელზე 1988 წლის 28 აგვისტოს გაცემული ტექნიკური პასპორტით, მაიაკოვსკის რაიონის სოფელ წ----- მდებარე 2730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 200 კვადრატზე აშენებულია სახლი, გრუნტი შეადგენდა 1090 კვ.მ.-ს, ხოლო 1440 კვ.მ. შეადგენს ბოსტანს. ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება - ლ-----ი, სამხრეთით - საუბნო გზა, აღმოსავლეთით - ჭ----- და დასავლეთით - ა-----... ამავე დოკუმენტით ირკვევა, რომ სახლი აშენებულია 1974 წელს (ს.ფ. 205-218, ტ.1);

4.1.8. საკარმიდამო ნაკვეთის მონაცვლეობის შესახებ აქტით, 1949 წლის 10 მარტს ... კ-----ას დაემეწყრა სამოსახლო ადგილი, სადაც ცხოვრობდა... კუთვნილი საკარმიდამო ვენახი არის ფერდობი ადგილი, სადაც დასახლება არ შეიძლება და კ-----ამ თ-----ეს მოუცვალა თავისი კუთვნილი საკარმიდამოდან 550 კვ.მ. ვენახი, რომელსაც აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა კ----- ჩ-----ა, დასავლეთით და ჩრდილოეთით კოლმეურნეობის ფართობი, სამხრეთით თვით კ-----ა. თ-----ემ კი კ-----ას მოუნაცვლა თავისი კუთვნილი საკარმიდამო ნაკვეთიდან 550 კვ.მ. III ხარისხის ვენახი სახელდობრ ყვავის საბუდარია, რომელსაც სამხრეთ-აღმოსავლეთით ესაზღვრება მ-----ის საკარმიდამო ნაკვეთი, დასავლეთით თვით თ-----ე, ხოლო ჩრდილოეთით - (ტექსტში არ იკითხება) ... (ს.ფ. 53, ტ.1);

4.1.9. 1999 წლის 25 ივნისის წ-----ის სოფლის გამგებლის N6 სხდომის N33 დადგენილებით, წარმოდგენილი აქტის საფუძველზე აწ.გარდაცვლ-----პ-----ის ასულ ჩ-----ას მოძრავი ქონება ჩაბარდა მის შვილს ჯ-----ნ-----ის ძე ჩ-----ას (ს.ფ. --, ტ.2);

4.1.10. საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული თ-----ნ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ მუშაობდა ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის საკრებულოს თავმჯდომარედ, ასევე იყო მიწის რეფორმის კომისიის წევრი. მისი განმარტებით, 1996 წლის 15 მარტის №---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გ-----ას შეცდომით გამოეყო 0.27 ჰა მიწის ნაკვეთი, რადგან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იდგა საცხოვრებელი სახლი, რომელიც ეკუთვნოდა ნ-----ს (იხ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხდომის ოქმი 17.05.2017წ. ს.ფ. 129-143 ტ. 1).

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში

შესვლამდე (1997 წლის 25 ნოემბერი) მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის დამტკიცების შესახებ საქართველოს სსრ 1964 წლის 26 დეკემბრის კანონის 93-ე მუხლის თანახმად, მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და იგი გაიცემოდა მხოლოდ სარგებლობისათვის.

ასეთივე ჩანაწერი იყო მითითებული 1971 წლის 01 ნოემბრიდან ამოქმედებულ მიწის კოდექსში, რომლის მე-4 მუხლის მიხედვით, მიწა წარმოადგენდა განსაკუთრებულ სახელმწიფო საკუთრებას და იგი გაიცემოდა მხოლოდ სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მიწა სარგებლობისათვის მიეცემოდათ სსსრ-ის კავშირის მოქალაქეებს, ხოლო მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, სარგებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გაცემის უფლება ჰქონდათ მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო, სადაბო საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტებს საწარმოების, ორგანიზაციების, დაწესებულებებისა და მოქალაქეების მუდმივ ან დროებით სარგებლობაში – ქალაქის, დაბების მიწებიდან.

პალატა მიუთითებს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების საფუძველზე დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმა.

დასახელებული დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. ამავე დადგენილების მე-3 პუნქტის მიხედვით, მიწების ადრინდელ მესაკუთრეებს ან მათ მემკვიდრეებს მიწა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში მიეცემათ საერთო საფუძველზე.

მე-4 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მითითებულ ნორმაში საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილებით შესული ცვლილების მიხედვით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა საკუთრივ სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდი იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე.

მე-5 მუხლის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბალე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში.

მითითებული ნორმების შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე რიცხული და სარგებლობაში არსებული საკარმიდამო, საბალე და სააგარაკო მიწები არ იქნა გათვალისწინებული მიწის რეფორმის ფონდის ფორმირებისას.

1992 წლის 06 თებერვალს, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ მიღებული იქნა N-28 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე, რომლის მე-2 მუხლის მიხედვით, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხორციელდებოდა 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

მე-3 მუხლით, თუ კომლს მიწების აღრიცხვის ზონარგაყრილ წიგნში რეგისტრირებულ ფართობთან შედარებით აღმოაჩნდებოდა მეტი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, შესაბამისი კომისიების მიერ დადგენილ საკარმიდამო მიწის ზღვრულ ნორმამდე შევსების შემდეგ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი გადადის სარეზერვო ფონდში. ხოლო მე-5 მუხლის შესაბამისად, საკარმიდამოდ გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზედიზედ ორი წლის განმავლობაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოუყენებლობისა და აუთვისებლობის შემთხვევაში ნაკვეთი კომლს ჩამოერთმეოდა სასამართლო წესით და გადაეცემოდა სარეზერვო მიწის ფონდში.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ-----ეს ძე ჩ-----ას კომლს მიწის რეფორმის დაწყებამდე სარგებლობაში გააჩნდა ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლით. აღნიშნული გარემოებები გარდა საარქივო მონაცემებისა, დასტურდება ნ-----ას სახელზე 1988 წლის 28 აგვისტოს გაცემული ტექნიკური პასპორტით, რომლის თანახმად მაიაკოვსკის რაიონის სოფელ წ----- მდებარე 2730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 200 კვადრატზე აშენებულია სახლი. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მითითებული დოკუმენტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით შეიძლება დავასკვნათ, რომ ნ-----ეს ძე ჩ-----ას კომლზე რიცხული ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლით წარმოადგენდა კომლის მართლზომიერ მფლობელობას და მისი სარეფორმო წესით გადაცემა იყო დაუშვებელი, შესაძლებელი იყო მხოლოდ ამ კომლზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული იყო უძრავი ქონების მონაცემები გრაფაში „მიწის რეფორმამდე არსებული“. აღსანიშნავია ისიც, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

საქმეში წარმოდგენილი ბაღდათის რაიონის სოფელ წ----- მიწის რეფორმის

კომისიის მიერ გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ას სახელზე 1997 წლის 28 დეკემბერს გაცემული მიღება-ჩაბარების N---- აქტით, ამ უკანასკნელს რეფორმის შედეგად გადაეცა მიწის ნაკვეთები. სადავო 2700 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი მოცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებულია გრაფაში „მიწის რეფორმამდე არსებული“. აქედან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ დასახელებული მიწის ნაკვეთი სარეფორმო კომისიის მიერ გ-----სზე არ განკარგულა, არამედ იგი მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემამდე უკვე არსებობდა ამ უკანასკნელის მართლზომიერ სარგებლობაში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ნ-----ეს ძე ჩ-----ას კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, რომლის კაპიტალური რეკონსტრუქცია განახორციელა აპელანტმა, არის გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ას სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების N---- აქტში დაფიქსირებული 2700 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის იდენტური. შესაბამისად შეიძლება დავასკვნათ, რომ რეფორმის კომისიის მიერ გ-----ას სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირდა ნ-----ას კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, რაც დაუშვებელია. ამ გარემოებას ასევე ადასტურებს საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული თ----- ხ-----ის ჩვენებაც (იხ.4.1.10. ფაქტობრივი გარემოება).

პალატა აღნიშნავს, რომ 1971 წლის ნოემბრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს სსრ მიწის კოდექსი, რომელშიც გაწერილი იყო კომლის საკარმიდამო მიწის რეგისტრაციის პროცედურა კომლის გაყოფის შემთხვევაში. შესაბამისად ცალსახაა, რომ გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ას მამის კომლიდან ცალკე კომლად გამოყოფა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემა სწორედ ამ პროცედურების დაცვით უნდა განხორციელებულიყო.

მიწის კოდექსის მე-13 მუხლის თანახმად, სარგებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გაცემა ხორციელდებოდა მიზომვის წესით. სარგებლობისათვის მიწის გაცემის შესახებ დადგენილებას ან გადაწყვეტილებაში უნდა აღნიშნულიყო მიწის მიზომვის მიზანი და მიწით სარგებლობის ძირითადი პირობები. მე-14 მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სარგებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გაცემის უფლება გააჩნდა სახალხო დეპუტატთა საქალაქო, სადაბო საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტს.

მიწის კოდექსის მე-18 მუხლის შესაბამისად, აკრძალული იყო მიწის ნაკვეთით სარგებლობა მანამ, სანამ სათანადო მიწათმომწყოები ორგანოები ადგილზე დაადგენდნენ ამ ნაკვეთის საზღვრებს და გასცემდნენ მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ წ-----ის სასოფლო საბჭოს 1986-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ა. კომლის პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.40ჰა. **საცხოვრებელი სახლის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის.**

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის

1992 წლის 18 იანვრის №48, 1992 წლის 06 თებერვლის №128, 10 მარტის №290, 1992 წლის 22 სექტემბრის №949, 1993 წლის 16 იანვრის №39, 1993 წლის 24 თებერვლის №148, 1993 წლის 28 ივნისის №503, 1994 წლის 29 ნოემბრის №815, 1995 წლის 10 მარტის №129 დადგენილებების, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტის, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 30 დეკემბრის №249 განკარგულების, 1995 წლის 22 თებერვლის №45 ბრძანებულების, საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 11 თებერვლის №166 ბრძანებულების მოთხოვნების შესაბამისად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლექსისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე, 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად.

ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლება არ ვრცელდება იმ კომლთა მიწებზე, რომელთაც მიწის რაიმე ნაკვეთი მიღებული (მითვისებული) აქვთ ზემოაღნიშნული დადგენილებების დარღვევით, რა გარემოებაც გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ასთან მიმართებაში სახეზეა.

პალატა კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ სადავო მიღება-ჩაბარების N---- აქტში მიწის რეფორმამდე არსებული სტატუსით მითითებული მიწის ნაკვეთი 0.27 ჰა წარმოადგენდა ჯ-----ას მამკვიდრებლების კომლზე რიცხულ და მფლობელობაში არსებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, რომელიც მოსარჩელის მამის, ნ-----ას სახელზე აღრიცხული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, შესაბამისად მოპასუხეთა ვალდებულებას წარმოადგენდა შესაბამისი მტკიცებულების (მიზომვის აქტი) წარმოდგენის გზით დაედასტურებინა გ-----ას საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის სწორედ ნ-----ას კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთიდან გამოყოფის ფაქტი, რაც საქმის მასალებით დადასტურებული ვერ იქნა, ამდენად პალატას მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში სადავო მიღება-ჩაბარების აქტი ეწინააღმდეგება ზემოთ მითითებული სამართლებრივი აქტების მოთხოვნებს, რაც არ გაითვალისწინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტმა შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, რაც ვერ იქნა გაქარწყლებული მისი პროცესუალური მოწინააღმდეგე მხარეების მიერ, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

საპროცესო ხარჯი:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მე-2 ნაწილის და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, გ----- --ას და ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიას ჯ-----ას სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ სასამართლოში საქმის წარმოებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი სულ 250 (ორასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

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 პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ-----ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ჯ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. გაუქმდეს ბაღდათის რაიონის სოფელ წ-----ის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული 1996 წლის 15 მარტის N---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი 0.27 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის გ--- ნ-----ის ძე ჩ-----ასათვის გადაცემის ნაწილში;
5. ჯ-----ას მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 250 (ორასორმოცდაათი) ლარი თანაბრად დაეკისროთ გ-----ას და ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიას (125-125 ლარი);
6. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი

მურთაზ მეშველიანი