



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-122-19

18 ნოემბერი, 2019

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) ლაურა მიქავა
მოსამართლეები : თამარ სვანიძე
ინდირა მაშანეიშვილი

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

აპელანტი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი

- - მ----- ფ-----ე
- - ვ----- გ-----ე

მოწინააღმდეგე
(მოსარჩელე)
წარმომადგენელი

მხარე - მ----- დ-----
- - დ--- ჭ---ე

მოპასუხეები

ნ--- დ-----, გ----- დ-----, მ--- დ-----, ნ-
-----ა ფ-----ე

დავის საგანი

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის გაუქმება, ქონების ყადაღისაგან
განთავისუფლება, მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
წლის 05 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

- მ----- დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა;
- გაუქმდა მ----- დ-----ის კომლში ნ--- დ-----ის, გ----- დ-----ის, მ--- დ-----ის, ნ-----ა ფ-----ის კომლის წევრობის შესახებ ჩანაწერი და თანამდევნი შედეგით გაუქმდა საჯარო რეესტრში მოპასუხეების თანასაკუთრება უძრავ ქონებებზე ს/კ 0----- და ს.კ 0-----;
- მ----- დ----- ცნობილი იქნა უძრავი ქონების ს/კ 0----- მესაკუთრედ 4/5 წილზე;
- გათავისუფლდა ყადაღისაგან უძრავი ქონებები ს/კ 0----- და ს.კ 0-----;
- დაეკისრათ სოლიდარულად მოპასუხეებს ნ--- დ-----ს, მ--- ფ-----ეს, გ----- დ-----ს, მ--- დ-----ს და ნ-----ა ფ-----ეს მოსარჩელის მიერ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით;

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილებით მოპასუხე ნ--- დ-----ს მ--- ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 227000 აშშ დოლარის გადახდა. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. მოცემული გადაწყვეტილების აღსრულების პროცესში განხორციელდა ნ--- დ-----ის კუთვნილი ქონების აღწერა-დაყადაღება. მათ შორის დაყადაღდა ქ. ბათუმში ა-----ში მდებარე 902 კვმ მიწის ნაკვეთში და მასზე განთავსებულ 537.10 კვმ შენობა ნაგებობაში (ს/კ 0-----) ნ--- დ-----ის კუთვნილი 1/5 წილი და ამავე მისამართზე მდებარე 1010 კვმ მიწის ნაკვეთში და მასზე განთავსებულ 25.20 კვმ შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 0-----) ნ--- დ-----ის კუთვნილი 1/5 წილი.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მითითებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად, საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, რეგისტრირებულები არიან მოპასუხეები ნ--- დ-----, გ----- დ-----, მ--- დ----- და ნ-----ა ფ-----ე, ხოლო საკადასტრო კოდზე 0----- მოსარჩელის საკუთრების უფლება საერთოდ არ ფიქსირდება. მითითებული უძრავი ქონება მისი საკუთრებაა და მ--- ფ-----ის ვალის უზრუნველსაყოფად ქონების დაყადაღება მოხდა უკანონოდ, ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

2.2. მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების და მათ დასადასტურებლად წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების

საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელოვანი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ხ----- მიერ 2017 წლის 5 ოქტომბერს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, ხ-----ის არქივში დაცული ხ-----ის რაიონის კ-----ს თემის საკრებულოს დოკუმენტებით, სოფელ ა-----ს 1986-2006 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება შემდეგი: დ----- მ----- ი----- ძე არის კომლის უფროსი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნ-----ა დ----- (ცოლი), ნ----- (შვილი, გადაყვანილია მეუღლის კომლში), დ----- ნ----- (შვილი), დ----- გ----- (შვილი), დ----- მ----- (შვილისშვილი-დაბადებული 2001წ.). **კომლის მეურნეობის საზოგადოებრივი ჯგუფის გრაფაში მიწერილია: მუშა-მოსამსახურე;**

- სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- დ-----ის ოჯახი 1993 წლამდე არ წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს და იგი იყო მუშა-მოსამსახურეთა კატეგორიის კომლი. მოპასუხეებს აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ. მოპასუხეებს მ----- დ-----ს, გ----- დ-----ს, ნ-----ა ფ-----ეს და ნ----- ფ-----ეს არ გაუბათილებიათ მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სწორედ მ----- დ-----ის საკუთრებას და მისი საკუთრებიდან გავიდა კანონით დადგენილი წესის დარღვევით;

2.3. 2005 წლის 15 დეკემბერს მ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს, მასზე რიცხული 2000 კვმ მიწის ფართობისა და 460.3კვმ შენობა-ნაგებობების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. **განცხადებას თან ახლდა ცნობა ოჯახის შემადგენლობის შესახებ და უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზი.** განცხადების საფუძველზე, იმავე დღეს განხორციელდა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- დ-----ის საკუთრებაში 2005 წლის 15 დეკემბრიდან ხ-----ის რაიონის, სოფელ კ-----ს (ახლანდელი მისამართი - ქ.ბათუმი ა-----ს გ-----ი N---) ტერიტორიაზე რეგისტრირებულია 2000 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 450.3 კვმ შენობა ნაგებობით (საჯარო რეესტრის ამონაწერი 15.12.2005წ. ს/კ 2-----). **უფლების დამდგენი დოკუმენტია კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N--- და საკომლო წიგნი N17 გვ1;**

2.4. 2007 წლის 9 თებერვალს მ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მის საკუთრებაში რიცხული 2000 კვმ მიწის ნაკვეთის მდებარე ხ-----ი სოფ. კ-----ერი, სამ ნაწილად გაყოფის შესახებ: 1000კვმ, 950კვმ და 50 კვმ. მიწის ნაკვეთებად. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- დ-----ის საკუთრებაში

რეგისტრირებულ 2000 კვმ დაიყო მიწის ნაკვეთებად: 1) 50 კვმ ს/კ 2----- (უფლების დამდგენი დოკუმენტი კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N---- და საკომლო წიგნი N17 გვ.1 და გაყოფის განცხადება 09.02.07წ); 2) 950კვმ - ს/კ 2----- (უფლების დამდგენი დოკუმენტი კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N---- და საკომლო წიგნი N17 გვ.1 და გაყოფის განცხადება 09.02.07წ). 3) 1000 კვმ-ს/კ 2-----. გაყოფის შედეგად მიღებული ნაკვეთების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ირიცხება მ----- დ-----;

2.5. 2007 წლის 21 ივნისს, მ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მის საკუთრებაში რიცხული 950 კვმ მიწის ნაკვეთის, მდებარე ხ-----ი სოფ. კ-----ერი, ორ ნაწილად, 900კვმ და 50 კვმ ნაკვეთებად გაყოფის შესახებ;

2.6. 2007 წლის 26 ივნისს მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერებში მ----- - დ-----ის საკუთრება გაიყო მიწის ნაკვეთებად: 1) 50 კვმ ს/კ 2----- (მ----- დ-----ის 2007 წლის 23 ივნისის განცხადების საფუძველზე გაერთიანდა ს/კოდთან 2----- და ახლანდელი საკადასტრო კოდია 0-----) 2) 900 კვმ ს/კ 2----- (ახლანდელი ს/კ 0-----);

2.7. 2007 წლის 22 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ორივე მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად დაფიქსირდნენ მოპასუხეები ნ-----ა დ----- (ნ-----ა ფ-----ე), ნ----- დ-----, გ----- დ----- და მ----- დ-----. **უფლების დამდგენ დოკუმენტებად კვლავ მითითებულია კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N---- და საკომლო წიგნი N17 გვ1;**

2.8. სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ **საჯარო რეესტრში 2007 წლის 21 ივნისს წარდგენილ განცხადებას არ ახლავს მოსარჩელის მიერ, სადავო უძრავ ქონებაზე, ოჯახის სხვა წევრებისათვის საკუთრების უფლების გადაცემის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი-გარიგება (ჩუქების, ნასყიდობის ხელშეკრულება), რომლითაც ერთი მესაკუთრიდან სხვა მესაკუთრეებზე უძრავი ქონების საკუთრებაში კანონიერად გადაცემის ან უფლების დათმობის ფაქტი დადასტურდებოდა;**

2.9. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მ----- ფ-----ის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ მ----- დ-----მ თავად მიმართა საჯარო რეესტრს, ოჯახის წევრთა თანასაკუთრების დაფიქსირების მიზნით, საჯარო წარმოების დაწყების შესახებ. სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ **2007 წლის 21 ივნისის განცხადებით არ ყოფილა მოთხოვნილი ოჯახის წევრებზე უძრავი ქონების თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.** განცხადებით მოთხოვნილი იყო მხოლოდ მიწის ნაკვეთის გაყოფა. აღსანიშნავია, რომ ამ პერიოდისათვის მ----- დ-----ის მიერ უძრავი ქონების ნაწილი, მიწის ნაკვეთი 1000კვმ, ს/კ 2----- (ახლანდელი ს/კ 0-----), უკვე განკარგული იყო, 2007 წლის 19 თებერვლის უძრავი ქონების ჩუქების

ხელშეკრულებით, შვილზე გ----- დ-----ზე;

2.10. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება 2007 წლის 22 ივნისამდე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სახელზე. მოპასუხეების ნ--- დ-----ის, გ--- დ-----ის, მ--- დ-----ისა და ნ-----ა ფ-----ის სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად დარეგისტრირების მიზნით მ----- დ-----ს საჯარო რეესტრისთვის არ მიუმართავს;

2.11. 2016 წლის 9 იანვარს მოსარჩელემ საკადასტრო კოდიდან 0----- (ყოფილი ს/კ 2-----) **1/5 წილი** მიყიდა შვილიშვილს გ--ი დ-----ს და რძალს ქ----- ა-----ეს. ამავე პერიოდიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მ----- დ-----ის საკუთრების უფლება აღარ ფიქსირდება;

2.12. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მ----- ფ-----ის პოზიცია სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით. საქმეში არ იყო წარმოდგენილი არავითარი მტკიცებულება იმისა, რომ 2007 წლის 22 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერი მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო ან მას ჩაბარდა. მოპასუხე მ----- ფ-----ეს, ასევე, არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელემ იცოდა საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლებით ოჯახის წევრთა პირველადი რეგისტრაციის შესახებ;

2.13. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელემ თავად წარადგინა თანამესაკუთრეთა პირადობის მოწმობები საჯარო რეესტრში, ასევე, ხელი მოაწერა იპოთეკის ხელშეკრულებას სხვა თანამესაკუთრებთან ერთად. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმდა და პირადობის მოწმობების საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა, არა 2007 წლის 22 ივნისს, არამედ 2011 წლის 23 დეკემბერს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.14. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (ამ რედაქციით ამოქმედდა 2007 წლის 15 მარტიდან).

2.15. სასამართლომ პირველ რიგში ყურადღება მიაქცია საქმეზე დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მ----- დ-----მ უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელა 2005 წლის 15 დეკემბერს, ამავე პერიოდიდან ირიცხებოდა მოსარჩელე ხ-----ის რაიონის, სოფელ კ-----ს ტერიტორიაზე მდებარე 2000 კვმ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული 450.3 კვ.მ. შენობა ნაგებობით (საჯარო რეესტრის ამონაწერი 15.12.2005წ. ს/კ 2-----) მესაკუთრედ. ასევე, სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- დ-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა სადავო მიწის ნაკვეთები 2007 წლის 9 თებერვლის შემდეგაც, როდესაც რეგისტრირებული 2000 კვმ დაიყო სამ მიწის ნაკვეთებად: 1) 50 კვმ ს/კ 2----- (უფლების დამდგენი დოკუმენტი კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N--- და საკომლო წიგნი N17 გვ.1 და გაყოფის განცხადება 09.02.07წ); 2) 950კვმ-ს/კ 2----- (უფლების დამდგენი დოკუმენტი კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N--- და საკომლო წიგნი N17 გვ1 და გაყოფის განცხადება 09.02.07წ). 3) 1000 კვმ-ს/კ 2-----.

2.16. მოპასუხეთა დარეგისტრირება თანამესაკუთრებად განხორციელდა მხოლოდ 2007 წლის 22 ივნისს, მას შემდეგ, რაც მ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მის საკუთრებაში რიცხული 950 კვმ მიწის ნაკვეთის, მდებარე ხ-----ი სოფ. კ-----ერი, ორ ნაწილად, 900კვმ და 50 კვმ ნაკვეთებად გაყოფის შესახებ.

2.17. 2007 წლის 26 ივნისს მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერებში მ----- დ-----ის საკუთრება გაიყო მიწის ნაკვეთებად: 1) 50 კვმ ს/კ 2----- (მ----- დ-----ის 2007 წლის 23 ივნისის განცხადების საფუძველზე გაერთიანდა ს/კოდთან 2----- და ახლანდელი საკადასტრო კოდია 0-----) 2) 900 კვმ ს/კ 2----- (ახლანდელი ს/კ 0-----). საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, ორივე მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად დაფიქსირდნენ მოპასუხეები ნ-----ა დ----- (ნ-----ა ფ-----ე), ნ--- დ-----, გ----- დ----- და მ----- დ-----.

2.18. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- დ-----ს საჯარო რეესტრისათვის არ წარუდგენია უძრავ ქონებაზე ზემოაღნიშნულ პირთა საკუთრების უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი და არ მოუთხოვია აღნიშნული ქონების მათ საკუთრებაში რეგისტრაცია, იმისგან განსხვავებით, როცა მან 2007 წლის 19 თებერვალს შვილს-გ----- დ-----ს ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა მის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი 1000კვმ, ს/კ 2----- (ახლანდელი ს/კ 0-----);

2.19. სასამართლომ მიუთითა იმ პერიოდში მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა;

2.20. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მ----- ფ-----ის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრმა გაასწორა თავისივე ხარვეზი და თანამესაკუთრებად დაარეგისტრირა მ----- დ-----ის კომლის წევრები. პირველ რიგში, მოცემულ საქმეზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ **მ----- დ-----ის კომლი არ წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს**, რომლის ქონება კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა თანაბარ წილში და მასზე ვრცელდებოდა სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი (სუსგ. №ას-965-906-2012 01/10/2012, №ას-1192-1137-2013, 16/05/2014). ის გარემოება, რომ კომლი არ წარმოადგენდა საკოლმეურნეოს ცალსახად იყო მითითებული მ----- დ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში - საკომლო წიგნში, რომლითაც მან განახორციელა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია. შესაბამისად, იმთავითვე, აღნიშნული დოკუმენტი არ იძლეოდა საჯარო რეესტრში სხვა ოჯახის წევრთა მესაკუთრედ უპირობოდ რეგისტრაციის უფლებას. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „საკომლო წიგნიდან“ ამონაწერი, ასევე, საარქივო ცნობები კომლის წევრთა შესახებ არ წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილით გათვალისწინებულ სათანადო მტკიცებულებას – უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის მონაცემს (საქმე №ას-965-906-2012 1 ოქტომბერი, 2012 წელი). სხვა რაიმე მტკიცებულება, რომელიც იძლეოდა მ----- დ-----ის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად ოჯახის წევრების რეგისტრაციის უფლებას, საქმეში წარმოდგენილი არ არის;

2.21. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- დ-----ის კომლი წარმოადგენდა „მუშა-მოსამსახურეთა“ კატეგორიას. ე.წ. მუშა-მოსამსახურეთა ოჯახზე კი საკოლმეურნეო კომლისათვის დამახასიათებელი ქონებრივი რეჟიმი არ ვრცელდებოდა და ამ კომლში რეგისტრირებული პირები, რეგისტრაციის ფაქტით, ქონებაზე უფლებებს ვერ მოიპოვებდნენ (ქსს საქმე N2/ბ-885-2014 28/11/2014);

2.22. დადგენილია, რომ მოპასუხეებს ნ--- დ-----ს, გ----- დ-----ს, მ--- დ-----ს, ნ-----ა ფ-----ეს საჯარო რეესტრისათვის სადავო უძრავ ქონებაზე მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის არ მიუმართავთ და არც სათანადო უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარუდგენიათ. ამდენად, ავტომატურად

საკოლმეურნეო კომლის სამართლებრივი რეჟიმის გავრცელება მ----- დ-----ის საკუთრებაში რიცხული ქონების მიმართ, მისი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლების დარღვევას წარმოადგენდა;

2.23. სასამართლო არ დაეთანხმა მოპასუხე მ---- ფ-----ის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ დავა არის ხანდაზმული, ვინაიდან, 2007 წლის 22 ივნისიდან, ანუ პერიოდიდან, როცა უძრავი ქონება დარეგისტრირდა მოპასუხეების ნ--- დ-----ის, გ----- დ-----ის, მ---- დ-----ის, ნ-----ა ფ-----ის თანასაკუთრებაში, გასულია საერთო ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა;

2.24. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილით სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობის ვადა ვრცელდება სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე. ამასთან, სასარჩელო ხანდაზმულობა გულისხმობს დროს, რომლის განმავლობაშიც პირს შეუძლია მოითხოვოს თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა. ამავე კოდექსის 129-ე ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ;

2.25 საქმეში არაა წარმოდგენილი არავითარი მტკიცებულება, რომ საკუთრების უფლების დარღვევის შესახებ მ----- დ-----მ შეიტყო 2007 წლის 22 ივნისს. მოპასუხემ მიუთითა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაზე და განმარტა, რომ სწორედ, ამ პერიოდიდან უნდა შეეტყო მოსარჩელეს დარღვეული უფლების შესახებ. სასამართლომ არ გაიზიარა აღნიშნული პოზიცია, ვინაიდან, თავად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, ვერ გახდებოდა ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების მომენტი;

2.26. სასამართლომ, ასევე, მიუთითა მყარად დადგენილ სასამართლო პრაქტიკაზე, რომლის თანახმად საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე არ შეიძლება შეიზღუდოს ხანდაზმულობაზე მითითებით. საკუთრების უფლება აბსოლუტური სანივთო უფლების კლასიკური სახეა, რომელიც დროში არ იზღუდება. აბსოლუტური უფლების ძირითადი დამახასიათებელი თვისებაა ის, რომ იგი სხვა პირთა ქმედებისაგან დამოუკიდებლად არსებობს. ამ უფლების განხორციელება უფლებამოსილი პირის აბსოლუტური ძალაუფლების სფეროს განეკუთვნება, ხოლო მისი დაცვა უზრუნველყოფილია ნებისმიერი შესაძლო ხელყოფისაგან. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს მის საკუთრებაში არსებულ ნივთზე უფლების დაცვა. შესაბამისად, საკუთრების უფლების

დაცვასთან დაკავშირებით მოთხოვნაზე არ უნდა გავრცელდეს ხანდაზმულობის ვადა (სუსგ.საქმე №ას-750-718- 2014 22 აპრილი, 2015 წელი);

2.27. 2005 წლის 15 დეკემბრიდან განხორციელდა სადავო უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია მ----- დ-----ის სახელზე. იმ პერიოდში მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის პირველი ნაწილით ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა ყოფილიყო წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა ყოფილიყო კანონით დადგენილი წესით. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით (ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი 20/01/2010წ.) საკუთრების უფლების შემდგომი რეგისტრაციისათვის საჭირო იყო ინსტრუქციით გათვალისწინებული დოკუმენტის წარდგენა. მოცემულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების განკარგვა მოხდა არა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარდგენის გზით, არამედ საჯარო რეესტრის მიერ მესაკუთრის ნების გარეშე, რაც შესაძლებელია შეფასდეს მხოლოდ, როგორც საკუთრების კონსტიტუციური უფლების დარღვევა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ----- დ-----ს საკუთრების უფლება არ განუკარგავს და სადავო უძრავ ქონებებზე მისი, როგორც მესაკუთრის, რეგისტრაცია უნდა აღდგენილიყო;

2.28. სასამართლომ დააკმაყოფილა სარჩელი სადავო უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში, შესაბამისად, გაუქმდა საკადასტრო კოდებზე 0----- და 0-----, მოპასუხეების მოპასუხეებს ნ--- დ-----ის, გ----- დ-----ის, მ--- დ-----ის და ნ-----ა ფ-----ის საკუთრების უფლება;

2.29. დადგენილი იქნა, რომ მოპასუხე ნ--- დ-----ის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ყადაღა დაედო სადავო უძრავ ქონებებში მის წილი. სასამართლო გადაწყვეტილებით ნ--- დ-----ის საკუთრების უფლება მითითებულ უძრავ ქონებებზე გაუქმდა, შესაბამისად, გაუქმდა სადავო უძრავ ქონებებზე ნ--- დ-----ის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად რეგისტრირებული ყადაღა.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მ---- ფ-----ემ

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, ქ. ბათუმში ა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 0-----, ფართი შეადგენს 101 კვ.მ. მეტრს და არა 1010 კვ.მ-ს როგორც ეს გადაწყვეტილებაშია მითითებული.

ამასთან, მოპასუხეს არ წარმოადგენს ნ--- ფ-----ე, ალბათ სასამართლოს ნ--- დ----- ჰქონდა მხედველობაში;

3.2. მოცემულ დავას არანაირი მნიშვნელობა არ აქვს წინამდებარე დავაზე, როდესაც სარჩელი აღძრულია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების პროცესში მოვალის დაყადაღებული ქონების ყადაღიდან განთავისუფლების მოთხოვნით, რადგან ასეთ შემთხვევაში მოპასუხეებს წარმოადგენენ როგორც მოვალე ასევე კრედიტორი, რომელთაც თანაბარი უფლებები გააჩნიათ ამტკიცონ იმის შესახებ, რომ დაყადაღებული ქონება წარმოადგენს მოვალის საკუთრებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოვალემ შესაძლებელია მასთან დაახლოებულ პირს (რასაც მოცემულ შემთხვევაში აქვს ადგილი, მოსარჩელე მოვალის მამაა) სადავოდ გაახდევინოს მოვალის საკუთრების უფლება დაყადაღებულ ქონებაზე, თავად არ წარადგინოს შესაგებელი წამოყენებულ პრეტენზიაზე და მარტივად დააღწიოს თავი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებული ვალდებულების შესრულებისაგან. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში თავად მოსარჩელის ზემოაღნიშნული პოზიცია არ იყო დადასტურებული შესაბამისი მტკიცებულებებით. კრედიტორ მ----- ფ-----ის მიერ წარდგენილი იქნა მტკიცებულებები, რომლებითაც დასტურდება, რომ სადავო ქონება არ გასულა მ----- დ-----ის საკუთრებიდან კანონის დადგენილი წესის დარღვევით და რომ **სადაო ქონებაზე მისი და მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია შეესაბამებოდა მის ნებას;**

3.3. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, კ-----ს თემის საკრებულოს გამგებლის 2005 წლის 13 დეკემბრის ცნობით, მ----- დ-----ის ოჯახის შემადგენლობის შესახებ, ამონაბეჭდით მ----- დ-----ის უფროსობის ქვეშ არსებული ოჯახის, **როგორც მუშა-მოსამსახურის კატეგორიის ოჯახის** საკომლო წიგნიდან და სარჩელზე თანდართული საარქივო ცნობით, ხ-----ის არქივში დაცული ხ-----ის რაიონის კ-----ს თემის საკრებულოს დოკუმენტებით, სოფელ ა-----ს 1986-2006 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ დ----- მ----- ი-----ის ძე არის კომლის უფროსი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: დ----- მ----- ი-----ის ძე - ოჯახის უფროსი; დ----- ნ-----ა დ-----ის ასული - ცოლი; დ----- ნ--- მ-----ის ასული - შვილი, დ----- გ----- მ-----ის ძე - შვილი; დ----- მ--- გ-----ს ასული. კომლის მეურნეობის საზოგადოებრივი ჯგუფის გარაფაში მიწერილი აქვს: მუშა მოსამსახურე. ოჯახს ერიცხება 2000 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი;

3.4. მ----- დ-----მ, მის უფროსობის ქვეშ არსებული ოჯახის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით, ხელვაჩურის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა 2005 წლის 15 დეკემბერს. საჯარო რეესტრში მან წარადგინა კ-----ს თემის საკრებულოს მიერ 2005 წლის 13 დეკემბერს გაცემული ცნობა მისი ოჯახის

შემადგენლობისა და ოჯახის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელის სახლის შესახებ. მან საჯარო რეესტრში ასევე წარადგინა ოჯახის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზი. როგორც 2005 წლის 15 დეკემბერს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, თავდაპირველად 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და 460.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა მხოლოდ მ----- დ----- სწორედ მოცემულ ფაქტობრივ გარემოებას უსვამს ხაზს პირველი ინსტანციის სასამართლო როცა აცხადებს, რომ 2005 წლიდან სადაო ქონების მესაკუთრე საჯარო რეესტრში მ----- დ----- იყო რეგისტრირებული.

3.5. 2007 წლის 09 თებერვალს მ----- დ-----მ მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის სამ ნაწილად (1000 კვ.მ.; 950 კვ.მ. და 50 კვ.მ.) დაყოფა და თითოეული ნაწილის საჯარო რეესტრში დამოუკიდებელ უძრავ ნივთებად რეგისტრაცია. განცხადებას მან დაურთო დაყოფის ნახაზი. სარეგისტრაციო სამსახურმა მისი მოთხოვნა დააკმაყოფილა;

3.6. 2007 წლის 21 ივნისს მ----- დ-----მ კვლავ მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული 950 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად, 900 კვ.მ. და 50 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთებად დაყოფა. იმავედროულად მან საჯარო რეესტრს წარუდგინა ამონაბეჭდი ხ-----ის რაიონის კ-----ს თემის საკრებულოს სოფელ ა-----ს 1986-2006 წლების საკომლო წიგნიდან მ----- დ-----ის კომლთან დაკავშირებით, სადაც მითითებულია ინფორმაცია როგორც მისი ოჯახის წევრების შესახებ, ასევე ოჯახის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის შესახებ. როგორც ჩანს მიწის ნაკვეთის დაყოფასთან ერთად მ----- დ-----მ მოითხოვა უძრავ ნივთზე მისი და მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრიდან მოპოვებული სააღრიცხვო ბარათებითა და ამონაწერებით, ჩანს რომ დაყოფის შედეგად მიღებულ 900კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების ს/კ 2-----) და 50 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების ს/კ 2-----) საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა არა მხოლოდ მ----- დ-----ის საკუთრების უფლება, არამედ მისი ოჯახის წევრების ნ-----ა, ნ---, გ----- და მ--- დ-----ების თანასაკუთრების უფლებაც;

3.7. სასამართლომ აღნიშნა, მაგრამ შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ 2007 წლის 22 ივნისს მომზადებულ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტებად კვლავ მითითებულია კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N--- და საკომლო წიგნი N17 გვ1. შესაბამისად ისიც ნათელია, რომ მ----- დ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მოცემული დოკუმენტები, სადაც

მითითებულია ინფორმაცია მ----- დ-----ის ოჯახის წევრების, ოჯახზე რიცხული საცხოვრებელი სახლისა და საკარმიდამო ნაკვეთის შესახებ;

3.8. ამჟამად სადაოდ გამხდარ ქონებაზე მ----- დ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების (მათ შორის ნ--- დ-----ის) თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო ჯერ კიდევ 2005 წლის 15 დეკემბერს, როდესაც ოჯახზე რიცხულ ქონებაზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა მხოლოდ მ----- დ-----. მოცემული ხარვეზი გასწორებული იქნა 2007 წლის 22 ივნისს დაყოფის რეგისტრაციის დროს, რადგან მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ მ----- დ-----ის **ოჯახის წევრებს წარმოეშვათ თანასაკუთრების უფლება ოჯახის კანონიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე**, ხოლო საცხოვრებელ სახლზე მათ საკუთრების უფლება გააჩნდათ ჯერ კიდევ საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) საფუძველზე. კერძოდ, საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) კოდექსის ითვალისწინებდა სოფლად მაცხოვრებელი ოჯახების ორ კატეგორიას, აქედან ერთი იყო საკოლმეურნეო კომლები, ხოლო მეორე იყო მოქალაქეების ოჯახები რომლებიც ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას ეწეოდნენ სოფლის მეურნეობაში. არსებული პრაქტიკის მიხედვით მოცემულ ოჯახები საკომლო წიგნებში მითითებული იყო, როგორც მუშა-მოსამსახურეთა კატეგორიის კომლები და სწორედ ასეთ კომლს (ოჯახს) წარმოადგენდა მ----- დ-----ის ოჯახი. ცალსახაა, რომ მ----- დ-----ის, როგორც სოფლად მაცხოვრებელი, მეურნეობის მწარმოებელი ოჯახის, ე.წ. **მუშა-მოსამსახურის კატეგორიის კომლის ქონება**, მათ შორის საცხოვრებელი სახლი **იმთავითვე წარმოადგენდა ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებას, ხოლო მიწის ნაკვეთი მათ საერთო საკუთრებაში მოექცა სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების (1997წ) შემდეგ**;

3.9. 2007 წლის 28 ივნისს მ----- დ-----მ კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული ორი 50 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთების ერთ ნაკვეთად გაერთიანება. საჯარო რეესტრის მიერ მოცემული მოთხოვნაც დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად დარეგისტრირდა 100 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი უძრავი ქონების ს/კ 2-----) და 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მსგავსად მოცემულ მიწის ნაკვეთზეც დარეგისტრირდა მ----- დ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების საკუთრების უფლება;

3.10. ფაქტია რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით, ამჟამად მ----- დ-----ის მიერ სადაოდ გამხდარ ქონებებზე 2007 წლის 22 ივნისსა და 28 ივნისს დარეგისტრირდა მ----- დ-----ისა და მისი წევრების თანასაკუთრების უფლება და მოცემული უფლების რეგისტრაციის საფუძველად, ანუ უფლების

დამდგენ დოკუმენტებად მიითითებულია კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N---
- და საკომლო წიგნი N17 გვ1. სასამართლომ მოცემული ფაქტი მიიჩნია სადაო
ქონებების 4/5 ნაწილზე მ----- დ-----ის საკუთრების უფლების ყოველგვარი
საფუძვლის გარეშე დაკარგვად, რომელიც არ შეესაბამებოდა მის ნებას;

3.11. ის რომ სასამართლოს მიერ მიითებული ფაქტობრივი გარემოება უსწორია
და რომ სადაო ქონებებზე ოჯახის წევრებთან ერთად თანასაკუთრების
უფლების რეგისტრაცია შეესაბამებოდა მ----- დ-----ის ნებას და სწორედ მან
მოითხოვა ამჟამად სადაოდ გამხდარ ქონებებზე მისი და მისი ოჯახის
წევრების თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასტურდება შემდეგი
ფაქტობრივი გარემოებებითა და მტკიცებულებებით:

- 2011 წლის 22 დეკემბერს მ----- დ-----მ საჯარო რეესტრში წარადგინა ქ.
ბათუმი ა-----ს გ-----ი N---ში მდებარე 950 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის
ნახაზი და N8----- სარეგისტრაციო განაცხადით მოითხოვა უფლებაში
ცვლილებების რეგისტრაცია. მოცემულ სარეგისტრაციო განაცხადზე 2012
წლის 23 იანვარს მ----- დ-----მ **დამატებით წარადგინა** უძრავი ნივთის
სხვა თანამესაკუთრების მ---- დ-----ის, ნ-----ა ფ-----ის, ნ--- დ-----ის და გ-----
-- დ-----ის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობები.

- 2012 წლის 02 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ-----
დ-----ის N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო N8-
-----07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. მოცემული
გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ იმავე დღესვე
მომზადებული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა
902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 0-----. 2007 წლის 22 და 28
ივნისს მომზადებული ამონაწერების მსგავსად 2012 წლის 02 თებერვალს
მომზადებულ ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან უძრავი ნივთების
თანამესაკუთრებად მ----- დ----- და მისი ოჯახის წევრები არიან
მიითითებული.

- მოცემული ფაქტობრივი გარემოებები და მოცემული გარემოებების
დამადასტურებელი მტკიცებულებები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ სადაო
ქონებებზე მ----- დ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების
უფლების რეგისტრაცია გამომდინარეობდა მ----- დ-----ის ნებიდან და იგი
თვლიდა, რომ მოცემული ქონებებზე მასთან ერთად თანასაკუთრების უფლება
ეკუთვნოდათ მის ოჯახის წევრებს, მათ შორის ნ--- დ-----ს. წინააღმდეგ
შემთხვევაში 2012 წლის 23 იანვარს მ----- დ----- თანამესაკუთრეთა
პირადობის დამადასტურებელი მოწმობების ასლებს კი არ წარადგენდა
საჯარო რეესტრში, არამედ გააპროტესტებდა მის საკუთრებაში არსებულ
ქონებაზე თანამესაკუთრეთა რეგისტრაციას, რაც არ გაუკეთებია;

3.12. ფაქტი იმის შესახებ რომ სადაო უძრავ ნივთებზე მ----- დ-----ისა და
მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია

წარმოადგენდა მ----- დ-----ის ნებას დასტურდება ასევე მოცემულ უძრავ ნივთზე სხვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით წარდგენილი მტკიცებულებებითაც. კერძოდ:

- 2013 წლის 27 მაისს მ----- დ-----მ საჯარო რეესტრში წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განაცხადი და მოითხოვა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია ქ. ბათუმი ა-----ს გზატ. N----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი 0-----). განაცხადს თან დაურთო 2017 წლის 27 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკ“-სა და ქ. ბათუმი ა-----ს გზატ. N----ში მდებარე უძრავი ნივთის (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეებს შორის, რომლითაც იპოთეკით დაიცვირთა მოცემული უძრავი ნივთი. იპოთეკის ხელშეკრულებაზე **ხელს აწერს** როგორც მ----- დ----- ასევე მოცემული უძრავი ნივთის სხვა მესაკუთრეები. მ----- დ-----ის არც მოცემულ შემთხვევაში გაუპროტესტებია მოცემული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებად მისი ოჯახის წევრების მითითება.

- 2007 წლის შემდეგ მისი დაკვეთით არაერთხელ იქნა საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან სადაც, მოსარჩელის მიერ ამჟამად სადაოდ გამხდარი უძრავი ნივთები მისი და მისი ოჯახის წევრების თანსაკუთრებადაა მითითებული, მაგრამ მოცემულთან დაკავშირებით მას პრეტენზია არასოდეს განუცხადებია. უფრო მეტიც ქ. ბათუმში გ-----ს ა-----ს N----ში მდებარე 902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში და მასზე განთავსებულ 537.10 კვ.მ. შენობა ნაგებობაში (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----) მოპასუხე მ----- დ-----მ მისი კუთვნილი წილი გაყიდა 2017 წლის 09 იანვარს და მოცემული დროიდან იგი მოცემულ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ აღარ არის რეგისტრირებული. 2017 წლის 09 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ მ----- დ----- ყიდის ქ. ბათუმში გ-----ს ა-----ს N----ში მდებარე 902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში და მასზე განთავსებულ 537.10 კვ.მ. შენობა ნაგებობაში ყიდის **მის კუთვნილ ნაწილს**. ანუ იგი აფიქსირებს, რომ მოცემულ უძრავ ქონებაში მას საკუთრებაში გააჩნია მხოლოდ ნაწილი (იმ დროისათვის საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერების მიხედვით 1/5 ნაწილი) რომელსაც ასხვისებს გ--ი დ-----ზე. მოცემული გარიგების დადების შემდეგ მ----- დ----- აღარ აფიქსირდება ქ. ბათუმში გ-----ს ა-----ს N----ში მდებარე 902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში და მასზე განთავსებულ 537.10 კვ.მ. შენობა ნაგებობაში (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----)

3.13. აპელანტის განმარტებით, დაყოფის შედეგად მიღებულ 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით ს/კ.: 2-----, 2007 წლის 26 ივნისს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, სადაც მოცემული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებად მ----- დ-----სთან ერთად მითითებულნი არიან მისი ოჯახის წევრები (ნ-----ა ფ-----, ნ--- დ-----, გ----- დ----- და მ--- დ-----) დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 2007 წლის 22 ივნისისათვის დაყოფის შესახებ რეგისტრაციის დასრულებისა და დაყოფილ

მიწის ნაკვეთებზე საჯარო რეესტრში ცალ-ცალკე სააღრიცხვო ბარათების შედგენის შემდეგ, სადაც ასახვა ჰპოვა დაყოფილ მიწის ნაკვეთებზე მ----- დ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების უფლებამ, მ----- დ----- 2007 წლის 26 ივნისს აახლებს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან დაყოფის შედეგად მიღებულ 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით ს/კ.: 2----- (იხილეთ დანართი მ----- ფ-----ის შესაგებელზე 62-63 ფურცლები). მოცემული მას შემთხვევით არ გაუკეთებია, რადგან როგორც მოგვიანებით გამოჩნდა მას სურვილი ჰქონდა მოცემული მიწის ნაკვეთი გაერთიანებინა მის საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთთან. კერძოდ, 2007 წლის 28 ივნისს განცხადებას წერს საჯარო რეესტრში და ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული ორი 50 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის გაერთიანებას. მოცემული ორი მიწის ნაკვეთიდან ერთ-ერთი სწორედ დაყოფის შედეგად 2007 წლის 22 ივნისს რეგისტრირებული 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი იყო, საკადასტრო კოდით ს/კ 2----- -. მოცემული დასტურდება საჯარო რეესტრის მიერ, უკვე გაერთიანებულ 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 2-----, 2007 წლის 28 ივნისს მომზადებული სააღრიცხვო ბარათით (იხილეთ დანართი მ----- ფ-----ის შესაგებელი 54-55 ფურცლები), სადაც მითითებულია რომ გაერთიანებული მიწის ნაკვეთებიდან ერთ-ერთი იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ს/კ 2-----. მოცემული ფაქტობრივ გარემოებები და მტკიცებულებები ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მ----- დისამიძისათვის ცნობილი იყო დაყოფილ მიწის ნაკვეთებზე მისი და მისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების რეგისტრაციის შესახებ მინიმუმ 2007 წლის 28 ივნისისათვის.

3.14. აპელანტის განმარტებით, საყურადღებოა ის გარემოებაც რომ გაერთიანებული 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიც, საკადასტრო კოდით 2-----, საჯარო რეესტრში აღირიცხა მ----- დ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების საკუთრებად. უფრო მეტიც ზემოაღნიშნული მტკიცებულებები საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი იქნა მის მიერ საჯარო რეესტრისადმი 2017 წლის 10 ნოემბერს დაწერილი განცხადებით, სადაც ითხოვდა საჯარო რეესტრს მისთვის გადაეცა საჯარო რეესტრში დაცული ყველა დოკუმენტების დამოწმებული ასლები, რომელთა საფუძველზეც 2007 წლის 22 ივნისსა და 28 ივნისს საჯარო რეესტრის მიერ შედგა სააღრიცხვო ბარათები ქ. ბათუმი გ----- ი ა----- N----ში მდებარე 101 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----). საჯარო რეესტრიდან მოწოდებულ დოკუმენტებში იყო განთავსებული 2007 წლის 26 ივნისს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რაც ადასტურებს იმ ფაქტს რომ მოცემული ამონაწერი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების მოთხოვნისას საჯარო რეესტრში წარადგინა მ----- დ-----მ. შესაბამისად, უსწოროა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება იმის შესახებ, რომ საქმეში არაა წარმოდგენილი არავითარი მტკიცებულება იმისა, რომ 2007 წლის 22 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერი მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო ან მას ჩაბარდა;

3.15. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეფასების შედეგად სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც მითითებულია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი უსწორობების დასაბუთებისას და მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე შესაბამისად უნდა გაეკეთებინა შემდეგი დასკვნები:

1. მ----- დ-----ის კომლი არ წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს, მაგრამ იგი წარმოადგენდა საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 130-ე მუხლით გათვალისწინებულ ოჯახს, რომელიც ეწეოდა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას სოფლის მეურნეობაში ანუ წარმოადგენდა ე.წ. მუშა-მოსამსახურის კატეგორიის კომლს;

2. ოჯახში ნ--- დ-----ისა და სხვა მოპასუხეების ოჯახის წევრობის შესახებ ჩანაწერი წარმოადგენს საარქივო ჩანაწერს, რომელიც ახდენს ოჯახის წევრობის შესახებ ფაქტის კონსტატაციას შესაბამისად შეუძლებელი მისი გაუქმება;

3. ნ--- დ----- წარმოადგენდა მ----- დ-----ის ოჯახის წევრს და მოცემულის საპირისპირო მტკიცებულება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ არის;

4. ნ--- დ-----ს, როგორც სოფლად მაცხოვრებელი მ----- დ-----ის ოჯახის წევრს გააჩნდა თანასაკუთრების უფლება ოჯახის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, მათ შორის საცხოვრებელ სახლზე, საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) საფუძველზე;

4. მოსარჩელეს არ აქვს წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ მისი ოჯახის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლი მის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენდა;

5. მოსარჩელეს არ აქვს წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთი გამოეყო მას ინდივიდუალურ მფლობელობაში და რომ სადაო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა მისი უფროსობის ქვეშ მყოფი ოჯახის წევრთა მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს;

6. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ მ----- დ-----ის უფროსობის ქვეშ არსებული ოჯახის კანონიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი მიჩნეული იქნა მისი ოჯახის წევრების საერთო საკუთრებად;

7. 2007 წლის 22 ივნისიდან მოპასუხე ნ--- დ-----, მ----- დ-----ის ოჯახის სხვა წევრებთან ერთად რეგისტრირებულია სადაო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და მოცემული განხორციელდა მოსარჩელის ნების შესაბამისად;

8. თუკი მოსარჩელე სადაო უძრავ ნივთებზე მასთან ერთად თავისი ოჯახის წევრების თანასაკუთრების რეგისტრაციით, თავის უფლებას დარღვეულად თვლიდა, მინიმუმ მოცემული უფლება მას დარღვეულად უნდა მიეჩნია 2007 წლის 22 ივნისისათვის, შესაბამისად გასულია ხანდაზმულობის საერთო 10 წლიანი ვადა;

9. ქ. ბათუმში გ-----ი ა-----ს N----ში მდებარე 902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში

და მასზე განთავსებულ 537.10 კვ.მ. შენობა ნაგებობაში (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----) მოპასუხე მ----- დ-----მ თავისი კუთვნილი წილი გაყიდა 2017 წლის 09 იანვარს და მოცემული დროიდან იგი მოცემულ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ საერთოდ აღარ არის რეგისტრირებული. შესაბამისად, უსაფუძვლოა მისი მოთხოვნა მოცემული უძრავი ნივთის 4/5 ნაწილზე თანამესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით.

3.16. სასამართლოს უნდა მიეთითებინა თუ რას წარმოადგენდა მ----- დ-----ის ოჯახი და იმ დორისათვის მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) რომელი სამართლებრივი ნორმით გათვალისწინებულ საკუთრების რეჟიმი ვრცელდებოდა მის ოჯახზე. სასამართლომ გვერდი აუარა მოცემული საკითხის კვლევას, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში მას მოუწევდა იმ სამართლებრივი ნორმების გამოყენება, რომელიც მოუსპობდა მას შესაძლებლობას ემტკიცებინა, რომ მოპასუხეებს არ გაჩნდათ თანასაკუთრების უფლება სადაო ქონებაზე. კერძოდ, იმ დორისათვის მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი (1964 წლის რედაქცია) ითავლისწინებდა სოფლად მაცხოვრებელი ოჯახების 2 კატეგორიას, კერძოდ, ერთ კატეგორიას წარმოადგენდა ოჯახები, რომლებიც კოლმეურნეობაში იყვნენ გაერთიანებული და წარმოადგენდნენ საკოლმეურნეო კომლექსს, ხოლო მე-2 კატეგორიას წარმოადგენდა ოჯახები რომლებიც არ იყვნენ გაერთიანებული კოლმეურნეობებში და ეწოდნენ ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას სოფლის მეურნეობებში, სწორედ მოცემული კატეგორიის ოჯახები იყო მითითებული საკომლო წიგნებში მუშა-მოსამსახურის კატეგორიის კომლექსად. სწორედ მე-2 კატეგორიას განეკუთვნებოდა მ----- დ-----ის ოჯახი. საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი (1964 წლის რედაქცია) შეიცავდა შესაბამის სამართლებრივ ნორმებს რომელიც არეგულირებდა საკუთრების უფლებას აღნიშნულ ოჯახებში, რომლის თანახმადაც ოჯახზე რიცხული უმეტესი ქონება მათ შორის საცხოვრებელი სახლი არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ოჯახის რომელი წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში და იგი უნდა ყოფილიყო ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებაში;

3.17. გადაწყვეტილებაში მ----- დ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად საკომლო წიგნია მოხსენიებული. ბუნებრივია ჩნდება კითხვა იმის შესახებ, რომ თუკი არსებული საკომლო ჩანაწერები საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს მ----- დ-----ის მიმართ რატომ არ არის იგი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი მისი ოჯახის წევრების, მათ შორის ნ--- დ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს. კერძოდ, როგორც საკომლო ჩანაწერებში ასევე ხ-----ის რაიონის კ-----ს თემის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 13 დეკემბერს გაცემულ ცნობაში მითითებულია, რომ ოჯახს და არა რომელიმე ოჯახის წევრს ერიცხება 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი. ანუ მოცემულ

დოკუმენტებში არსად არ არის მითითებული, რომ მიწის ნაკვეთი ერიცხებოდა უშუალოდ მ----- დ-----ს ან/და საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენდა უშუალოდ მის ინდივიდუალურ საკუთრებას. შესაბამისად, მოცემული დოკუმენტები უფლების დამდგენ დოკუმენტებს თანაბრად წარმოადგენდნენ როგორც მ----- დ-----ის, ასევე მისი ოჯახის წევრების, მათ შორის ნ--- დ-----ის მიმართაც. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ აღნიშნული წარმოადგენდა საფუძველს, რომ მათ მოეხდინათ თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში საცხოვრებელ სახლზე და მიწის ნაკვეთზე;

3.18. უსაფუძვლოა სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ თითქოს მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმული არ არის. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ზემოაღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე თანასაკუთრების უფლებით მ----- დ-----სთან ერთად მისი ოჯახის წევრების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში 2007 წლის 22 ივნისს. შესაბამისად, თუკი მ----- დ-----ს აღნიშნული რეგისტრაცია მიაჩნდა თავისი უფლების დარღვევად, მაშინ უფლების დარღვევა მას სწორედ 2007 წლის 22-28 ივნისს უნდა შეეცყო, და შესაბამისად ხანდაზმულობის ვადის დინებაც მოცემული დროიდან უნდა დაწყებულიყო;

3.19. გაუგებარია თუ რომელი სამართლებრივი ნორმის და უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე ცნო სასამართლომ მ----- დ----- მესაკუთრედ უძრავი ქონების ს/კ 0----- მესაკუთრედ 4/5 წილზე, მაშინ როდესაც მ----- დ-----მ თავისი კუთვნილი წილი მოცემულ უძრავ ნივთში გაასხვისა ჯერ ჯიდევ 2017 წლის 09 იანვარს;

3.20. გაუგებარია რომელი სამართლებრივი საფუძლით დააკისრა სასამართლომ მოპასუხეებს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3000 ლარის სოლიდარულად გადახდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას

საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (*იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81*).

4.2. პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მის სამართლებრივ შეფასებებს და უთითებს მათზე. აქვე განმარტავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა მითითებული სამართლის ნორმები. სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით პალატა დამატებით ადგენს და განმარტავს შემდეგს:

4.3. დადგენილია, რომ 2005 წლის 15 დეკემბრის მდგომარეობით, ხ-----ში, სოფელ კ-----ერში მდებარე 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და 460.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეა მხოლოდ მ----- დ----- (მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ხ-----ი 2----- -- - კ-----ერი - 05, კვ-----), ხოლო საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1. კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----ს ცნობა №---- და 2. საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; (იხ. ტ. III, ს/ფ.: 142);

4.4. დადგენილია, რომ კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----ს №---- ცნობა გაცემულ იქნა მ----- დ-----ზე, მასზედ, რომ მისი „ოჯახი შესდგებოდა შემდეგი წევრებისაგან: 1. დ----- მ-----ი ი----- ძე - თვითონ; 2. დ----- ნ-----ა დ-----ის ასული - მეუღლე; 3. დ----- ნ--- მ-----ის ასული - შვილი; 4. დ----- გ----- მ-----ის ძე - შვილი; 5. დ----- მ---- გ-----ს ასული - შვილიშვილი. ოჯახს

ერიცხება 0,20 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, კერძო საცხოვრებელი სახლი. სახლს სამეურნეო დავალიანება არ ერიცხება. საკომლო წიგნი №17, გვ. 1. ცნობა გაიცა საქართველოს ისტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურში წარსადგენად“;
(იხ. ტ. I, ს/ფ.: 31);

4.5. დადგენილია, რომ მ----- დ-----მ 2007 წლის 09 თებერვალს განცხდებით მიმართა ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს, რომლითაც ითხოვა „ხ-----ის რაიონის საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულიყო რეალური გაყოფა მის (მ----- დ-----ის) საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, მდებარე ხ-----ი, სოფ. კ-----ერი სამ ნაკვეთად: 1) 1000 კვ.მ.; 2) 50 კვ.მ.; 3) 950 კვ.მ. მასზე აღმართული 460.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით“. მითითებული განცხადება დამოწმებულია ნოტარიული წესით, რეგისტრაციის №-----;
(იხ. ტ. III, ს/ფ.: 144);

4.6. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის მიერ ამავე განჩინების 4.5. პუნქტში მითითებული გაყოფის განცხდების წარდგენის შემდეგ 19.02.2007 წელს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით ხ-----ში, სოფ. კ-----ერში 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მხოლოდ მ----- დ-----, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1) კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----ს ცნობა №-----; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; 3) გაყოფის განცხადება დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ. რეესტრის №-----. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ხ-----ი 2----- - - კ-----ერი - 05, კვარტალი - 01, ნ-----;
(იხ. ტ. III, ს/ფ.: 145);

4.7. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის მიერ ამავე განჩინების 4.5. პუნქტში მითითებული გაყოფის განცხდების წარდგენის შემდეგ 19.02.2007 წელს ასევე გაცემულია მეორე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით ხ-----ში, სოფ. კ-----ერში 950 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის 460.3. კვ.მ. მესაკუთრეა მხოლოდ მ----- დ-----, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1) კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----ს ცნობა №-----; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; 3) გაყოფის განცხადება დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ. რეესტრის №-----. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ხ-----ი 2----- - კ-----ერი - 05, კვ-----;
(იხ. ტ. III, ს/ფ.: 148);

4.8. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის მიერ ამავე განჩინების 4.5. პუნქტში მითითებული გაყოფის განცხდების წარდგენის შემდეგ 19.02.2007 წელს ასევე

გაცემულია მესამე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით ბ-----
---ში, სოფ. კ-----ერში 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მხოლოდ მ----- დ-----
---, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1) კ-----ს
თემის საკრებულოს 2-----ს ცნობა №---; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ.
1; 3) გაყოფის განცხადება დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ.
რეესტრის №-----. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის
სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ბ-----ი 2-----
-- - კ-----ერი - 05, კ-----; (იხ. ტ. III, ს/ფ.: 150);

4.9. დადგენილია, რომ მ----- დ-----მ 2007 წლის 21 ივნისს განცხდებით
მიმართა ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს, რომლითაც ითხოვა
„ბ-----ის რაიონის საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულიყო რეალური
გაყოფა მის (მ----- დ-----ის) საკუთრებაში არსებული 1000 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთის, მასზე აღმართულ შენობა-ნაგებობით, მდებარე ბ-----ი, სოფ. კ-----
ერი ორ ნაკვეთად: 1) 950 კვ.მ. სასოფლო დანიშნულების; 2) 50 კვ.მ. -
არასასოფლო და გაცემულიყო შესაბამისი ამონაწერები“. მითითებული
განცხადება დამოწმებულია ნოტარიული წესით, რეგისტრაციის №-----;
(იხ. ტ. I, ს/ფ.: 30);

4.10. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის მიერ ამავე განჩინების 4.9. პუნქტში
მითითებული 21.06.2007 წლის გაყოფის განცხდების წარდგენის შემდეგ
22.06.2007 წლის თარიღით გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის
მიხედვით ბ-----ში, სოფ. კ-----ერში 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მ-----
დ----- კ/ნ.: 6-----, ხოლო თანამესაკუთრეებად/მოსარგებლეებად
მითითებულია: დ----- ნ-----ა, დ----- ნ---, დ----- გ-----, დ----- მ-----. ამავე
ამონაწერში რეგისტრაციის თარიღად ერთგან მითითებულია - 22.06.07 წელი,
ხოლო მეორე მხარეს უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია
26.06.07 წელი. აღნიშნულ ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ
იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: 1) კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----
-----ს ცნობა №---; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; 3) გაყოფის განცხადება,
დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ. რეესტრის №-----; 4)
გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუს თ. ჩ-----ს მიერ 21.06.07 წ.,
რეესტრის №-----. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის
სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ბ-----ი 2-----
-- - კ-----ერი - 0-----; (იხ. ტ. I, ს/ფ.: 34-35);

4.11. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის მიერ ამავე განჩინების 4.9. პუნქტში
მითითებული 21.06.2007 წლის გაყოფის განცხდების წარდგენის შემდეგ
22.06.2007 წლის თარიღით ასევე გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან,
რომლის მიხედვით: ბ-----ში, სოფ. კ-----ერში 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის

მესაკუთრეა მ----- დ----- ჰ/ნ.: ნ-----, ხოლო თანამესაკუთრეებად/მოსარგებლებად მითითებულია: დ----- ნ-----ა, დ----- ნ---, დ----- გ-----, დ----- მ----. ამავე ამონაწერში რეგისტრაციის თარიღად ერთგან მითითებულია - 22.06.07 წელი, ხოლო მეორე მხარეს უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 26.06.07 წელი. აღნიშნულ ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: 1) კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----ს ცნობა №----; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; 3) გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ. რეესტრის №----; 4) გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუს თ. ჩ---ს მიერ 21.06.07 წ., რეესტრის №-----. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ხ-----ი 2----- - კ---ერი - 0-----;

(იხ. ტ. I, ს/ფ.: 37-38);

4.12. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის მიერ ამავე განჩინების 4.9. პუნქტში მითითებული 21.06.2007 წლის გაყოფის განცხადების წარდგენის შემდეგ 22.06.2007 წლის თარიღით 26.06.2007 წელს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით: ხ-----ში, სოფ. კ---ერში 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მ----- დ----- ჰ/ნ.: ნ-----. ამავე ამონაწერში უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია - 26.06.07 წელი. აღნიშნულ ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: 1) კ-----ს თემის საკრებულოს 2-----ს ცნობა №----; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; 3) გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ. რეესტრის №----; 4) გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუს თ. ჩ---ს მიერ 21.06.07 წ., რეესტრის №-----. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ხ-----ი 2----- - კ---ერი - 0-----;

(იხ. ტ. I, ს/ფ.: 39);

4.13. დადგენილია, რომ 2007 წლის 28 ივნისს მ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა, ხ-----ის საჯარო რეესტრის უფროსს და ითხოვა მის საკუთრებაში არსებული, 50-50 კვ.მ. ფართობის ორი მომიჯნავე ნაკვეთების გაერთიანება;

(იხ. ტ. I, ს/ფ.: 36);

4.14. დადგენილია, რომ 2007 წლის 28 ივნისის განცხადების (50-50 კვ.მ. ფართობის მომიჯნავე ნაკვეთების გაერთიანების შესახებ) შემდგომ 2007 წლის 28 ივნისის თარიღით გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით, ხ-----ში, სოფელ კ---ერში მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მ----- დ----- ჰ/ნ.: ნ-----. ამავე ამონაწერში უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია - 28.06.07 წელი, ხოლო უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: 1) კ-----ს თემის

საკრებულოს 2-----ს ცნობა №----; 2) საკომლო წიგნი №17, გვ. 1; 3) გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუსის თ----- მიერ 09.02.07 წ. რეესტრის №----; 4) გაყოფის განცხადება, დამოწმებული ნოტარიუს თ. ჩ----ს მიერ 21.06.07 წ., რეესტრის №-----. 5) განცხადება ნაკვეთის გაერთიანებაზე - 28.06.07 წ. აღნიშნულ ამონაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - ხ-----ი 2----- -- - კ-----ერი - 0-----.

ზემოთ მითითებულ ამონაწერში ასევე ხელნაწერი სახით შევსებულია შესაბამისი გრაფები, მათ შორის საყურადღებოა მითითება, რომ „მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მხოლოდ მ----- დ----- პ/ნ.: ნ-----“, თუმცა მიუხედავად აღნიშნულისა, ამავე ამონაწერში თანამესაკუთრეების გრაფაში მითითებულია: დ----- ნ-----ა, დ----- ნ---, დ----- გ-----, დ----- მ---; (იხ. ტ. I, ს/ფ.: 40-41);

4.15. სააპელაციო პალატა ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შედეგად ასკვნის, რომ მ----- დ-----ს არასდროს არ გამოუხატავს ნება, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები/თანამდესაკუთრეები ყოფილიყვნენ სხვა პირები, მათ შორის მისი ოჯახის წევრები, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მ----- დ-----ის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე, ოჯახის სხვა წევრებისათვის საკუთრების უფლების გადაცემის ნების დამადასტურებელი მტკიცებულება/გარიგება, მაგ. ჩუქების, ნასყიდობის და ა.შ, რომლითაც სხვა მესაკუთრეებზე/თანამესაკუთრეებზე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ან უფლების დათმობის ფაქტი დადასტურდებოდა, ხოლო აპელანტის მიერ თავისი პოზიციის გასამყარებლად მითითება „ოჯახის წევრების შესახებ ცნობაზე“, როგორც მათზე რეგისტრაციის საფუძვლისა, არ არის მართებული და რელევანტური, იმ პირობებში, როდესაც ეს ცნობა საფუძვლად უდევს ამ დავაზე წარმოდგენილ თითქმის ყველა ამონაწერს, რომლითაც დასტურდება მიწის ნაკვეთებზე, როგორც ინდივიდუალურად (მხოლოდ) მ----- დ-----ის საკუთრება, ისე მოგვიანებით უკვე ამავე მიწის ნაკვეთებზე სხვა პირთა თანასაკუთრებაც. ანუ იმ პირობებში, როდესაც განმცხადებლის (მ----- დ-----ის) ცალსახა ნება მის უძრავ ნივთზე სხვა პირთა თანასაკუთრების აღრიცხვისა - არ ფიქსირდება, საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა უფლება კონკრეტული პირის საკუთრებაზე სხვა პირთა უფლება (თანასაკუთრება) დაერეგისტრირებინა, თუნდაც „მესაკუთრის ოჯახის წევრების შესახებ ცნობის“ საფუძველზე, რადგან ირკვევა, რომ აღნიშნული ცნობა განმცხადებლის მიერ არ ყოფილა იმ მიზნით წარმოდგენილი, რომ მათზე შემდგომში აღრიცხულიყო უძრავი ნივთი, რადგან ამ ცნობის წარდგენის შემდეგ გაცემულ დოკუმენტში (ამონაწერში) მ----- დ----- არის სადავო ქონებების ერთპიროვნული მესაკუთრე. შესაბამისად მოსარჩელეს - მ----- დ-----ს ვერ ექნებოდა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მისი მოთხოვნისგან, ასევე ნებისგან დამოუკიდებლად, სარეგისტრაციო სამსახურში

არსებული დოკუმენტების საფუძველზე მის საკუთრებაზე მოხდებოდა სხვა პირთა საკუთრების უფლების წარმოშობა;

4.16. ზემოთ (4.15.პ.) აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ამა თუ იმ სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის საჭიროა პირის მიერ შესაბამისი ნამდვილი ნების გამოვლენა. ზეპირი ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, წერილობითი გარიგების დადებისას მხარეები საკუთარი ნების ნამდვილობას ადასტურებენ შესაბამის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის გზით. კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით შედგენილ ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელის მოწერა წარმოქმნის ლეგიტიმურ ვარაუდს, რომ მხარე გაეცნო გარიგების შინაარსს და სურს ადეკვატური სამართლებრივი შედეგის დადგომა. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ადასტურებენ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღების სურვილსა და მზაობას, რაც ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს;

4.17. დადგენილია, რომ 2007 წლის 22 და 28 ივნისს, სადავო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებად დაფიქსირდნენ მოპასუხეები - ნ-----ა ფ-----ე, ნ--- დ-----, გ----- დ----- და მ--- დ-----. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია კ-----ს თემის საკრებულოს ცნობა N--- და საკომლო წიგნი N17 გვ1. შესაბამისად, ვინაიდან, უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებული არ არის რაიმე სახის გარიგება დადებული მხარეთა შორის (ჩუქება, ნასყიდობა), რომლითაც კანონით დადგენილი წესით დადასტურდებოდა უძრავი ნივთის მესაკუთრის მ----- დ-----ის ნება მის საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მისი საკუთრებიდან გავიდა მისი ნების გარეშე;

4.18. განსახილველ შემთხვევაში, მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს სწორედ მ----- დ-----ის ნების ნამდვილობის კვლევა, ანუ მის მიერ სადავო ქონების განკარგვა წარმოადგენდა თუ არა მის ნამდვილ ნებას... პალატა კიდევ ერთხელ აღნიშავს, რომ მაშინ როდესაც ნების გამოვლენა სადავოა, უნდა მოხდეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა შეფასება და უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ისეთ მტკიცებულებას, სადაც მხარეთა ნება ცალსახად დადასტურებულია თავისუფალი და ნამდვილი ნების გამოვლენის საფუძველზე, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში პირისთვის(მხარისთვის) რაიმე უფლების მიკუთვნება - დაუშვებელია (აღნიშნულ საკითხზე დავის წარმოშობისას, მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის გადანაწილება დამოკიდებულია დავის საფუძვლებზე, სუბიექტებზე, ფაქტობრივ გარემოებებზე და სხვ.). განსახილველ შემთხვევაში სადავო ქონების განკარგვის ნების ნამდვილობა ეჭვქვეშ დგას, რაც მოსარჩელის წისქვილზე ასხამს წყალს;

4.19. დადგენილია, რომ 2016 წლის 09 იანვარს მოსარჩელემ საკადასტრო კოდიდან 0----- (ყოფილი ს/კ.: 2-----) 1/5 წილი მიყიდა შვილიშვილს გ--ი დ-----ს და რძალს ქ----- ა-----ეს. ხოლო ვინაიდან სადავო უძრავი ქონებები დანარჩენ ნაწილში მ----- დ-----ის საკუთრებიდან გავიდა კანონით დადგენილი წესის გარეშე, აღნიშნული ამ ნაწილში წარმოადგენს მოპასუხეების თანასაკუთრების უფლების გაუქმების და უძრავი ქონებების ყადაღისაგან განთავისუფლების საფუძველს;

4.20. ბ-----ის არქივის მიერ 2017 წლის 05 ოქტომბერს გაცემული №----- - საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ „ბ-----ის არქივში დაცული ბ-----ის რაიონის კ-----ს თემის საკრებულოს დოკუმენტებით, სოფელ ა-----ს 1986-2006 წლების საკომლო წიგნის თანახმად, დ----- მ----- ი----- ძე არის კომლის უფროსი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნ-----ა დ----- (ცოლი), ნ---- დ----- (შვილი, გადაყვანილია მეუღლის კომლში), დ----- ნ---- (შვილი), დ----- გ----- -(შვილი), დ----- მ---- (შვილისშვილი-დაბადებული 2001წ.). **კომლის მეურნეობის საზოგადოებრივი ჯგუფის გრაფაში მიწერილია: მუშა-მოსამსახურე“;**
(იხ. ტ. I, ს/ფ.: 5);

ზემოთ მითითებულიდან გამომდინარე პალატა დადგენილად მიიჩნევს და მხარეებიც არ დავობენ იმ ფაქტზე, რომ მ----- დ-----ის ოჯახი 1993 წლამდე არ წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს და იგი იყო მუშა-მოსამსახურეთა კატეგორიის კომლი.

4.21. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კომლის წევრად მიღების წესს და პირობებს არეგულირებდა საქართველოს სსრ „მიწის კოდექსი“ (მე-40 მუხლი), ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 122-125-ე მუხლების (1964 წლის რედაქცია), რითაც დადგენილი იყო, რომ საკოლმეურნეო კომლის ქონება მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ, მათ შორის არასრულწლოვანთა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილით;

4.22. საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობის, კოლმეურნეობის და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლის სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და საკოლმეურნეო კომლები გაუქმდა, ხოლო ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და შესაბამისად კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-125-ე მუხლების შესაბამისად თანასაკუთრების უფლებით განაწილდა იმ პირებზე, რომლებიც იმ პერიოდისათვის კომლის წევრები იყვნენ.

4.23. საკომლო მეურნეობის სტატუსი საქართველოში შემოღებული იქნა საქართველოს კანონით „სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ“. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებას“. ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად, „საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს დარეგისტრირებული“. ე.ი. მითითებული ნორმების საფუძველზე საქართველოში ჩამოყალიბდა საკომლო მეურნეობები, რომლებიც განსხვავებით საკოლმეურნეო კომლისაგან წარმოადგენდა და წარმოადგენს ქონების ერთობლიობას; ე.ი. საკომლო მეურნეობა სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტია (განსხვავებით საკოლმეურნეო კომლისაგან, რომელიც სამართლებრივ ურთიერთობათა სუბიექტი იყო), რომელიც შესაძლებელია იყოს ერთი ან რამდენიმე სუბიექტის საკუთრება (თანასაკუთრება); ამასთან, ზემოთხსენებული კანონის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით საკომლო მეურნეობა და მისი მესაკუთრეები (მესაკუთრე) სავალდებულოდ ასეთად უნდა იყვნენ რეგისტრირებულნი საჯარო რეესტრში; ე.ი. საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს მიწის ნაკვეთი, კონკრეტული ინვენტარი, ნაგებობები და ა.შ. ერთობლიობაში, რაც წარმოადგენს საკომლო მეურნეობას და მისი მესაკუთრეები არიან კონკრეტული ფიზიკური პირები. საჯარო რეესტრში საკომლო მეურნეობის მესაკუთრედ რეგისტრირებული უნდა იყოს ყველა თანამესაკუთრე, შესაბამისად, სადავო ქონება საკომლო მეურნეობად ჩაითვლებოდა, თუ იგი ამ სახით იქნებოდა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 26 ივლისის განჩინება №ას-524-498-2013);

4.24. იმ პერიოდში მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის პირველი ნაწილით ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა ყოფილიყო წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა ყოფილიყო კანონით დადგენილი წესით. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით (ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი 20/01/2010წ.) საკუთრების უფლების შემდგომი რეგისტრაციისათვის საჭირო იყო ინსტრუქციით გათვალისწინებული დოკუმენტის წარდგენა;

4.25. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კომლი იყო საბჭოთა კავშირის დროს ადამიანთა ერთობა, რომელიც ერთობლივად

გაუძღვებოდა საადგილმამულო მეურნეობას და ეს შეიძლებოდა გასცდენოდა ოჯახის ცნებას, ანუ ეს იყო კოლექტიური საკუთრების ერთგვარი, წამახალისებელი ფორმა, რომლითაც ხდებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთების მართვა/განკარგვა. 1997 წელს მიღებულ ახალ სამოქალაქო კოდექსში, რომელმაც კერძო საკუთრების ცნება დაამკვიდრა, ჩვენ კომლის მცნებას უკვე ვხვდებით მხოლოდ და მხოლოდ 2 მუხლში - 1323 და 1463 მუხლებში. ეს მუხლები არეგულირებს ე.წ. საადგილმამულო მეურნეობის გადასვლას მემკვიდრეობის სახით, ანუ მოქმედმა სამოქალაქო კოდექსმა გაითვალისწინა რა არსებული წარუსლი, როდესაც შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრება განხორციელებულიყო კომლის მიერ და გამომდინარე აქედან, რომ არ წარმოშობილიყო მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული პრობლემები, დაარეგულირა კომლში სამკვიდროს გასხნისა და კომლში გარდაცვლილი წევრის საკუთრების წილის მის მემკვიდრეზე გადასვლის მექანიზმები. სხვა დანარჩენ შემთხვევაში - არც სამოქალაქო კოდექსი და არც ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ კოდექსი კომლის ცნებას, როგორც ასეთს, არ იცნობს;

4.26. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა განმარტავს, 1964 წლის რედაქციით საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-125-ე მუხლების თანახმად, ქონებაზე თანასაკუთრების მოპოვების მსგავსი სამართლებრივი რეჟიმი დამახასიათებელი იყო საკოლმეურნეო კომლისათვის. ე.ი. სამართლის იმ სუბიექტისათვის, რომელიც შედიოდა კოლმეურნეობის შემადგენლობაში;

4.27. ბ-----ის არქივის მიერ 2017 წლის 05 ოქტომბერს გაცემული №----- - ცნობით კი დგინდება, რომ მ----- დ-----ის კომლი მიეკუთვნებოდა მუშა-მოსამსახურის საზოგადოებრივი ჯგუფის კატეგორიას (იხ. წინამდებარე განჩინების 4.20. პუნქტი)), რომელზედაც არ ვრცელდება სსკ-ის 122-125-ე მუხლების (1964 წ. რედაქცია) რეგულაცია კომლის წევრთა თანასაკუთრების შესახებ... აქედან გამომდინარე ე.წ. „მუშა-მოსამსახურის“ კომლზე/ოჯახზე საკოლმეურნეო კომლისათვის დამახასიათებელი ქონებრივ/საკუთრებითი რეჟიმი არ ვრცელდება და ამ კომლის/ოჯახის წევრი ანდა ასეთ კომლში რეგისტრირებული პირები, მასში რეგისტრაციის ფაქტით, ქონებაზე უფლებებს ვერ მოიპოვებდნენ. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს სამართლებრივი საფუძველი, რომელიც მ----- დ-----ს (კომლის უფროსი) და კომლის სხვა წევრებს (ნ-----ა დ-----ს-ცოლი, ნ---- დ-----ს-შვილი, ნ--- დ-----ს-შვილი, გ----- დ-----ს-შვილი, მ---- დ-----ს-შვილიშვილი) კომლის ქონებაზე თანასაკუთრებას წარმოუშობდა;

4.28. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილით

სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათმოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვითმხარეთა (მესამეპირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობით თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტით დასკვნებით;

4.29. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგენილია, რომ მ----- დ-----ის ოჯახი არ წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს (იგი იყო მუშა/მოსამსახურეთა კომლი), შესაბამისად, მასზე ვერ გავრცელდებოდა მითითებული წესი და კომლის წევრობა ავტომატურად ვერ გახდებოდა თანაბარ წილში სადავო ქონების მათ თანასაკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი;

4.30. რაც შეეხება ხანდაზმულობის საკითხს, სააპელაციო პალატა აპელანტის არც ამ პრეტენზიას იზიარებს, ეთანხმება ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.12.-2.13. პუნქტები) და დამატებით განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც დადგენილია აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელის) მიერ საკუთრების კონსტიტუციით გარანტირებული უფლების გადაცემაზე, არ შეიძლება მიღებული საკუთრების უფლების ხანდაზმულობაზე, მათ შორის სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლით გათვალისწინებულ ვადებზე იყოს უფლების დაცვა დამოკიდებული, რადგანაც მესაკუთრეს აქვს უფლება, დაიცვას თავისი საკუთრება იმ პირობისაგან, რომლებმაც განახორციელეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ხანდაზმულობის საგანი არის ფარდობითი უფლება და არა აბსოლუტური უფლება, შესაბამისად, აბსოლუტურ უფლებაზე ხანდაზმულობა არ ვრცელდება (შდრ. სუსგ №ას-146-140-2012, 12 ივლისი, 2012 წ.; №ას-530-506-2016, 23 სექტემბერი, 2016 წ.);

4.31. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით: „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. 2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“;

4.32. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1

დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“;

4.33. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეულახავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. პალატა მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც 1. საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია;

4.34. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწოროზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012);

4.35. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი);

4.36. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ მ----- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელი უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო

სასამართლოს 2018 წლის 05 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. მ----- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

ინდირა მაშანეიშვილი