



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №2/ბ-838

10 მარტი, 2020 წელი

ქ. ქუთაისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატის
მოსამართლე: თამარ სვანიძე**

**სხდომის მდივანი: თეონა
ქიმერიძე**

აპელანტი (მოპასუხე): პ----- გ-----ე

წარმომადგენელი: მ----- მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე): დ----- გ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი: უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა; უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის საფუძვლები:

1. ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა დ----- გ-----
---ემ მოპასუხე მხარეებად პ----- გ-----ე, ნ----- გ-----ე და ი----- გ-----ე

მიუთითა და ითხოვა: მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში მდებარე, ი---- გ-----ის დანატოვარი (მისი კომლის კუთვნილი) მთლიანობაში 10 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი და მასზე აღიარებულ იქნას დ----- გ-----ის საკუთრების უფლება.

2. მოსარჩელის განმარტებით: თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში მდებარე 10 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენდა მოსარჩელის მამათილის ი---- გ-----ის საკუთრებას. ი---- გ-----ის კომლში ირიცხებოდა თავად კომლის უფროსი ი---- გ-----ე და წევრი დ----- გ-----ე. ი---- გარდაიცვალა 1984 წელს, რის შემდეგ კომლის ქონების ერთადერთი მესაკუთრე გახდა დ----- გ-----ე, რომელიც დაეუფლა ქონებას, უვლიდა, პატრონობდა ამ ქონებას და მასზე ყოველგვარ გადასახადს იხდიდა.

3. 2015 წელს დ----- გ-----ემ, საკომლო ქონების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რესტრის სამსახურს, რაზეც ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ ადგილი ქონდა საკომლო ქონების მიწის ფართზე ზედდებას. საკომლო ქონების მიწის ნაკვეთების ნაწილი მიტაცებული აქვს პ----- და ნ----- გ-----ეებს და აწ გარდაცვლილი მიხეილ გ-----ის შვილს ი----- გ-----ეს. ი---- გ-----ის კომლის საკუთრებაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის ეზო 960 კვ.მ და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი მთლიანად დ----- გ-----ის საკუთრებაა, ვინაიდან ი----ს გარდაცვალების შემდეგ ის დარჩა მისი კომლის ერთადერთ და ბოლო წევრად.

მოპასუხის პოზიცია:

4. მოპასუხეებმა პ----- და ნ----- გ-----ეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ დ----- გ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, ვინაიდან თითოეულ მათგანს საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება, რომელიც კანონის შესაბამისად მიიღეს და დაირეგისტრირეს. მათმა ბაბუამ ი---- გ-----ემ დატოვა 0.50 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომლის ნახევარი 0.25 ჰა ბაბუის გადაწყვეტილებით, მისი გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეობით მიიღო პ----- გ-----ემ, ხოლო მეორე ნახევარი მისმა ბიძამ გ----- გ-----ემ. ამასთან მოსარჩელის მიწის მიღება-

ჩაბარების აქტში მითითებულია 0.60 ჰა, შესაბამისად გაურკვეველია, თუ საიდან ითხოვს მოსარჩელე 10 000 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული მოცემულობა საერთოდ არ შეესაბამება დ----- გ-----ის მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთებს. წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის სადაო ეზო - 960 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ შეესაბამება მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტში მითითებულ ნაკვეთების მდებარეობას. რაც შეეხება საცხოვრებელ სახლს, ეს სახლი წარმოადგენს ი---- გ-----ის დანატოვარს, რომელიც თანაბრად ეკუთვნის მხარეებს, როგორც მის მემკვიდრეებს. ი----ს დანატოვარი ძველი სახლის ადგილზე მხარეებმა ერთობლივად ააშენეს ახალი სახლი, რომლის ერთი ნახევარი დ----- გ-----ის საკუთრებაა, ხოლო მეორე ნახევარი პ----- გ-----ის.

5. მოპასუხე ი----- გ-----ემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ მას არც რეგისტრირებული აქვს სადავო მიწის ნაკვეთი და არც ფაქტობრივად ფლობს მას, რის გამოც მის მიმართ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

სარჩელის განმხილველი სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

6. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებით: მოსარჩელე დ----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე პ----- გ-----ის მფლობელობიდან, კერძოდ, საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად რეგისტრირებული N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან გამოთხოვილ იქნა დ----- გ-----ის კუთვნილი 319.97 მ² (2019 წლის 16 მაისის N N5002987619 ექსპერტიზის დასკვნისა და დანართი N2-ის შესაბამისად, მათში მითითებული 362.36მ²-დან), ხოლო N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან გამოთხოვილ იქნა დ----- გ-----ის კუთვნილი 365,29 მ² (2019 წლის 16 მაისის N N5002987619 ექსპერტიზის დასკვნისა და დანართი N2-ის შესაბამისად) მიწის ნაკვეთები (ჯამში 685.26მ²), მათზე მესაკუთრედ ცნობილ იქნა დ----- გ-----ე (პ/ნ 2-----

); დადგინდა, რომ აღნიშნული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოსარჩელის საკუთრებად. აღიკვეთა მოპასუხე პ----- გ-----ის მხრიდან დ----- - გ-----ისათვის აღნიშნული ნაკვეთებით სარგებლობის ხელშეშლა. დანარჩენ ნაწილში დ----- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პ----- გ-----ეს დ----- -- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 160 (ას სამოცი) ლარისა და 28 (ოცდარვა) თეთრის ანაზღაურება, ხოლო ბაჟის დანარჩენი ნაწილი დარჩა ბიუჯეტში. პ----- გ-----ეს დ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა ექსპერტიზისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის 750 (შვიდას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია:

7. თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში ი---- გ-----ის კომლი ფიქსირდება 1980-1984 წლებში და კომლს ერიცხებოდა 0.50 ჰა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით 40 კვ.მ, აგებული 1929წელს. კომლის უფროსს და ერთადერთ წევრს წარმოადგენდა ი---- გ-----ე.

8. ი---- გ-----ე გარდაიცვალა 1984 წლის 28 აპრილს და ვინაიდან იყო კომლის ერთადერთი და უკანასკნელი წევრი, მისი გარდაცვალებით გაუქმდა კომლი.

9. ი---- გ-----ეს დარჩა ორი პირველი რიგის მემკვიდრე, შვილები: გ----- გ-----ე, რომლის მეუღლე არის მოსარჩელე დ----- გ-----ე და მეორე დ-----ი, რომელიც გარდაცვლილია და მისი შვილები არიან მოპასუხეები პ----- და ნ----- გ-----ეები და შვილიშვილი მოპასუხე ი----- გ-----ე (რომლის მამა მიხეილ გ-----ე გარდაცვლილია).

10. ი---- გ-----ე გარდაიცვალა 1984 წელს და ამ პერიოდში მიწა - კომლზე სარგებლობაში რიცხული ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას. ი---- გ-----ის გარდაცვალების შემდეგ მის ქონებაზე გაიხსნა სამკვიდრო, ვინაიდან იგი იყო კომლის ერთადერთი და ბოლო წევრი. იმ მომენტისათვის კომლის ქონებას, შესაბამისად ი---- გ-----ის სამკვიდრო ქონებას, წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი, მიწა კი იყო სახელმწიფოს საკუთრება და შესაბამისად იგი არ შედიოდა სამკვიდროში.

11. ი---- გ-----ის სამკვიდრო - თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მემკვიდრეობით, ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს მისმა პირველი რიგის მემკვიდრეებმა შვილებმა გ----- გ-----ემ და დ--- გ-----ემ. დ---- გ-----ის გარდაცვალების შემდეგ კი მისი კუთვნილი წილი მიიღო მისმა შვილმა პ----- გ-----ემ.

12. მხარეებმა ი---- გ-----ის კუთვნილი ყოფილი ძველი ხის სახლი დაშალეს და მის ადგილზე იმავე ზომებით ააშენეს ახალი ერთსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი, რომლის ერთი ნახევარი მარცხენა მხარე, ორი ოთახი, ფართით 39.69 მ² (22.53მ²+ 17.16 მ²) წარმოადგენს გ----- გ-----ის და მისი მეუღლის მოსარჩელე დ----- გ-----ის საკუთრებას, ხოლო მარჯვენა მხარე, ორი ოთახი 42.39მ² (24.06მ² + 18.33მ²) წარმოადგენს პ----- გ-----ის საკუთრებას.

13. მხარეთა კუთვნილი ერთსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი მთლიანად მდებარეობს ამჟამად საჯარო რეესტრში პ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ს.კოდით პ-----.

14. დ----- გ-----ის კომლი თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში ირიცხება 1996 წლიდან, მანამდე მისი კომლი არ ირიცხება და არც თავად დ----- გ-----ე ირიცხება სხვა პირის კომლის წევრად. კომლს აწერია მიწის ნაკვეთი 0.60 ჰა, 1998 წლის 10 ივლისს N316 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 6054 კვ.მ, მიწის ნაკვეთები, მათ შორის მიწის რეფორმამდე არსებული ეზო 1) 960 მ², 2) 1170მ², 3) 660მ² და რეფორმისას დამატებით გამოყოფილი ნაკვეთი- კანდელაკისეული 3264მ². 1999 წლის 25 დეკემბრის მიწის სარეგისტრაციო მოწმობით N119-ით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 822 მ² მიწის ნაკვეთი.

15. თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში პ----- გ-----ის კომლი ირიცხება 1996 წლიდან და მას აწერია 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მანამდე მისი კომლი არ ირიცხება. პ----- გ-----ეს რეგისტრირებული აქვს N-----ს.კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართით 2060 მ² და N----- ს/კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართით 450 მ². მიწის

ნაკვეთების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს არა მემკვიდრეობა, არამედ საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და NAA2015058421-03 საარქივო ცნობა.

16. 33.03.31.206 ს.კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი - ფართით 2485 მ² ასევე რეგისტრირებულია მოპასუხე პ----- გ-----ის საკუთრებად.

17. თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში ნ----- გ-----ის კომლი ირიცხება 1996 წლიდან მას აწერია 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მანამდე მისი კომლი არ ირიცხება. ნ----- გ-----ეს საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს N3----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართით 2103მ². მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს არა მემკვიდრეობა, არამედ სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია N873 და N33/79533 საარქივო ცნობა.

18. AA 2017025044-03 საარქივო ცნობაში მითითებული თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთების -ჯამში 10 000 მ², მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

19. დ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N2 მიწის ნაკვეთი 1170 მ² რეგისტრირებულია მოსარჩელე დ----- გ-----ის საკუთრებად, ს.კოდით 3----- და მას ფლობს მოსარჩელე.

20. დ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N3 მიწის ნაკვეთის - 660 მ² საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას, თუმცა მის მიმდებარედ, ამ აქტის საფუძველზე N3 მიწის ნაკვეთი - 660 მ² რეგისტრირებულია დ----- გ-----ის საკუთრებად - ს/კოდით 3----- და მას ფლობს მოსარჩელე.

21. მიწის სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ ს.კ N3----- 822 მ² მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას, რომელსაც არ ფლობენ მოპასუხეები და დ-----ის საკუთრებაში არსებულ ს.კ 3----- მიწის

ნაკვეთის ნაწილს.

22. 2017 წლის 6 ივლისს დ----- გ-----ემ საჯარო რეესტრში წარადგინა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N316 აქტი, N1 ნაკვეთის ნახაზი და მოითხოვა მისი დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით განცხადება არ დაკმაყოფილდა და დ----- გ-----ეს განემარტა, წარედგინა კორექტირებული ნახაზი, ვინაიდან ადგილი ჰქონდა ზედდებას უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

23. დ----- გ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი N316-ში არსებული N1 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს, საჯარო რეესტრში დღეისთვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ N----- და ს/კ N----- მიწის ნაკვეთების ნაწილს.

24. დ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N1 ნაკვეთის - მხარეთა შორის სადაო საკარმიდამო ეზოს - 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება, ხოლო ფაქტობრივი მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს და მდებარეობას.

25. მხარეთა შორის სადაო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის - ეზოს (საკარმიდამო ეზო) ფაქტობრივი მდებარეობა, ძირითადად შეესაბამება დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობას. დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა ზედდებას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ს/კ N----- და ს/კ N----- მიწის ნაკვეთებთან. სადაო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 362,36 კვ.მ-ზე.

26. სადაო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 365,29 კვ.მ-ზე. დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ ნაკვეთის მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის

მქონე მიწის ნაკვეთთან 372,52 კვ.მ-ზე. დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ. ნაკვეთის მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 363,34 კვ.მ-ზე.

27. საქმეში არსებული, 2015 წლის 14 აგვისტოს N AA2015058421-03 საარქივო ცნობაში მითითებული, თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში არსებული პ----- გ-----ის კუთვნილი 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა, აღნიშნული დოკუმენტების მიხედვით ტექნიკურად შეუძლებელია.

28. მოპასუხეები ნ----- და ი----- გ-----ეები არ ფლობენ და საჯარო რეესტრში მათ სახელზე არ არის რეგისტრირებული მოსარჩელე დ----- გ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები.

29. მოპასუხე პ----- გ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტის N1 ნაკვეთის-ეზოს ნაწილს-685. 26მ²-ს, რომელზეც საჯარო რეესტრში არასწორად აღირიცხა პ----- გ-----ის საკუთრების უფლება, ვინაიდან მასზე მას არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

30. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე, 123-ე, 125-ე, 128-ე, 569-ე მუხლები; საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო

მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულება; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-312-ე, 170-172-ე მუხლები.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

31. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოპასუხე მხარემ პ----- გ-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებითა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

32. აპელანტის განმარტებით: მართალია ს.კ.პ----- მიწის ნაკვეთი პ----- გ-----ის სახელზეა რეგისტრირებული, მაგრამ ამ მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება მოხდა მოსარჩელესთან შეთანხმებით შემდგომ გაყოფის მიზნით, რაც უსაფუძვლოდ უარყო მოსარჩელე მხარემ.

33. მიწის №316 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ტერიტორია არასწორად არ დარეგისტრირებულა მოპასუხის სახელზე. მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე საერთოდ არ არის მითითებული სახლის ნახაზი. არც აქტშია რაიმე ჩანაწერი გაკეთებული ამ მიწაზე სახლის ან რაიმე შენობა-ნაგებობის არსებობის შესახებ. სასამართლომ არასწორად ჩათვალა №1 ნაკვეთი N316 აქტში ჩაწერილ მიწად. არ მოიცავს დ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №316-ში მითითებულ №1 ნაკვეთის დღეისთვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას, რადგან ეს ტერიტორია უკვე რეგისტრირებულია აპელანტის სახელზე, და თანახმაა ნახევარი მისცეს დ----- გ-----ეს, რადგან თვლის, რომ ის თანასაკუთრებაა.

34. აღნიშნული გადაწყვეტილებით, აპელანტ, პ----- გ-----ეს ხელი ემსხვერპლა საკუთრებით სარგებლობაში, რითიც უხეშად ირღვევა კონსტიტუციისა და სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები, რადგან 960 კვ.მ მიწა, სადაც სახლი დგას, უნდა იყოს თანასაკუთრებაში, რადგან სახლი გაყოფილია საზიარო კედლით, მოქცეულია ერთ საერთო გადახურვაში და დღემდე ორ ნაწილად გაყოფილ სახლში, თავ-თავიანთ ფართში ცხოვრობენ მხარეები. თუ

დ----- გ-----ის მიწის-მიღება ჩაბარების №316-ე აქტში მითითებული მიწის №1 ნაკვეთი, ის ნაკვეთია, რომელზეც სახლი დგას, რატომ არ არის ასახული იმავე აქტის მეორე გვერდზე დატანილ მიწის ნახაზზე, მაშინ, როცა ამ ნაკვეთზე სახლი ჯერ კიდევ 1929 წელს, ი---- გ-----ის სიცოცხლეშია აშენებული.

35. შესაბამისად, სულ სხვა ნაკვეთზეა გაცემული სადავო აქტი, რომლის ადგილმდებარეობაც არ არის ეზო, სადაც სახლი დგას. წინააღმდეგ შემთხვევაში აუცილებლად მიეთითებოდა აქტის ჩანაწერში მიწაზე მდგარი სახლის შესახებ.

36. აპელანტმა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებითა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით დ----- გ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

37. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

38. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

39. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს დ----- გ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმების

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები შემდეგი გარემოებების გამო:

40. საქმეში, ს.ფ.184-ზე განთავსებულია ზესტაფონის არქივის 2018 წლის 2 ნოემბრის AA2018027384-04 საარქივო ცნობა, რომლითაც დადგენილია, რომ თ-----ის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭოს 1980-1982 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად რეგისტრირებულია ი---- პ-----ს ძე გ-----ე. 1980-1982 წლებში კომლს საკარმიდამო მიწა აწერია 0.50ჰა საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართია 40 კვ.მ. სახლი აგებულია 1929 წელს. გ-----ის სასოფლო საბჭოს 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად რეგისტრირებულია ი---- პ-----ს ძე გ-----ე. 1886-1995, 1996-2000, 2001-2006 წლებში საკომლო წიგნებში ი---- პ-----ს ძე გ-----ე არ ირიცხება.

41. დადგენილია, რომ ი---- გ-----ე გარდაიცვალა 1984 წლის 28 აპრილს (ს.ფ.28).

42. ი---- გ-----ეს დარჩა პირველი რიგის მემკვიდრეები, შვილები: გ----- გ-----ე, რომლის მეუღლეა მოსარჩელე დ----- გ-----ე და მეორე შვილი დ----- ი, რომელიც გარდაცვლილია და მისი შვილები არიან მოპასუხეები პ----- და ნ----- გ-----ეები და შვილიშვილი მოპასუხე ი----- გ-----ე (რომლის მამა მიხეილ გ-----ე გარდაცვლილია).

43. ი---- გ-----ის სამკვიდრო - თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მემკვიდრეობით, ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს მისმა პირველი რიგის მემკვიდრეებმა შვილებმა გ----- გ-----ემ და დ----- გ-----ემ. დ----- გ-----ის გარდაცვალების შემდეგ კი მისი კუთვნილი წილი მიიღო მისმა შვილმა პ----- გ-----ემ.

44. მხარეთა ახსნა განმარტებებით დადგენილია, რომ მხარეებმა ი---- გ-----ის კუთვნილი ყოფილი ძველი ხის სახლი დაშალეს და მის ადგილზე იმავე ზომებით ააშენეს ახალი ერთსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი, რომლის ერთი ნახევარი მარცხენა მხარე, ორი ოთახი, ფართით 39.69 მ² (22.53მ²+ 17.16 მ²) წარმოადგენს გ----- გ-----ის და მისი მეუღლის მოსარჩელე დ----- გ-----ის საკუთრებას, ხოლო მარჯვენა მხარე, ორი ოთახი 42.39მ² (24.06მ² + 18.33მ²) წარმოადგენს პ----- გ-----ის საკუთრებას. მითითებული

ერთსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი მთლიანად მდებარეობს ამჟამად საჯარო რეესტრში პ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ს.კოდით პ-----.

45. საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომელიც დადასტურებდა 1993 წლამდე თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში, რომელიმე კომლის წევრად დ----- გ-----ის რეგისტრაციას.

46. საქმეში განთავსებულია, 2017 წლის 4 ივლისის ზესტაფონის არქივის AA2017025044-03 საარქივო ცნობა. მითითებულ ცნობაში ასახულია, რომ 1996-2000, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება დ----- ი----ს ასული გ-----ე; 1996-1997, 2002 წლებში, კომლს მიწა ერიცხება 0.60ჰა. სხვა ქონებრივი მონაცემები შევსებული არ არის. 2002, 2004 წლების მიწის გადასახადის სიაში დ----- გ-----ე ირიცხება 224 ნომრად, ფლობდა და გადასახადს იხდიდა 10 000 კვ.მ. მიწის ფართობზე. (ს.ფ.16);

47. 1998 წლის 10 ივლისის N316 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით დ----- გ-----ეს გადაეცა 6054 კვ.მ, მიწის ნაკვეთები, მათ შორის მიწის რეფორმამდე არსებული ეზო 1) 960 მ², 2) 1170მ², 3) 660მ² და რეფორმისას დამატებით გამოყოფილი ნაკვეთი- კანდელაკისეული 3264მ². (ს.ფ. 41);

48. 1999 წლის 25 დეკემბრის, N14930/99 მიწის სარეგისტრაციო მოწმობით, დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 5294,50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში. (ს.ფ.37-38);

49. 1999 წლის 25 დეკემბრის, N14922/99 მიწის საკუთრების მოწმობით, დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 822 მ² მიწის ნაკვეთი, მდებარე თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში. (ს.ფ.39-40);

50. თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში პ----- გ-----ის კომლი

ირიცხება 1996 წლიდან და მას აწერია 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი. (ს.ფ. 89);

51. თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში ნ----- გ-----ის კომლი ირიცხება 1996 წლიდან მას აწერია 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მანამდე მისი კომლი არ ირიცხება.

52. დადგენილია, რომ მიწის რეფორმის შედეგად - მიწების უსასყიდლო პრივატიზებით მოსარჩელე დ----- გ-----ეს, მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული - 6054 მ² და მიწის სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული 822 მ² ნაკვეთები, ხოლო პ----- გ----- -ეს -0,25 ჰა და ნ----- გ-----ეს 0,25 ჰა ოდენობის მიწის ნაკვეთები.

53. პ----- გ-----ეს რეგისტრირებული აქვს ს/კ N----- მიწის ნაკვეთი, ფართით 2060 მ² და ს/კ N----- მიწის ნაკვეთი, ფართით 450 მ². მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და NAA2015058421-03 სარქივო ცნობა.(ს.ფ.51-52; 55-56);

54. ნ----- გ-----ეს საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს N3----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართით 2103მ² მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია N873 და N33/79533 საარქივო ცნობა.(ს.ფ.84-87);

55. დ----- გ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N2 და N3 ნაკვეთები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვს და თავად ფლობს. კანდელაკისეული ნაკვეთი არ არის სადაო, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიწის რეფორმისას დამატებით იქნა გამოყოფილი. **მხარეთა შორის სადაოა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N1 ნაკვეთის - საკარმიდამო ეზოს 960 მ² საკითხი, რომელზეც განთავსებულია მხარეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი.**

56. 2017 წლის 6 ივლისს დ----- გ-----ემ საჯარო რეესტრში წარადგინა მიწის

მიღება-ჩაბარების აქტი N316 აქტი, N1 ნაკვეთის ნახაზი და მოითხოვა მისი

დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით განცხადება არ დაკმაყოფილდა და დ----- გ-----ეს განემარტა, წარედგინა კორექტირებული ნახაზი, ვინაიდან ადგილი ჰქონდა ზედდებას უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან.(ს.ფ.42-46);

57. საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეოვნული ბიუროს, 2018 წლის 28 დეკემბრის N008964618 დასკვნა. დასკვნის თანახმად: [1) N NAA2015058421-03 სარქივო ცნობაში მითითებული თ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

2) დ----- გ-----ის მიღება ჩაბარების აქტი N316-ში არსებული N1 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს, საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული ს.კ N----- და ს.კ N----- მიწის ნაკვეთის ნაწილს. ამავე აქტში არსებული N2 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს, საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას, პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ 3----- მიწის ნაკვეთის ნაწილს და დ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული N3----- მიწის ნაკვეთის ნაწილს. ამავე აქტში არსებული N3 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. მიწის სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული ს/კ N3----- მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს, საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და დ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ს.კ N3----- მიწის ნაკვეთის ნაწილს (დანართი N3); 3) საქმეში არსებული ი---- გ-----ის საცხოვრებელი სახლის პროექტში მითითებული 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს, დ----- გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მიღება ჩაბარების აქტი N316-ში არსებული N1 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობის უმეტეს ნაწილს. 4) დ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტში მითითებული N1 ნაკვეთის - ეზოს - 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება, ხოლო მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს (იხ.დანართი N5); მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტში მითითებული N1 ნაკვეთის - ეზოს - 960 კვ.მ. საორიენტაციო მდებარეობა ზედდებას ახდენს პ----- გ-----ის

საკუთრებაში არსებულ ს.კ N----- და ს.კ N----- მიწის ნაკვეთთან. დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა ზედღებას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ს/კ N----- და ს.კ N----- მიწის ნაკვეთთან.] (ს.ფ.143-157);

58. საქმეში ასევე განთავსებულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეოვნული ბიუროს, 2019 წლის 14 მაისის N003212619 დასკვნა. დასკვნის თანახმად: [მხარეთა შორის სადავო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის - ეზოს (საკარმიდამო ეზო) ფაქტობრივი მდებარეობა, არ შეესაბამება მიწის მიღება - ჩაბარების N316 აქტში მითითებული N1 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობას (იხ.დანართი N1); მხარეთა შორის სადავო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის - ეზოს (საკარმიდამო ეზო) ფაქტობრივი მდებარეობა, ძირითადად შეესაბამება დ----- გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობას (იხ.დანართი N1); 2) **სადავო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 362,36კვ.მ-ზე. სადავო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 365.29კვ.მ.-ზე] (ს.ფ.212-215);**

59. 2019 წლის 14 მაისის ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ სადავო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 362,36 კვ.მ-ზე, ხოლო N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 365,29 კვ.მ-ზე. ჯამში -727.65 მ2 -ზე.

60. დადგენილია, რომ N----- მიწის ნაკვეთის ზედღებაში არსებულ - 362.36 მ2 მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, საიდანაც პ----- გ-----ის კუთვნილებაა 42.39 მ2, ხოლო მოსარჩელის (ისი მეუღლის) საკუთრებაა -39.69 მ2 .

61. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, რომ მოპასუხე პ----- გ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტის N1 ნაკვეთს-

ეზოს ნაწილს-685.26 მ2 ($727.65-42.39=685.26$ მ2), რომელზეც საჯარო რეესტრში არასწორად აღირიცხა პ----- გ-----ის საკუთრების უფლება, ვინაიდან მასზე არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი. შესაბამისად მის მესაკუთრეს წარმოადგენს დ----- გ-----ე.

62. დადგენილია, რომ პ----- გ-----ის სახელზე N----- ს. კოდის მქონე მიწის

ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი უზუსტოა 319.97 მ2 ($362.36-$ სახლის ფართი $42.39= 319.97$) მიწის ფართზე, ხოლო N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უზუსტოა 365.29 მ2 -ზე, შესაბამისად კანონშესაბამისად დადგინდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გამოთხოვა პ----- გ-----ის მფლობელობიდან, რომელზეც აღიარებულ უნდა იქნას დ----- გ-----ის საკუთრების უფლება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ასევე კანონშესაბამისად აღიკვეთა პ----- გ-----ის მხრიდან დ----- გ----- ისათვის აღნიშნული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობის ხელშეშლა.

სამართლებრივი დასაბუთება:

63. საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. ამ დროიდან საკოლმეურნეო კომლებს სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და არსებობა შეწყვიტა. ხოლო ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და შესაბამისად კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წ. რედ) 122-125-ე მუხლების შესაბამისად თანასაკუთრების უფლებით გადანაწილდა იმ პირებზე, რომელიც კომლის

გაუქმების დროისათვის კომლის წევრები იყვნენ.

64. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-5 ნაწილის მიხედვით, „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალოს საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთაში - 3 ჰექტარამდე. ახალ ნორმამდე შესავსები ფართობი კომლს გადაეცემა უსასყიდლოდ კერძო საკუთრებაში, მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულების გადახდით“.

65. მიწის რეფორმის შედეგად - მიწების უსასყიდლო პრივატიზებით მოსარჩელე დ----- გ-----ეს, მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული - 6054 მ2 და მიწის სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული 822 მ2 ნაკვეთები, ხოლო პ----- გ-----ეს -0,25 ჰა და ნ----- გ-----ეს 0,25 ჰა ოდენობის მიწის ნაკვეთები.

66. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი მესამე მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ და „ნ“ პუნქტებში მოცემულია საკუთრების უფლების და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი: საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება- ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებს წარმოადგენს – 1994 წლამდე

უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

67. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: **ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი;** ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს

რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა. გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ.

68. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-312-ე მუხლების თანახმად, უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებები დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემებით. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებზე მოქმედებს სისრულის პრეზუმცია, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა.

69. დადგენილია, რომ მოპასუხე პ----- გ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტის N1 ნაკვეთს-ეზოს ნაწილს-685.26 მ² -ს, $(727.65-42.39=685.26\text{მ}^2)$, რომელზეც საჯარო რეესტრში არასწორად აღირიცხა პ----- გ-----ის საკუთრების უფლება, ვინაიდან მასზე არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი. შესაბამისად მის მესაკუთრეს წარმოადგენს დ----- გ-----ე, რომელიც საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს ამავე მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მესაკუთრედ.

70. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

71. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

საპროცესო ხარჯები

72. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

73. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის

პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

74. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია. ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

75. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. **3----- გ-----ის** სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. **დარჩეს უცვლელი** ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახ. **ბაჟი გადახდილია.**
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების 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.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

მოსამართლე:

თამარ სვანიძე