



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

13 ივნისი 2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი: ირინე კვირიკეიშვილი

მოსარჩელე _ დ----- გ-----ე;
წარმომადგენელი - ი---- ა-----ძე;
მოპასუხეები _ პ---- გ-----ე, ნ----- გ-----ე, ი----- გ-----ე;
წარმომადგენელი- მ----- მ-----ი;

დავის საგანი_ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა, კომლისათვის ქონების დაბრუნება და კომლის მთლიან ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა.

მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას თერჯოლის 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.

სარჩელის გარემოებები:

თერჯოლის 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 1-----, რის შემდეგ კომლის ქონების ერთადერთი მესაკუთრე გახდა დ----- გ-----ე, რომელიც დაეუფლა ქონებას, უვლიდა, პატრონობდა ამ ქონებას და მასზე ყოველგვარ გადასახადს

იხდიდა. ქონების დარეგისტრირებისას გაარკვია, რომ საკომლო ქონების მიწის ნაკვეთების ნაწილი მიტაცებული აქვს პ----- და ნ----- გ-----ებს და აწ გარდაცვლილი მ----- გ-----ის შვილს ი----- გ-----ეს. ი---- გ-----ის კომლის საკუთრებაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის ეზო 960 კვ.მ და მაზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი მთლიანად დ----- გ-----ის საკუთრებაა, ვინაიდან ი----ს გარდაცვალების შემდეგ ის დარჩა მისი კომლის ერთადერთ და ბოლო წევრად.

2. მოპასუხის პოზიცია.

მოპასუხეებმა პ----- და ნ----- გ-----ებსმა 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 დ----- ის საბუთებში (მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში) მითითებულია 0.60 ჰა, შესაბამისად გაურკვეველია, თუ მოსარჩელე საიდან ითხოვს 10 000 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული მოცემულობა საერთოდ არ შეესაბამება დ----- გ-----ის მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთებს. ყველაზე მთავარი ისაა, რომ სწორედ 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.

მოპასუხე ი----- გ-----ემ არ ცნო სარჩელი, განმარტა, რომ მას არც რეგისტრირებული არ აქვს და არც ფაქტობრივად არ ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. თერჯოლის 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.

სასამართლო დაეყრდნო 2018 წლის 2 ნოემბრის A----- საარქივო ცნობას, საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტს.

3.2. ი--- გ-----ე გარდაიცვალა 1----- და ვინაიდან იყო კომლის ერთადერთი და უკანასკნელი წევრი, მისი გარდაცვალებით გაუქმდა კომლი.

სასამართლო დაეყრდნო გარდაცვალების მოწმობას, 2018 წლის 2 ნოემბრის A-----
--- საარქივო ცნობას.

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

სასამართლო დაეყრდნო მხარეთა ასხნა-განმარტებებს.

3.4. ი--- გ-----ე გარდაიცვალა 1----- 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.

სასამართლო დაეყრდნო გარდაცვალების მოწმობას, 2018 წლის 2 ნოემბრის A-----
----- საარქივო ცნობას.

3.5. ი--- გ-----ის სამკვიდრო - თერჯოლის 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.

სასამართლო დაეყრდნო მხარეთა ასხნა-განმარტებებს.

3.6. 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 მ^2 ($22.53 \text{ მ}^2 + 17.16 \text{ მ}^2$) წარმოადგენს გ----- გ-----ის და მისი მეუღლის მოსარჩელე დ----- გ-----ის საკუთრებას, ხოლო მარჯვენა მხარე, ორი ოთახი 42.39 მ^2 ($24.06 \text{ მ}^2 + 18.33 \text{ მ}^2$) წარმოადგენს პ----- გ-----ის საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო მხარეთა ასხნა-განმარტებებს, საცხოვრებელი სახლის აზომვით ნახაზს.

3.7. მხარეთა კუთვნილი ერთსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი მთლიანად მდებარეობს ამჟამად საჯარო რეესტრში 3----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ს.კოდით 3-----

სასამართლო დაეყრდნო მხარეთა ახსნა-განმარტებებს, 2-----
ექსპერტიზის დასკვნას.

3.8. დ----- გ-----ის კომლი თერჯოლის 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, 1----- 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- კ-----ი 3264მ². 1----- მიწის სარეგისტრაციო მოწმობით N119-ით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 822 მ² მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო დაეყრდნო 2017 წლის 4 ივლისის A----- და 2015 წლის 12 ოქტომბრის A----- საარქივო ცნობებს; N316 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტს; მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობას.

3.9. თერჯოლის რაიონის სოფელ გ-----ში 3----- გ-----ის კომლი ირიცხება 1996 წლიდან და მას აწერია 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მანამდე მისი კომლი არ ირიცხება. 3----- გ-----ეს რეგისტრირებული აქვს N-----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 N----- საარქივო ცნობა.

სასამართლო დაეყრდნო 2015 წლის 14 აგვისტოს A----- საარქივო ცნობას და საჯარო რეესტრის ამონაწერებს.

3.10. 3----- ს.კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი -ფართით 2485 მ² ასევე რეგისტრირებულია მოპასუხე 3----- გ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო დაეყრდნო 2----- ექსპერტიზის დასკვნას, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს.

3.11. თერჯოლის 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 N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართით 2103მ² . მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს არა მემკვიდრეობა, არამედ

სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია N873 და N----- საარქივო ცნობა.

სასამართლო დაეყრდნო 2017 წლის 15 ივნისის N----- საარქივო ცნობას, საჯარო რეესტრის ამონაწერს.

3.12. A----- საარქივო ცნობაში (სფ. 16) მითითებული თერჯოლის რაიონის სოფელ გ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთების -ჯამში 10 000 მ², მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო დაეყრდნო 2----- N----- ექსპერტიზის დასკვნას.

3.13. 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.

სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, 2----- N----- - ექსპერტიზის დასკვნას.

3.14. 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.

სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, 2----- N----- - ექსპერტიზის დასკვნას.

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

სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, 2----- N----- - ექსპერტიზის დასკვნას.

3.16. 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.

სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, ს-----
----- გადაწყვეტილებას.

3.17. 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.

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.

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.

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.

სასამართლო დაეყრდნო 2----- N----- ექსპერტიზის დასკვნას; 2019 წლის 14 მაისის N----- ექსპერტიზის დასკვნას.

3.18. საქმეში არსებული, 2015 წლის 14 აგვისტოს N A----- საარქივო ცნობაში (ს.ფ. 50) მითითებული, თერჯოლის რაიონის სოფელ გ-----ში არსებული პ----- გ-----ის კუთვნილი 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა, აღნიშნული დოკუმენტების მიხედვით ტექნიკურად

შეუძლებელია.

სასამართლო დაეყრდნო 2019 წლის 14 მაისის N----- დასკვნას.

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

სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, 2019 წლის 14 მაისის N----- დასკვნას.

3.20. მოპასუხე პ----- გ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტის N1 ნაკვეთის-ეზოს ნაწილს-685.26 მ² ს, რომელზეც საჯარო რეესტრში არასწორად აღირიცხა პ----- გ-----ის საკუთრების უფლება, ვინაიდან მასზე მას არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, სასამართლო დაეყრდნო 2----- N----- ექსპერტიზის დასკვნას; 2019 წლის 14 მაისის N----- ექსპერტიზის დასკვნას.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა და წარმომადგენელთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი და ფაქტობრივ გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, მივიდა დასკვნამდე, რომ **დ----- გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით. საკოლმეურნეო კომლს შეიძლება საკუთრებად ჰქონდეს დამხმარე მეურნეობა მის **სარგებლობაში მყოფ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე**, საცხოვრებელი სახლი, პროდუქტიული პირუტყვი, ფრინველი და წვრილი სასოფლო-სამეურნეო ინვენტარი კოლმეურნეობის წესდების შესაბამისად.

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

დადგენილია, რომ თერჯოლის 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 1929 წელს. კომლის უფროსს და ერთადერთ წევრს წარმოადგენდა ი---- გ-----ე.

1964 წლის რედაქციით საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის **569-ე მუხლის** თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში, ქონებაში მემკვიდრეობა არ წარმოიქმნება. თუ საკოლმეურნეო კომლის წევრის გარდაცვალების შემდეგ კომლში სხვა წევრები არ დარჩენილა, კომლის ქონების მიმართ გამოყენება „მემკვიდრეობითი სამართლის“ წესები. კომლის წევრების გარდაცვალების შემდეგ მათი პირადი ქონება გადადის მათ მემკვიდრეებზე საერთო საფუძველზე.

მოცემული ნორმისა და ამავე კოდექსის 125-ე და 129-ე მუხლების შესაბამისად, კომლის წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში, მემკვიდრეობა საერთო საფუძველებზე იხსნებოდა, თუ მისი გარდაცვალებით კომლი უქმდებოდა ან, თუ გარდაცვალების მომენტისათვის უკვე გაუქმებული იყო.

დადგენილია, რომ ი---- გ-----ე გარდაიცვალა 1----- და ვინაიდან იყო კომლის ერთადერთი და უკანასკნელი წევრი, მისი გარდაცვალებით გაუქმდა კომლი.

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 და მას მემკვიდრეები მემკვიდრეობით ვერ მიიღებდნენ. ი---- გ-----ის სამკვიდრო -

თერჯოლის 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.

6.2 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 კომლეს 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.

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“.

მიწების უსასყიდლო (უფასო) პრივატიზება იყო საჯარო აქტი, რომლითაც საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს საკუთრებაში გადაეცათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები და აღნიშნული უფლებით თანაბრად სარგებლობდა საქართველოს ყველა მოქალაქე კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

დადგენილია, რომ დ----- გ-----ის კომლი (ოჯახი) თერჯოლის 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, 1----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 6054 კვ.მ, მიწის ნაკვეთები 1) 960 მ2, 2) 1170მ2, 3) 660მ2, კ-----ი 3264მ2, 1----- მიწის სარეგისტრაციო მოწმობით N119-ით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 822 მ2 მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ თერჯოლის 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-----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 N----- სარქივო ცნობა.

დადგენილია, რომ თერჯოლის 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 N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი ფართით 2103მ² მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია N873 და N----- საარქივო ცნობა.

ამდენად, 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.

6.3. 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.

„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;

„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 ეրთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ პ----- გ-----ეს რეგისტრირებული აქვს N-----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 N-----სარქივო ცნობა, თუმცა საარქივო ცნობაში მითითებული 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა მოცემული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა მას არ გააჩნია. 1----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 6054 კვ.მ, მიწის ნაკვეთები ეზო 1) 960 მ², 2) 1170მ², 3) 660მ², კ-----ი 3264მ², 1----- მიწის სარეგისტრაციო მოწმობით N119-ით დ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 822 მ² მიწის ნაკვეთი.

დ----- გ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N2 და N3 ნაკვეთები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვს და თავად ფლობს. კ-----ი ნაკვეთი არ არის სადაო, მიწის რეფორმისას დამატებით გამოყოფილია და არ შედის იმ 10 000 მ² -ში, რაც მოსარჩელის განმატებით ი---- გ-----ის კომლის საკუთრება იყო და რის მიკუთვნებასაც ითხოვს იგი. სარეგისტრაციო N119 მოწმობაში მითითებული ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას და თავად მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის ნაწილს, რასაც თავად ფლობს. მხარეთა შორის განსაკუთრებით სადაოა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N1 ნაკვეთის -საკარმიდამო ეზოს 960 მ² საკითხი, რომელზეც განთავსებულია მხარეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი.

დადგენილია, რომ დარეჯან გ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი N316-ში არსებული N1 მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა მოიცავს საჯარო რეესტრის დღეისათვის დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას და პ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ N----- და N----- ს.კოდის მქონე მიწის ნაკვეთების ნაწილს.(იხ. 2----- N----- დასკვნა).

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 წარდენილ 960 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. (იხ. 2----- N----- დასკვნა).

მართალია 2019 წლის 16 მაისის ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ 960 კვ.მ ეზოს ფაქტობრივი მდებარეობა არ შეესაბამება N1 ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობას, რაზეც აპელირებს პ----- გ-----ე, მაგრამ აქ საუბარია აბსოლიტურად ზუსტი შესაბამისობის არარსებობაზე და არ ნიშნავს, რომ მათ სხვადასხვა ადგილას აქვთ განლაგება და, რომ ისინი გარკვეულ ნაწილზე ერთმანეთს არ გადაფარავენ. ამავე დასკვნით

დადგენილია, რომ ეზოს ფაქტობრივი მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნაკვეთის მდებარეობას (საჭიროა ნახაზის მცირედით კორექტირება ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად), ხოლო 2-----
----- დასკვნით კი დადგენილია, რომ აქტის N1 ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნაკვეთის (ნახაზის) მდებარეობას. ამდენად, ექსპერტიზის დასკვნებითა და თანდართული სქემა - ნახაზებით დგინდება, რომ ეზოს 960 მ² ფაქტობრივი მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება აქტის N1 ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობას, ისინი ერთიდაიგივე ადგილზეა და ახდენენ ურთიერთ ზედდებას. ამასთანავე, რაც შეეხება მცირედით ცდომილებას მათ განლაგებებში, სადაო ეზოს ფაქტობრივად არსებულ ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების ცნობის შემთხვევაში, თავად ცდომილება არ არის მოპასუხე 3----- გ-----ის საწინააღმდეგო, ვინაიდან 2018 წლის 28 დეკემბრის დასკვნის დანართი N4 და N5 -ით ნათლად ჩანს, რომ N1 ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა უფრო უკან დაწეულია 3----- გ-----ის რეგისტრირებული ნაკვეთის ცენტრისკენ და მეტ ფართზე ახდენს გადაფარვას მის რეგისტრირებულ ფართზე, ხოლო ეზოს ფაქტობრივი მდებარეობა უფრო წინ წაწეულია დაურეგისტრირებელი სივრცისკენ, უფრო ნაკლებ გადაფარვას ახდენს 3----- გ-----ის რეგისტრირებულ ნაკვეთზე და მეტი ოდენობით მოიცავს დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას.

2019 წლის 14 მაისის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სადაო 960 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, გადაფარვას ახდენს 3----- 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. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ N----- მიწის ნაკვეთის ზედდებაში არსებულ -362.36 მ² მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, საიდანაც 3----- გ-----ის კუთვნილებაა 42.39 მ², ხოლო მოსარჩელის და მისი მეუღლის -39.69 მ².

ამდენად, სადაო საკარმიდამო ეზოს ნაკვეთზე (N----- და N----- ს.კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებიდან) დ----- გ-----ეს საკუთრების უფლებისათვის გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთებზე 3----- გ-----ს სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უზუსტოა, ვინაიდან მასზე 3----- გ-----ეს საკუთრების უფლებისათვის არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

ამდენად, მოპასუხე 3----- გ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტის N1 ნაკვეთს-ეზოს ნაწილს- 685.26 მ² ;(727.65-42.39=685.26მ²), რომელზეც საჯარო რეესტრში არასწორად აღირიცხა 3----- გ-----ის საკუთრების უფლება, ვინაიდან მასზე არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი. შესაბამისად მის მესაკუთრეს წარმოადგენს დ----- გ-----ე და საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მიერ

შესაბამისი ნახაზის წარდგენის შემდეგ მოცემულ მიწის ნაკვეთზე უნდა დარეგისტრირდეს დ----- გ-----ის საკუთრების უფლება.

6.4. 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.

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.

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 აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გამოთხოვილ უნდა იქნას პ----- გ-----ის მფლობელობიდან, მათზე აღიარებულ უნდა იქნას დ----- გ-----ის საკუთრების უფლება და უნდა აღიკვეთოს პ----- გ-----ის მხრიდან დ----- გ-----ისათვის აღნიშნული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობის ხელშეშლა.

რაც შეეხება, მოსარჩელის მოთხოვნას სხვა მიწის ნაკვეთების მის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, აღნიშნული უსაფუძვლოა, ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ პ----- გ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის მიღება-ჩაბარების N316 აქტის N1 ნაკვეთის-ეზოს ნაწილს, მხოლოდ 685.26 მ² -ს, ხოლო მოპასუხეები ნ----- და ი----- გ-----ეები არ ფლობენ და საჯარო რეესტრში მათ სახელზე არ არის რეგისტრირებული მოსარჩელე დ----- გ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები. დ----- გ-----ეს მის მიერ მოთხოვნილი 10 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთებიდან სხვა ნაკვეთებზე, გარდა მიღება-ჩაბარების აქტი N316-ის და N119 სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული ნაკვეთებისა, არ წარმოუდგენია უფლების დამდგენი დოკუმენტები, მათ შორის პ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული პ----- ს/კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე და ნ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე.

ასევე, უსაფუძვლოა დ----- გ-----ის მოთხოვნა საცხოვრებელი სახლის მთლიანდ მის საკუთრებად აღიარების თაობაზე, ვინაიდან დადგენილია, რომ ი---- გ-----ის სამკვიდრო ქონებას, წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი, რომელიც 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. 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 მ^2 ($22.53 \text{ მ}^2 + 17.16 \text{ მ}^2$) წარმოადგენს გ----- გ-----ის და მისი მეუღლის მოსარჩელე დ----- გ-----ის საკუთრებას, ხოლო მარჯვენა მხარე, ორი ოთახი 42.39 მ^2 ($24.06 \text{ მ}^2 + 18.33 \text{ მ}^2$) წარმოადგენს პ---- გ-----ის საკუთრებას.

ამდენად, დ----- გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, მოაპსუხე პ---- გ-----ის მფლობელობიდან, კერძოდ საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად რეგისტრირებული N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან გამოთხოვილ უნდა იქნას დ----- გ-----ის კუთვნილი 319.97 მ^2 (ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული $362,36 \text{ მ}^2$ -დან), ხოლო N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან გამოთხოვილ უნდა იქნას დ----- გ-----ის კუთვნილი $365,29 \text{ მ}^2$ მიწის ნაკვეთები, მათზე მესაკუთრედ ცნობილ უნდა იქნას დ----- გ-----ე და საჯარო რეესტრში აღნიშნული ფართები აღირიცხოს მის საკუთრებად.

აღიკვეთოს მოპასუხე პ---- გ-----ის მხრიდან დ----- გ-----ისათვის აღნიშნული ნაკვეთებით სარგებლობის ხელშეშლა.

7. საპროცესო ხარჯები

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

მოცემულ შემთხვევაში, დ----- გ-----ის მიერ გადახდილია ბაჟი 275.00, სიადანაც დაკმაყოფილებული მოთხოვნის ღირებულების პროპორციული ბაჟი 160,28 ლარი პ---- გ-----ეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ასევე მასვე დ----- გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ექსპერტიზისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის 750 ($450+300$) ლარის ანაზღაურება. მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟის

დანარჩენი ნაწილი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 2591-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე დ----- გ-----ის (3/6 2----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. მოპასუხე პ----- გ-----ის (პ----- მფლობელობიდან, კერძოდ, საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად რეგისტრირებული N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან გამოთხოვილ იქნას დ----- გ-----ის კუთვნილი 319.97 მ² (2019 წლის 16 მაისის N N----- ექსპერტიზის დასკვნისა და დანართი N2-ის შესაბამისად, მათში მითითებული 362.36მ² -დან), ხოლო N----- ს. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან გამოთხოვილ იქნას დ----- გ-----ის კუთვნილი 365,29 მ² (2019 წლის 16 მაისის N N----- ექსპერტიზის დასკვნისა და დანართი N2-ის შესაბამისად) მიწის ნაკვეთები (ჯამში 685.26მ²), მათზე მესაკუთრედ ცნობილ იქნას დ----- გ-----ე (3/6 2----- და საჯარო რეესტრში აღნიშნული ფართები აღირიცხოს მის საკუთრებად.

აღიკვეთოს მოპასუხე პ----- გ-----ის (პ----- მხრიდან დ----- გ----- ისათვის (3/6 2----- აღნიშნული ნაკვეთებით სარგებლობის ხელშეშლა.

2. დანარჩენ ნაწილში დ----- გ-----ის (3/6 2----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

3. პ----- გ-----ეს (პ----- დ----- გ-----ის (3/6 2----- სასარგებლოდ დაეკისროს ბაჟის ნაწილის 160 (ას სამოცი) ლარისა და 28 (ოცდარვა) თეთრის ანაზღაურება, ხოლო ბაჟის დანარჩენი ნაწილი დარჩეს ბიუჯეტში.

4. პ----- გ-----ძეს (პ----- დ----- გ-----ის(3/6 2----- სასარგებლოდ დაეკისროს ექსპერტიზისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის 750 (შვიდას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში **ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.**

6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით

გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

7. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდნენ **ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში** და ჩაიბარონ გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შოთა ნიკურაძე