

საქმე № 140310019003071871

საქმე № 3/161-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 დეკემბერი, 2019 წელი

გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი სოფიო ძიძიგური

მოსარჩელეები: ნ---, გ--, ზ----- და თ----- ბ-----ები

წარმომადგენლები: ი----- და ა----- მ-----ები

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ი-----

მესამე პირები (სასკ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით): ი-----, მ-----, მ-----, ნ---, გ-----, მ----- და ქ----- (კანონიერი წარმომადგენლები ნ--- და გ-- ბ-----ები) ბ-----ები

წარმომადგენელი: ნ----- ჯ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე № 6--4--1--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1249 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის 1/2 წილის ი---- ბ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 28 მაისის № 882019380164-05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, გ--, მ----- და ი---- ბ-----ები არიან ძმები. მშობლების სიცოცხლეში მოხდა მათი გაყრა და აღირიცხნენ ცალ-ცალკე კომლებად. მათი მამა გ----- ბ-----ი, გ-- ბ-----თან ერთად, დარჩა ერთ კომლად, ხოლო ი---- და მ----- ბ-----ები - მეორე და მესამე კომლად. ი---- და მ----- ბ-----ებს გადაეცათ ეზოში ცალკე მდგომი პაპისეული სახლის ნახევარ-ნახევარი, ხოლო გ----- ბ-----ს, მეუღლესა და შვილთან - გ-- ბ-----თან ერთად, ერგო ორსართულიანი სახლი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით. დროთა განმავლობაში გაიყო მათი ეზოებიც: გ----- და გ-- ბ-----ის კომლს დარჩა ცალკე ეზო, ხოლო ი---- და მ----- ბ-----ების კომლებს - ცალკე ერთი ეზო.

აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის სამსახურის გადაწყვეტილება, რომლითაც ი---- ბ-----ი აღირიცხა გ-- და გ----- ბ-----ების კომლის ქონების 1/2-ის თანამესაკუთრედ, საფუძველს მოკლებულია. საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, გ-- ბ-----ის კომლს სახლის 1/2 წილი უფიქსირდება მხოლოდ 1986-1987 წლებამდე, რადგან 1982 წლის გაყრილობის განაჩენის პირობები არ იყო საკომლო წიგნებში სათანადოდ აღნუსხული, 1988 წლის შემდეგ კი გ-- ბ-----ის კომლს უფიქსირდება ერთი მთლიანი საცხოვრებელი სახლი.

2. მოპასუხისა და მესამე პირთა პოზიცია

მოპასუხემ და მესამე პირებმა - ი---- და მ----- ბ-----ებმა, მ----- ბ-----ის ოჯახის წევრებმა - მ----- და გ----- ბ-----ებმა სარჩელი არ სცნეს, მიუთითეს და განმარტეს, რომ, მართალია, გ--, ი---- და მ----- ბ-----ები წარმოადგენდნენ ცალ-ცალკე კომლებს, თუმცა ი---- და გ-- ბ-----ებს საკუთრებაში გააჩნიათ ერთი საცხოვრებელი სახლი, რაც

ფაქტობრივადც გამიჯნულია ერთმანეთისაგან, ხოლო მ----- ბ-----ს საკუთრებაში გააჩნია სრულიად სხვა, ადრე მ----- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. საკომლო წიგნის ჩანაწერებით გ-- და ი----- ბ-----ების კომლებზე ფიქსირდება სახლის 1/2 - 1/2, რაც ადასტურებს ი----- ბ-----ის უფლებას გ-- ბ-----ის ქონებაზე. გაყრილობის განაჩენის პირობების კონსტრუირება იძლევა იმის დასკვნის საფუძველს, რომ გ-- და გ----- ბ-----ებს ერგოთ მხოლოდ სახლის ნაწილი და არა ერთი მთლიანი უძრავი ქონება. გაყრილობის განაჩენის შედეგაში მონაწილეობა საერთოდ არ მიუღია მ----- ბ-----ს. გ-- და ი----- ბ-----ებს აქვთ შესაძლებლობა, ერთიანი თანასაკუთრებიდან მოახდინონ კუთვნილი წილების გამოყოფა-გამიჯვნა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1980-1982 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მ----- (ცოლი), გ-- (შვილი), მ----- (შვილი) და ი----- (შვილი) ბ-----ები; მ----- და ი----- ბ-----ები გადახაზული არიან 1982 წელს კომლიდან სრულად წასვლის გამო (აღმასკომის 1982 წლის 26 თებერვლის სხდომის № 2 ოქმით ოჯახი გაიყო, მ----- ბ-----ი გადატანილია № 12, ხოლო ი----- ბ-----ი - № 14 საკომლო წიგნებში); კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1963 წელს აგებული 100 მ² საცხოვრებელი სახლი, 1980-1981 წლებში - 0,42 ჰა მიწის ფართობი, 1982 წელს - 0,32 მიწის ფართობი 1982 წლის 26 თებერვალს ოჯახის გაყოფის გამო;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 16 აპრილის № AA2019007582-03 საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ. 37), გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 საარქივო ცნობაზე თანდართული საკომლო წიგნის ჩანაწერები (ტომი 2, ს. ფ. 37-38, 43-44).

3.2.2. კ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1982 წლის №2 სხდომის ოქმის თანახმად, 1982 წლის 26 თებერვალს დამტკიცებული იქნა

გაყრილობის განაჩენი სოფელ დ-----ში მცხოვრებ გ----- ზ-----ს ძე ბ-----სა და მის შვილს - ი----- გ-----ს ძე ბ-----ს შორის;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა, მასზე თანდართული კ-----ის სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება (ს. ფ. ტომი 2, ს. ფ. 37-42).

3.2.3. 1982 წლის 13 თებერვლის გაყრილობის განაჩენის მიხედვით (დამტკიცებულია კ-----ის სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1982 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით, თანახმად №2 სხდომის ოქმისა), მოხდა გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ის ოჯახის გაყრილობა:

1. პირველ ოჯახად გავიდა გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ი, თავისი მეუღლით - მ----- ა-----ს ასულ ბ-----ითა და შვილით - გ-- გ-----ს ძე ბ-----ით, რომელთაც ერგოთ უძრავი ქონება: „სახლი ორსართულიანი ერთი ოთახი თავისი კორიდორით“, საკარმიდამო ნაკვეთი სახლით - 0,10 ჰა, ნავენახარი - 0,06 ჰა, გ-----ში - 0,16 ჰა, სულ 0,32 ჰა;

2. მეორე ოჯახად გავიდა ი----- გ-----ს ძე ბ-----ი, რომელსაც ერგო უძრავი ქონება: სახლი პაპისეული, დასავლეთ მხარეზე ერთი ოთახი თავისი სარდაფით, მიწის ნაკვეთი გ-----ში - 0,04 ჰა;

3. მესამე ოჯახად გავიდა მ----- გ-----ს ძე ბ-----ი, რომელსაც ერგო უძრავი ქონება: სახლი პაპისეული აღმოსავლეთ მხარეს ერთი ოთახი თავისი სარდაფით, მიწის ნაკვეთი გ-----ში - 0,04 ჰა.

მტკიცებულება: გაყრილობის განაჩენი (ტომი 1, ს. ფ. 31, 247).

3.2.4. გაყრილობის განაჩენის იმ ნაწილს, სადაც აღწერილია მ----- ბ-----ისათვის მიკუთვნებული ქონების შესახებ, აღენიშნება საწერი კალმით გაკეთებული სამი სიგრძივი ხაზი;

მტკიცებულება: გაყრილობის განაჩენი (ტომი 1, ს. ფ. 31, 247).

3.2.5. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1976-1978 და 1980-1982 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია მ----- ჩ-----ე; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1934 წელს აგებული 70 მ² საცხოვრებელი სახლი და 0,40 ჰა მიწის ფართობი; მ----- ჩ-----ე გარდაიცვალა 1981 წელს და კომლის უკანასკნელი წევრის

გარდაცვალების გამო ოჯახი გაუქმდა, ხოლო მიწის ნაკვეთის შესახებ ეცნობა მეურნეობის დირექციას;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა, მასზე თანდართული საკომლო წიგნის ჩანაწერები (ტომი 1, ს. ფ. 37-38, 45-50).

3.2.6. კ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ 1977 წლის 30 ნოემბერს დამოწმებული იქნა მ----- ჩ-----ის ანდერძი, რომლითაც იგი, როგორც კომლის ერთადერთი და უკანასკნელი წევრი, მთელ თავის ქონებას უანდერძებდა მ----- ბ-----ს, მათ შორის გორის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სახლს;

მტკიცებულება: ანდერძი (ტომი 2, ს. ფ. 14), გორის არქივის 2019 წლის 7 ნოემბრის № 27/125604 მიმართვა, ნოტარიულ ქმედობათა ჩანაწერის წიგნი (ტომი 2, ს. ფ. 71-73), საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2019 წლის 11 ნოემბრის № 16/13567 დამოწმების ფურცელი (ტომი 2, ს. ფ. 75).

3.2.7. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1980-1982 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია მ----- ბ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1934 წელს აგებული 40 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 და 0,04 ჰა მიწის ფართობი;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა, მასზე თანდართული საკომლო წიგნის ჩანაწერები (ტომი 2, ს. ფ. 37-38, 51-53).

3.2.8. საკომლო წიგნის ჩანაწერებით ვერ დასტურდება, არის თუ არა მ----- ბ-----ი რეგისტრირებული მ----- ჩ-----ის კომლის ქონებაზე;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა (ტომი 2, ს. ფ. 37-38).

3.2.9. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1980-1982 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ი----- ბ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1934 წელს აგებული 40 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 და 0,04 ჰა მიწის ფართობი;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 16 აპრილის № AA2019007582-03 საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ. 36).

3.2.10. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1983-1985 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ი---- ბ-----ი; კომლის პირადი საკუთრების შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 16 აპრილის № AA2019007582-03 საარქივო ცნობა (ს. ფ. 36).

3.2.11. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1986-1997 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ი (გარდაიცვალა 1993 წელს). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მ----- (ცოლი, ოჯახის უფროსი), გ-- (შვილი), ნ---- (რძალი), ზ----- და თ----- (შვილიშვილები) ბ-----ები; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1963 წელს აგებული 90 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი 1986-1987 წლებში, ხოლო 1988 წლიდან ერიცხება 90 მ² საცხოვრებელი სახლის ერთი მთლიანი ფართი, 1986 წელს 0,42 ჰა მიწის ფართობი, 1986-1990 წლების მონაცემებით - 0,34 მიწის ფართობი;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა, მასზე თანდართული საკომლო წიგნის ჩანაწერები (ტომი 2, ს. ფ. 37-38, 56-58).

3.2.12. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1986-1997 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად ჩაწერილია მ----- ბ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მ--- -- დ-----ი (ცოლი), გ-----, მ----- და ნ--- (შვილები) ბ-----ები; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1958 წელს აგებული 50 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი და 1986-1990 წლებში - 0,04 ჰა მიწის ფართობი;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა, მასზე თანდართული საკომლო წიგნის ჩანაწერები (ტომი 2, ს. ფ. 37-38, 59-60).

3.2.13. კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1986-1997 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ი---- ბ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1958 წელს აგებული 50 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი და 1986-1990 წლებში - 0,04 ჰა მიწის ფართობი;

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვა, მასზე თანდართული საკომლო წიგნის ჩანაწერები (ტომი 2,

ს. ფ. 37-38, 61-62).

3.2.14. 2003 წლის 16 ივნისიდან, მიწის ნაკვეთების საგადასახადო სიის (№ 452, № 453, № 454) საფუძველზე, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში სისტემური რეგისტრაციით № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდით მ-----, მ-----, გ-----, მ----- და ნ--- ბ-----ების, № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდით ს----- ბ-----ის და № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდით გ--, ნ----, ზ----- და თ----- ბ-----ების სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1478 მ², 659 მ² და 1249 მ² მიწის ნაკვეთები;

ეს ნაკვეთები მდებარეობს ერთმანეთის მოსაზღვრედ, ხოლო № 6--0--1--2-- (მ----- ბ-----ი) და № 6--0--1--2-- (ი----- ბ-----ი) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული საზღვრების მიჯნით გაყოფილია ერთი შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათები (ტომი 2, ს. ფ. 5-15), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 9 ოქტომბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ე. წ. ყვითელი ფენა, ტომი 1, ს. ფ. 233-234).

3.2.15. გორის არქივის 2018 წლის 31 ოქტომბრის № 27/142032 საარქივო ცნობის საფუძველზე გ--, ზ-----, თ-----, ნ---- ბ-----ებისა და კიდევ 1 თანამესაკუთრის (მოიაზრება გ-- და ნ---- ბ-----ების არასრულწლოვანი შვილი - ქ----- ბ-----ი) სახელზე 2--8 წლის 27 ნოემბრიდან დაზუსტებული რეგისტრაციით № 6--4--1--0-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სისტემური რეგისტრაციით მათივე სახელზე რიცხული უძრავი ქონება; ნაკვეთის წინა კოდად მიეთითა № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდი;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ 2018 წლის 27 ნოემბრის № 892018919914-09 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 184-187).

3.2.16. ი----- ბ-----მა 2019 წლის 16 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა გ--, ზ-----, თ-----, ნ---- ბ-----ებისა და თანამესაკუთრის უძრავი ქონების 1/2 წილზე თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ საკომლო წიგნის ჩანაწერებით ორივე კომლს ერიცხებოდათ ერთი ქონების ნახევარ-ნახევარი წილი, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 28 მაისის № 882019380164-05 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა: ი----- ბ-----ი აღირიცხა მითითებული უძრავი ქონების 1/2 წილის,

ხოლო გ--, ზ-----, თ-----, ნ---- ბ-----ები და თანამესაკუთრე - 1/2 წილის თანამესაკუთრეებად. ნაკვეთის საკადასტრო კოდად მიეთითა 6--4--1--0--0--0--, ხოლო წინა კოდად - 6--0--1--0--2--;

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული წარმოების მასალები (ტომი 1, ს. ფ. 91-114).

3.2.17. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მცხოვრებ გ----- მ-----ის, დ---- ბ-----ის, თ----- და ნ----- ჩ-----ების 2019 წლის 13 ივნისის აქტის თანახმად, გ-- ბ-----ი 1982 წლიდან გაყრილია თავის ძმებთან - მ----- და ი---- ბ-----ებთან; იგი, მშობლებთან ერთად, ცალკე კომლად ცხოვრობდა. მშობლების ავადმყოფობის პერიოდში ზრუნავდა და უვლიდა მათ, ასევე მშობლების დაკრძალვის ხარჯები გაიღო გ-- ბ-----ის ოჯახმა;

მტკიცებულება: გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 26 სექტემბრის № 04/17529 მომართვაზე თანდართული აქტი (ტომი 1, ს. ფ. 216-217).

3.2.18. ტ----- ზ-----ის, ა----- გ-----ის, ნ----- და თ---- ჩ-----ების სანოტარო წესით დამოწმებული ახსნა-განმარტების მიხედვით, გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მცხოვრები ბ-----ების ერთი კომლი დაიყო სამ კომლად და, გაყრილობის განაჩენის თანახმად, ი---- ბ-----ს გადაეცა ეზოში ცალკე მდგომი პაპისეული სახლის ერთი ნახევარი, მეორე ნახევარი მ----- ბ-----ის კომლს ერგო; გ----- ბ-----ს, ცოლსა და შვილ გ-- ბ-----ის ოჯახთან ერთად, წილად ხვდა იმავე ეზოში აშენებული ორსართულიანი სახლი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით. 1999 წელს მამა-შვილმა - მ----- და გ----- ბ-----ებმა ფიზიკური შეურაცხყოფა მიაყენეს ი---- ბ-----ს და შეუზღუდეს საკუთარი ფართით სარგებლობის უფლება. ამის გამო, ი--- ბ-----მა თვითმკვლელობა სცადა და ვენები გადაიჭრა. მეორე ძმის - გ-- ბ-----ისა და რძლის - ნ---- ბ-----ის დროული რეაგირებით ი--- ბ-----ი გადაყვანილი იქნა გორის საავადმყოფოში და ჩაუტარდა ოპერაცია. გამოჯანრთელებისთანავე სოფლის დეპუტატმა და გორის პოლიციამ ი---- ბ-----ი კვლავ შეასახლეს სახლის კუთვნილ წილში;

მტკიცებულება: სანოტარო წესით დამოწმებული 2019 წლის 21 აგვისტოს ახსნა-განმარტება (ტომი 1, ს. ფ. 200).

3.2.19. დ---- ბ-----ის, ტ----- ზ-----ის, ა----- გ-----ის, ნ----- და თ---- ჩ-----ების სახლით შესრულებულ, 2019 წლის 2 ნოემბრისა და 3 დეკემბრით დათარიღებული ხელწერილის მიხედვით, გ-- ბ-----ის თხოვნით და მითითებით, ხელი მოაწერეს ინფორმაციას

ნოტარიუსთან 2019 წელს, რომლის შინაარსიც მათთვის უცნობი იყო. გ-- ბ-----ის განმარტებით, ტექსტი სოფელ დ-----ში მის ცხოვრებას ადასტურებდა. როგორც მათთვის გახდა ცნობილი, ხელმოწერილ ტექსტში ნათქვამია, რომ თითქოს ი---- ბ-----მა გადაიჭრა კენები, გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან, გაიყო კომლი და ა. შ. ამ ხელწერილით კი განმარტავენ, რომ ზემოთ მითითებული ინფორმაცია მათთვის ცნობილი არ ყოფილა და არც სადმე მოუსმენიათ, შეცდომაში შეყვანილებმა წაუკითხავად მოაწერეს ხელი ტექსტს გ-- ბ-----ის თხოვნით.

ხელწერილი რაიმე ფორმით დამოწმებული არ არის.

მტკიცებულება: ხელწერილი (ტომი 2, ს. ფ. 69).

3.2.20. ქ----- მ-----ის (ქორწინებამდე ა-----ი) სანოტარო წესით დამოწმებული 2019 წლის 2 დეკემბრის ახსნა-განმარტების მიხედვით, 1972-2005 წლებში მუშაობდა კ-----ის სასოფლო საბჭოში ბუღალტრად. გ----- ბ-----ს გააჩნდა ერთი საცხოვრებელი სახლი სოფელ დ-----ში, სადაც ცხოვრობდა 4 შვილთან ერთად. მის მომიჯნავე მეზობლად ცხოვრობდა მ----- ჩ-----ე, რომელსაც არ ჰყავდა შვილები და იყო ოჯახის უკანასკნელი წევრი. მ-----ს სურვილი ჰქონდა, ეშვილა და თავის კომლში ჩაეწერა გ----- ბ-----ის უფროსი შვილი - ვ-----ი, თუმცა ეს უკანასკნელი გარდაიცვალა 1973 წელს არასრულწლოვნობის ასაკში. მ----- ჩ-----ემ მოისურვა მის კომლში მ----- ბ-----ის ჩაწერა. გარკვეული კონსულტაციის შემდგომ, აღმასკომის მიერ მიეცა რჩევა, მ-----ს დაეწერა ანდერძი მ-----ის სასარგებლოდ, რაც შესრულდა კიდევ. ქ----- მ-----ისათვის ცნობილია, რომ მ----- ბ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს მ----- ჩ-----ის სახლი და მიწის ნაკვეთი, თანამესაკუთრის გარეშე, სადაც დღემდე ცხოვრობს, ხოლო გ----- ბ-----ის სახლი და მიწის ნაკვეთი განაწილდა ი----- და გ----- ბ-----ს შორის 1/2 - 1/2 წილებით (გ-- ბ-----ი დარჩა მამასთან);

მტკიცებულება: ახსნა-განმარტება (ტომი 2, ს. ფ. 68).

3.2.21. ქ----- მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ის, ზ----- და გ-- ჩ-----ეების სანოტარო წესით დამოწმებული 2019 წლის 2 დეკემბრის ხელწერილის თანახმად, ი---- ბ-----ი დაბადებიდან დღემდე ცხოვრობს მამის აშენებულ, იზოლირებულად გაყოფილი ბინის ერთ ნაწილში, რომელსაც გააჩნია სახლის, სარდაფისა და ეზოს დამოუკიდებელი შესასვლელები, ხოლო მეორე ნაწილში ცხოვრობს გ-- ბ-----ი. დედას უვლიდა და პატრონობდა ი---- ბ-----ი, დაკრძალვის ხარჯებიც გაიღო მან. მ----- ბ-----ი ცხოვრობს მ----- ჩ-----

-----ის ანდერძით დანატოვარ სახლში დაახლოებით 1980 წლიდან და ი---
-- ბ-----ი არასდროს ყოფილა მ-----ის სახლის მფლობელი და
მესაკუთრე;

მტკიცებულება: ხელწერილი (ტომი 2, ს. ფ. 70).

3.2.22. მ----- და ი---- ბ-----ების შუამდგომლობით საქმეზე მოწმის
სახით დაკითხულ იქნენ ზ----- ჩ-----ე, გ--- ჩ-----ე, ზ----- ა-----ე, მ-----
ს-----ი და ვ----- ბ-----ი, რომელთა ჩვენებით, მ----- ბ-----ი
ცხოვრობს ცალკე, ი---- და მ----- ჩ-----ეების დანატოვარ სახლში,
ხოლო ი---- და გ-- ბ-----ები ცხოვრობენ მამა-პაპისაგან დანატოვარ,
ფაქტობრივად გაყოფილ სახლში.

მტკიცებულება: 2019 წლის 3 დეკემბრის სხდომის ოქმი (ტომი 2, ს. ფ.
76-98).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა
განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს,
რამდენადაც დადგენილია, რომ გ-- ბ-----ს ეკუთვნის სხვა
ქონებისაგან გამიჯნული, სხვა პირთან თანასაკუთრებაში არმყოფი
უძრავი ქონება.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო
რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი
რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს
მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“
საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის № 327-ე
ბრძანებულება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „სახელმწიფო
რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „მიწის რეგისტრაციის
შესახებ“ საქართველოს კანონი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა
რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის
შესახებ ინსტრუქცია“, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30
აპრილის №206 ბრძანებულება.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

საქმის მასალების მიხედვით ირკვევა, რომ ი-----, მ----- და გ-- ბ-----ები 1980-1982 წლებში წარმოადგენდნენ ერთი - გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ის კომლის წევრებს, კერძოდ: კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1980-1982 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მ----- (ცოლი), გ-- (შვილი), მ----- (შვილი) და ი----- (შვილი) ბ-----ები;

მ----- და ი----- ბ-----ები გადახაზული არიან 1982 წელს კომლიდან სრულად წასვლის გამო (აღმასკომის 1982 წლის 26 თებერვლის სხდომის № 2 ოქმით ოჯახი გაიყო, მ----- ბ-----ი გადატანილია № 12, ხოლო ი----- ბ-----ი - № 14 საკომლო წიგნებში).

გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1963 წელს აგებული 100 მ² საცხოვრებელი სახლი, 1980-1981 წლებში - 0,42 ჰა მიწის ფართობი, 1982 წელს - 0,32 მიწის ფართობი 1982 წლის 26 თებერვალს ოჯახის გაყოფის გამო.

მართალია, კ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1982 წლის №2 სხდომის ოქმის თანახმად, 1982 წლის 26 თებერვალს დამტკიცებული იქნა გაყრილობის განაჩენი გ----- ზ-----ს ძე ბ-----სა და მის შვილს - ი----- გ-----ს ძე ბ-----ს შორის, და №2 სხდომის ოქმში მ----- ბ-----ი მოხსენიებული არ არის, თუმცა კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1980-1982 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით ირკვევა, რომ გ----- ბ-----ის კომლში მ----- და ი----- ბ-----ები

გადახაზული არიან 1982 წელს კომლიდან სრულად წასვლის გამო, მ-----
- ბ-----ი გადატანილია № 12, ხოლო ი----- ბ-----ი - № 14 საკომლო
წიგნებში.

ამდენად, ნათელია, რომ, კომლის გაყოფის შემდეგ, გ----- ბ-----ის
კომლისათვის დატოვებულ ქონებაზე ი----- ბ-----ს რაიმე უფლება
აღარ გააჩნდა.

მოცემულ შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს, კომლის გაყოფის შედეგად ი-----
- ბ-----ისათვის მიკუთვნებული ქონება (სახლი პაპისეული,
დასავლეთ მხარეზე ერთი ოთახი თავისი სარდაფით და მასზე
დამაგრებული მიწის ნაკვეთი) წარმოადგენს თუ არა გ----- ბ-----
ისათვის მიკუთვნებული სახლის (და მიწის ნაკვეთის) ნაწილს, ანუ გ-----
--- და ი----- ბ-----ებს შორის გაიყო თუ არა ერთი მთლიანი სახლი,
სადაც ეს ოჯახი ადრე ერთად ცხოვრობდა.

გაყრილობის განაჩენით გ----- ბ-----ისათვის მიკუთვნებული
ქონების შინაარსი ქმნის იმის განცდას, რომ მას მიეკუთვნა მთლიანი
სახლის ნაწილი: „სახლი ორსართულიანი ერთი ოთახი თავისი
კორიდორით“.

მიუხედავად ამისა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გაყრილობის განაჩენის
ეს ჩანაწერი განმარტებული უნდა იქნეს იმდაგვარად, რომ გ----- ბ-----
---ს, მის მეუღლესა და შვილს - გ-- ბ-----ს მიეკუთვნათ ცალკე
მდგომი ორსართულიანი სახლი, ხოლო ი----- ბ-----ს - არა
ორსართულიანი სახლის სხვა ოთახები, არამედ „სახლი პაპისეული,
დასავლეთ მხარეზე ერთი ოთახი თავისი სარდაფით“ (მ----- ბ-----ს -
„სახლი პაპისეული, აღმოსავლეთ მხარეს ერთი ოთახი თავისი
სარდაფით“).

ამაზე მეტყველებს გაყრილობის განაჩენში გ----- ბ-----ისათვის
მიკუთვნებული ქონების შესახებ შემდგომში გაკეთებული ჩანაწერიც -
„საკარმიდამო ნაკვეთი სახლით - 0,10 ჰა“ (განაჩენში მითითებული 1
ოთახი შესაძლოა, აღნიშნავდა უშუალოდ გ----- ბ-----ისა და მისი
მეუღლისათვის მიკუთვნებულ ფართს, ხოლო დანარჩენ ფართში
შესაძლოა, მოიაზრებოდა გ-- ბ-----ი).

სასამართლო გაყრილობის განაჩენის შინაარსს ამდაგვარად განმარტავს
იქიდან გამომდინარეც, რომ ალოგიკურია, შვილს (ამ შემთხვევაში გ-- ბ-----
---ს), რომელთანაც მშობლები დარჩნენ საცხოვრებლად, იგივე
მოცულობის ფართი რგებოდა, რაც გაყრაში მონაწილე დანარჩენ
შვილებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკომლო წიგნის ჩანაწერი წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130024 მომართვის მიხედვით, კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის 1986-1997 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, გ----- ზ-----ს ძე ბ-----ის კომლს (გარდაიცვალა 1993 წელს; კომლის წევრები: მ----- (ცოლი, ოჯახის უფროსი), გ-- (შვილი), ნ---- (რძალი), ზ----- და თ----- (შვილიშვილები) ბ-----ები) პირად საკუთრებაში ერიცხება 1963 წელს აგებული 90 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი.

საარქივო ცნობა, თავის მხრივ, ეყრდნობა საკომლო წიგნის ჩანაწერს, რომლის მიხედვითაც, გ----- ბ-----ის კომლს 90 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი ერიცხება მხოლოდ 1986-1987 წლებში, ხოლო 1988 წლიდან ერიცხება 90 მ² საცხოვრებელი სახლის ერთი მთლიანი ფართი (იხ. ტომი 2, ს. ფ. 58), რაც ადასტურებს იმას, რომ ამ კომლის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრება 1988 წლიდან აღარ არსებობდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი არა საარქივო ცნობა, არამედ საკომლო წიგნის ჩანაწერია.

გ----- ბ-----ის კომლს ერიცხება 1963 წელს აშენებული სახლი, ხოლო ი----- ბ-----ის კომლს ჯერ 1980-1982 წლებში ერიცხება 1934 წელს აგებული 40 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2, 1983-1985 წლებში მისი კომლის პირადი საკუთრების შესახებ ჩანაწერი საერთოდ არ ფიქსირდება, ხოლო 1986-1997 წლებში ი----- ბ-----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1958 წელს აგებული 50 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი (იხ. ტომი 2, ს. ფ. 62).

აღსანიშნავია, რომ, ი----- ბ-----ის მსგავსად, ზუსტად ანალოგიური მონაცემებია კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ დ-----ის საკომლო წიგნის ჩანაწერებში: 1980-1982 წლებში მ----- ბ-----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1934 წელს აგებული 40 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2, 1986-1997 წლებში - 1958 წელს აგებული 50 მ² საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი (იხ. ტომი 2, ს. ფ. 60).

სასამართლო არ მსჯელობს, თუ სად, რომელ ქონებაზე უფიქსირდება ი----- ბ-----ს 1958 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი, რადგან ეს საკითხი შესაძლოა, ცალკე მსჯელობის საგანი იყოს,

და აღნიშნავს, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მისი კუთვნილი 1/2 წილი არ მდებარეობს გ-- ბ----- —ის კომლის ქონებაში.

სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს ი-----, გ-- და მ----- ბ-----ების სისტემური რეგისტრაციით არსებულ მონაცემებზე.

2003 წლის 16 ივისიდან, მიწის ნაკვეთების საგადასახადო სიის (№ 452, № 453, № 454) საფუძველზე, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში სისტემური რეგისტრაციით № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდით მ-----, მ-----, გ-----, მ----- და ნ--- ბ-----ების, № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდით ს----- ბ-----ის და № 6--0--1--2-- საკადასტრო კოდით გ--, ნ---, ზ----- და თ----- ბ-----ების სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1478 მ², 659 მ² და 1249 მ² მიწის ნაკვეთები.

ეს ნაკვეთები მდებარეობს ერთმანეთის მოსაზღვრედ, ხოლო № 6--0--1--2-- (მ----- ბ-----ი) და № 6--0--1--2-- (ი----- ბ-----ი) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული საზღვრების მიჯნით გაყოფილია ერთი შენობა-ნაგებობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

როგორც აღინიშნა, ი-----, მ----- და გ-- ბ-----ების სახელზე, მითითებული კანონმდებლობის საფუძველზე - სისტემური რეგისტრაციით, 3 დამოუკიდებელ უძრავ ობიექტად აღირიცხა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის № 327-ე ბრძანებულების მე-8-მე-9 პუნქტების თანახმად, ამ ბრძანებულების 5-7 პუნქტებში აღნიშნული სამუშაოები განეკუთვნებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის საჭირო ღონისძიებებს და მიწის მფლობელთათვის ხორციელდებოდა უსასყიდლოდ; მიწის რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, ზონის რეგისტრატორებს შეეძლოთ, ესარგებლათ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ შესრულებული აგეგმვითი სამუშაოების შედეგებით და დოკუმენტებით (სარეგისტრაციო ბარათები, სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის ნაკვეთის გეგმები და საკადასტრო რუკები), აგრეთვე გამოეყენებინათ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები. დოკუმენტების განხილვისა და მოწონების შემდეგ ზონის რეგისტრატორი რეგისტრაციას ახორციელებდა აღნიშნულ მონაცემებზე დაყრდნობით. ინფორმაციის სიზუსტისა და საიმედოობისათვის პასუხისმგებელი იყო მისი შემსრულებელი, ხოლო მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით, იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობდა მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი

თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლდა მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვოდა ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდებოდა ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ;

ამგვარი ჩანაწერი (რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ) ბ-----ების სახელზე გაცემულ სარეგისტრაციო ჩანაწერებს თან არ ახლავს, რაც მასში მოყვანილი მონაცემების სიზუსტეზე მიუთითებს.

იმავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტის მიხედვით, მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

ამ პუნქტში მითითებული აუცილებელი დაზუსტება გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე მონაცემების დაზუსტების და არა მიწაზე საკუთრების უფლების არსებობა-არარსებობის თვალსაზრისით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებული სისტემური რეგისტრაციები წარმოადგენს რეგისტრირებულ მონაცემს, რაც გასაჩივრებული და კანონით დადგენილი წესით სადავოდ გამხდარი არ არის, და, პირის საკუთრების უფლების დადასტურებულად მიჩნევასთან მიმართებაში, წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე სარეგისტრაციო ჩანაწერს.

ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო არ მსჯელობს, სწორად

მოხდა თუ არა № 6--0--1--2-- (მ----- ბ-----ი) და № 6--0--1--2-- (ი----- ბ-----ი) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული საზღვრების მიჯნით ერთი შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი სახლის) ცალ-ცალკე უფლების ობიექტად გაყოფა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული 3-ვე სისტემური რეგისტრაციით მოხდა მ-----, გ-- და ი----- ბ-----ების საკუთრებების ცალ-ცალკე, ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ უძრავ ქონებებად რეგისტრაცია, რომლის მიხედვითაც, გ-- ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულ უძრავ ქონებაზე - საცხოვრებელ სახლზე თანამესაკუთრე, მათ შორის ი----- ბ-----ი არ ფიქსირდება.

ამდენად, თუკი არ იქნებოდა გ-- ბ-----ის ქონებაზე უფლებამოსილ პირთა თანხმობა, ამ ქონებაზე ი----- ბ-----ის თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება სისტემური რეგისტრაციით უკვე არსებულ მონაცემებს.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან

დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. ხსენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზეც მოხდა გ--, მ----- და ი----- ბ-----ების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას; ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა (იხ. სუს იგივე განჩინება).

გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით

მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბ-----ების სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციები წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ მონაცემს და, გ-- ბ-----ის საკუთრების უფლების ფარგლების დასადგენის თვალსაზრისით, გაზიარებულიც უნდა იქნეს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მითითებული სისტემური რეგისტრაციები ცალსახად და უტყუარად ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ გ-- და ი----- ბ-----ების საკუთრებები არ წარმოადგენდა ერთი მთლიანი საკუთრების უფლების საზიარო ობიექტს და, შესაბამისად, ი----- ბ-----ი გ-- ბ-----ის კომლის ქონებაზე თანამესაკუთრედ არ უნდა აღრიცხულიყო, რაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 28 მაისის № 882019380164-05 გადაწყვეტილების უკანონობას და, შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების ფარგლების დადგენისას მნიშვნელობა ენიჭება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში ასახულ და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ სარეგისტრაციო ჩანაწერებში დაცულ ინფორმაციას, და ამ შემთხვევაში ფაქტობრივ ვითარებას, რეალურად, კონკრეტულად რა ფართს ფლობს ესა თუ ის პირი, ასევე მოწმეთა ჩვენებებს (მიუხედავად მათი შინაარსისა) ირელევენტურია.

მოცემული დავის გადაწყვეტისას არსებითი მნიშვნელობისაა ის, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტებით გ-- და ი----- ბ-----ებს სხვა და სხვა უძრავი ქონება ერიცხებათ, გ-- ბ-----ის კომლს 1988 წლიდან საზიარო უფლება აღარ უფიქსირდება, ხოლო სისტემური რეგისტრაციით ისინი ცალ-ცალკე დამოუკიდებელ მესაკუთრეებად არიან აღრიცხულნი, მათ საკუთრებაში მოქცეული შენობა-ნაგებობები კი ერთმანეთს საერთოდ არ ემიჯნება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ

იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის 2019 წლის 28 მაისის № 882019380164-05 გადაწყვეტილების მიღებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც სხვა არასწორი რეგისტრაცია მოჰყვა; გ-- და ი---- ბ-----ების კომლების ქონებების ერთ თანასაკუთრებად მიჩნევა, გ-- ბ-----ის კომლის ქონებაზე ი---- ბ-----ის თანამესაკუთრედ აღრიცხვა ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და, შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების

4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე დაყრდნობით (იხ. სუს 2012 წლის 9 თებერვლის № ბს-1330-1315 (კ-11) გადაწყვეტილება) სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან; ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, ხოლო ამგვარი მტკიცებულებების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს, მხარის მოთხოვნის საფუძველზე, თვითონაც შეუძლია, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია.

ანალოგიურ საკითხზე საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრების) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესების ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან, მხარეებს არ ეზღუდებათ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, თუკი ხარჯების საკითხი სწორედ საქმის განხილვის ამ სტადიაზე წარმოიშვა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 14 ივლისის № ბს 776-768 (2კ-4კს-15) განჩინება).

საქმეს თან ერთვის მოსარჩელეთა მიერ სასამართლო ხარჯის გაღების დოკუმენტაცია, კერძოდ, სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდის ქვითარი (აგრეთვე ხელშეკრულება), თუმცა მოსარჩელე მხარე არ შუამდგომლობს (არ ითხოვს) ხარჯის ანაზღაურებას; შესაბამისად, მოპასუხეზე ხარჯის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება ვერ მოხდება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ა:

1. ნ---, გ--, ზ----- და თ----- ბ-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე № 6--4--1--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1249 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის 1/2 წილის ი----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 28 მაისის № 882019380164-05 გადაწყვეტილება.

2. ნ--- ბ-----ის მიერ 2019 წლის 19 ივლისს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (რეფერენსი 2768348820) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი