

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ბოლო ჩანაწერის მნიშვნელობის თაობაზე (№ას-340-325-2012).

საკასაციო სასამართლომ უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე სარჩელი არ დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოპასუხის რეგისტრაციის საფუძველის კანონიერება სარჩელის საგანს არ წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით, რეესტრის ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში, 2010 წლის 6 ივნისს მოპასუხის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებულმა ჩანაწერმა ძალა დაუკარგა სადავო ქონებაზე მოსარჩელის ადრინდელ ჩანაწერს, შესაბამისად, ეს უკანასკნელი აღარ ითვლება ამ ქონების მესაკუთრედ. თავად მოსარჩელეც ვერ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ იგი აღარ არის სადავო ქონების მესაკუთრე, ამიტომაც მოითხოვს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობას და ამ ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას. სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი იმ სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა იყო, რომელიც არსებობდა სადავო უძრავი ქონების მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრაციამდე.

სასამართლოს განმარტებით, თუ უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულია ახალი რეგისტრაციით, მაშინ ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის გაუქმება (ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად გამოცხადება) და რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ წამოყენებულია მოთხოვნა რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სარეგისტრაციო (უფლების დამადასტურებელი) დოკუმენტის (სასამართლო გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების და სხვა) გაუქმების თაობაზე, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ელი ნაწილისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლისა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს არა თუ არ ჰქონდა წამოყენებული მოთხოვნა მოპასუხის საკუთრებაში სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების თაობაზე, იგი არც კი მიუთითებდა ამ აქტის უკანონობაზე, არამედ მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძველად მიიჩნედა კომლიდან მისი გამოყოფის შესახებ სოფლის გამგეობის გადაწყვეტილების უკანონობას (მას კომლიდან გამოყოფის შესახებ განცხადებით გამგეობისათვის არ მიუმართავს), საკასაციო პალატამ აღნიშნა შემდეგი: სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს წყალტუბოს რაიონის სოფელ მაღლაკის გამგეობის 1997 წლის 20 მარტის №29 გადაწყვეტილება მოსარჩელის ცალკე კომლად გამოყოფის შესახებ, შესაბამისად, სასამართლო არაა უფლებამოსილი იმსჯელოს ამ გადაწყვეტილების, ისევე როგორც მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის, კანონიერებაზე. ამასთან, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ მაღლაკის გამგეობის 1997 წლის 20 მარტის №29 გადაწყვეტილება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ხოლო წყალტუბოს რაიონის სოფელ მაღლაკის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №59/4 აქტი - ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. ამ სამართლებრივი აქტების წინააღმდეგ აღძრული დავა გამომდინარეობს ადმინისტრაციული კანონმდებლობიდან და, შესაბამისად, ასეთი დავა შეიძლება განხილულ იქნეს ადმინისტრაციული და არა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა:

პაატა ქათამაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)  
ვასილ როინიშვილი, ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი – ზ. ჟ-ი

მოწინააღმდეგე მხარე – რ. ჟ-ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობა და ქონების ამ ნაწილზე მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება

### აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 17 თებერვალს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა რ. ჟ-მა მოპასუხე ზ. ჟ-ის მიმართ და მოითხოვა წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობა და ქონების აღნიშნულ ნაწილზე მოპასუხის საკუთრების უფლების გაუქმება.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელის მამა, ბ. ჟ-ი, იყო წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი არსებული კომლის უფროსი. კომლის საკუთრებაში ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი და 0.49 ჰა მიწის ნაკვეთი. კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ მოსარჩელე და მისი ძმა, მოპასუხე ზ. ჟ-ი. ეს უკანასკნელი 1984 წელს კომლიდან ამოეწერა და საცხოვრებლად გადავიდა ქ.წყალტუბოში. მოსარჩელის მამა გარდაიცვალა 1986 წელს. მამის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელე გახდა კომლის უფროსი და კომლის მთელი ქონება (საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის ჩათვლით) გადავიდა მის საკუთრებაში. აღნიშნული საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო წყალტუბოს ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში. 1984-86 წლებში მოსარჩელემ და მოპასუხემ ერთობლივად

განახორციელეს მიშენება ზემოხსენებულ სახლზე, რომელიც შემდეგ ორ ნაწილად გაიყვეს და ამ ნაწილებით დამოუკიდებლად სარგებლობდნენ. 1993 წელს, მოპასუხე ჩაეწერა მოსარჩელის კომლში. 1996 წლიდან მოსარჩელე საცხოვრებლად გადავიდა ქუთაისში, თუმცა მას სოფელთან კავშირი არ გაუწყვეტია, იგი დღემდე აგრძელებს სახლის ნაწილის ფლობას და 2009 წლის ჩათვლით საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს იყენებდა სოფლის მეურნეობის პროდუქტების მოსაყვანად. 2010 წლის ბოლოს, მოსარჩელემ მისი საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრს, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ ამავე წლის ივნისის თვეში მოპასუხეს მთელი სახლი და მიწის ნაკვეთი დაურეგისტრირებია საკუთრებაში. ამ მიზნით მას სარეგისტრაციო სამსახურში წარუდგენია არასწორი დოკუმენტები, მათ შორის, კომლიდან მოსარჩელის გამოყოფის შესახებ სოფლის გამგეობის 1997 წლის გადაწყვეტილება. მითითებული დოკუმენტით მთელი ქონება რჩებოდა მოპასუხეს, რომელსაც მოსარჩელისათვის კომპენსაციის სახით უნდა აენაზღაურებინა 10750 ლარი. მოსარჩელის მტკიცებით, მას კომლიდან გამოყოფის შესახებ განცხადება არ დაუწერია, ხოლო, თავად გაყოფის აქტი არ არის ნამდვილი, ვინაიდან მასზე ხელს არავინ აწერს, მისთვის არაფერი იყო ცნობილი კომლიდან გამოყოფის შესახებ გადაწყვეტილებისა და მოპასუხის სახელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემის თაობაზე, მას რაიმე ანაზღაურება მოპასუხისგან არ მიუღია (ტომი 1, ს.ფ. 1-12).

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და წარდგენილ შესაგებელში განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე იგი ნამდვილ მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. მოპასუხემ განმარტა ასევე, რომ მამის საცხოვრებელი სახლიდან წილის დათმობის სანაცვლოდ მან 1990-1991 წლებში მოსარჩელეს საკუთარი სახსრებით აუშენა ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ქ.ქუთაისში. ეს სახლი მოსარჩელემ თავის სახელზე გაიფორმა და 2010 წელს მიწის ნაკვეთთან ერთად გაყიდა. მოპასუხის განმარტებით, იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე არ ამოეწერებოდა მამის სახლიდან, იგი ვერც მიწის ნაკვეთს და სახლს გაიფორმებდა თავის სახელზე და შესაბამისად, ვერც გაყიდდა. ამდენად, მოპასუხის მოსაზრებით, მოსარჩელეს არანაირი წილი აღარ ეკუთვნოდა (ტომი 1, ს.ფ. 110-119).

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით რ. ჟ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ზ. ჟ-ის სახელზე რეგისტრირებული, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონება გათავისუფლდა ყადაღისაგან (ტომი 1, ს.ფ. 255-261).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. ჟ-მა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება (ტომი 1, ს.ფ. 266-276).

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით:

1. რ. ჟ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა;

2. გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

3. რ. ჟ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა;

4. მოსარჩელე ცნობილ იქნა წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №...) 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ და გაუქმდა ამ ქონებაზე ზ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე არსებული ჩანაწერი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, 2010 წლის 6 ივნისიდან, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი №...) მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ზ. ჟ-ი, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული აქტის ნომერი და თარიღი მითითებული არ არის;

საჯარო რეესტრში არსებულ და საქმეზე წარმოდგენილ, ზ. ბ. ძე ჟ-ის სახელზე შედგენილ №59/4 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული არ არის აქტის შედგენის წელი. ამასთან, მიწის ნაკვეთის თაობაზე ჩანაწერი და გეგმა-ნახაზი არ შეიცავს ინფორმაციას ამ მიწის ნაკვეთის საკარმიდამო დანიშნულებისა და მასზე საცხოვრებელი სახლის არსებობის თაობაზე;

მოპასუხის განმარტებით ირკვევა, რომ №59/4 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია 1997 წლის შემდგომ და ეს აქტი დაედო საფუძველად საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების ზ. ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრაციას;

საქმეში განთავსებული ტექნიკური პასპორტით დგინდება, რომ 1989 წლის მდგომარეობით, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე 151კვ.მ საერთო ფართის საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა რ. ბ. ძე ჟ-ის საკუთრებაში;

მხარეებმა დაადასტურეს, რომ საჯარო რეესტრში ზ. ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება (წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე საცხოვრებელი სახლი, საკადასტრო კოდი №...) წარმოადგენდა 1989 წლის მდგომარეობით გაცემული ტექნიკური პასპორტით რ. ბ. ძე ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ საცხოვრებელ სახლს, რომლის 1/2 ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარებასა და ამ ნაწილში ზ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებასაც მოსარჩელე მოითხოვდა;

საქართველოს ეროვნული არქივის წყალტუბოს არქივის მიერ 2010 წლის 25 მაისს გაცემულ საარქივო ცნობაში დაფიქსირებულია, რომ სოფელ მ-ის სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს 1986-1992 წლების საკომლო წიგნებში (რომელიც ნაწარმოებია 1997 წლამდე) ზ. ბ. ძე ჟ-ის კომლის უფროსად გატარება არ დასტურდება;

1997-2000 წლების საკომლო ჩანაწერებით, ზ. ჟ-ი გატარებულია კომლის წევრად თავისი ძმის, რ. ჟ-ის კომლში, რომელიც შემდეგი წევრებისაგან შედგებოდა: 1. ჟ-ი რ. ბ. ძე – ოჯახის უფროსი (საკომლო ჩანაწერი გადახაზულია გამოყოფილია ცალკე კომლად სახელი რ. ი გადახაზულია, გადაწერილია სახელი ზ. ი);

2. ჭ-ი მ. რ. ასული – ცოლი (საკომლო ჩანაწერი გადახაზულია გამოყოფილია ცალკე კომლად); 3. ჟ-ი ზ. ბ. ძე – ძმა;

1997 წლის 20 მარტს, სოფელ მ-ის გამგეობამ მიიღო №29 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. ბ. ძე ჟ-ი გამოყოფილ იქნა ცალკე კომლად;

საქმეში არსებულ 1996 წლის მაისით დათარიღებულ გაყოფის აქტში (ასლი) დაფიქსირებულია, რომ ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით, რ.ი ჟ-ის კომლის მთლიანი ქონება იყოფა ორ ნაწილად და ოჯახიდან გადის რ.ი ჟ-ი. ოჯახის მთელი ქონება ფულად გამოსახულებაში შეადგენს 21500 ლარს, რომელიც იყოფა ორ თანაბარ ნაწილად. თითოეულს ფულად გამოსახულებაში ერგო 10750 ლარი. ქონებრივად განაწილებულ რ. ჟ-ს მიღებული 10750 ლარი მისმა ძმამ, ზ. ბ. ძე ჟ-მა უნდა გადაუხადოს 1997 წლის ბოლოსათვის. აქტს ხელს არ აწერს რ.ი ჟ-ი (მოსარჩელე).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ. იმ ურთიერთობათა მიმართ, რომლებიც წარმოიშვა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე, ამ კოდექსის ნორმები გამოიყენება 1997 წლის 25 ნოემბრიდან წარმოშობილი უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს. სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე, სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებულ ფუნქციებს ახორციელებდნენ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია სადავო ქონების სამართლებრივ სტატუსთან დაკავშირებით, რომელმაც მოპასუხის ოჯახი ჩათვალა საკოლმეურნეო კომლად, ხოლო მისი გაუქმების შემდეგ, სადავო ქონებას მიანიჭა სამეურნეო კომლის სტატუსი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე 151კვ.მ საერთო ფართის სადავო საცხოვრებელი სახლი, რომელიც საქმეში განთავსებული ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, ირიცხებოდა რ. ბ. ძე ჟ-ის საკუთრებაში, წარმოადგენდა ამ უკანასკნელის საკუთრებას და არა საკოლმეურნეო კომლის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკოლმეურნეო კომლის არსებობა დაკავშირებული იყო კოლმეურნეობასთან. ე.ი. თუ არ არსებობდა კოლმეურნეობა – არ არსებობდა საკოლმეურნეო კომლიც. საკოლმეურნეო კომლმა, როგორც სამართლის სუბიექტმა არსებობა შეწყვიტა საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის დადგენილების საფუძველზე, თუმცა საკომლო მეურნეობის სტატუსი საქართველოში შემოდებულ იქნა საქართველოს კანონით „სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ“. ამ კანონის თანახმად, საქართველოში ჩამოყალიბდა საკომლო მეურნეობები, რომელიც, განსხვავებით საკოლმეურნეო კომლისაგან წარმოადგენდა და წარმოადგენს ქონების ერთობლიობას. ე.ი. საკომლო მეურნეობა სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტია, რომელიც შესაძლებელია

იყოს ერთი ან რამოდენიმე პირის, ანუ სამართლის სუბიექტების საკუთრება (თანასაკუთრება). ამასთან, საკომლო მეურნეობა და მისი მესაკუთრეები (მესაკუთრე) აუცილებლად ასეთად უნდა იყვნენ რეგისტრირებულნი საჯარო რეესტრში. ე.ი. საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს, რომ მიწის ნაკვეთი, კონკრეტული ინვენტარი, ნაგებობები და ა.შ., ერთობლიობაში წარმოადგენს საკომლო მეურნეობას და მისი მესაკუთრეები არიან კონკრეტული ფიზიკური პირები, რომლებიც საჯარო რეესტრში საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ არიან რეგისტრირებულნი. ვინაიდან, სადავო ქონება 1989 წლიდან წარმოადგენდა რ. ჟ-ის საკუთრებას და 1997 წლისათვის არ მომხდარა მესაკუთრის (რ. ჟ-ის) მოთხოვნით საჯარო რეესტრში მისი, როგორც საკომლო მეურნეობისა და თანამესაკუთრედ ზ. ჟ-ის დარეგისტრირება, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მისაზრებით, ეს ქონება ვერ მიიჩნეოდა კომლის ქონებად და იგი წარმოადგენდა რ. ჟ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 1964 წლის რედაქციის 239-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სოფელში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებული უნდა ყოფილიყო წერილობით და რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო სახალხო დეპუტატების სასოფლო საბჭოში არა უგვიანეს სამი თვისა ხელშეკრულების დადების დღიდან.

ამ მუხლით დადგენილი წესების დაუცველობა იწვევდა საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილობას. ახალი სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად კი, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 311-312-ე მუხლებიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებები დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემებით. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებზე მოქმედებს სისრულის პრეზუმცია, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე დადებული გარიგებები, რომლებიც იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში არ იყო რეგისტრირებული შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. ჟ-ის საკუთრებაში საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია არ გამომდინარეობდა კანონის მოთხოვნებიდან და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, სადავო ქონების 1/2 ნაწილზე (რომლის საკადასტრო კოდია №...) ზ. ჟ-ის საკუთრების უფლების შესახებ ჩანაწერი ბათილი იყო. აღნიშნული დასკვნის საფუძველად სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე: 1. 2010 წლის 6 ივნისისათვის, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი №...) ზ. ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრაციის დროისათვის, მთლიანი ქონება ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს ჩანაწერებით რ. ჟ-ის საკუთრებას წარმოადგენდა; 2. საჯარო რეესტრში სადავო საცხოვრებელი სახლის ზ. ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული დოკუმენტი (მიღება-ჩაბარების აქტი) არ შეიცავდა

საცხოვრებელი სახლის გადაცემის თაობაზე კანონით გათვალისწინებულ რომელიმე საფუძველს; 3. არ არსებობდა ზ. ჟ-სა და რ. ჟ-ს შორის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად დადებული გარიგება (ხელშეკრულება) უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის გადაცემის თაობაზე (ტომი 2, ს.ფ. 46-61, 89-91).

სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ჟ-მა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

მოსარჩელე რ. ჟ-ი მოითხოვდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №...) 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობას და აღნიშნულ ნაწილზე ზ. ჟ-ის საკუთრების უფლების გაუქმებას. საქმეში არსებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში დასახელებული კოდით დაფიქსირებულია 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც წარმოადგენს ზ. ჟ-ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1997 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. ხსენებული აქტი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს, რომლის საფუძველზეც ზ. ჟ-ი დარეგისტრირდა სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არ წარმოადგენს სარჩელის საგანს. ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად;

დაუსაბუთებელია სასამართლოს გადაწყვეტილება რ. ჟ-ის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე ტექნიურს 1989 წლის ჩანაწერზე დაყრდნობით, რადგან კომლიდან გამოყოფის შესახებ 1997 წლის 20 მარტის №29 გადაწყვეტილება და ზ. ჟ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს;

ტექნიურს ჩანაწერზე დაყრდნობით სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელე არის სახლის მესაკუთრე. ხსენებული ტექნასპორტი შედგენილია რუსულ ენაზე, მაშინ როდესაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-9 მუხლის მიხედვით, სამართალწარმოება ხორციელდება სახელმწიფო ენაზე. საგულისხმოა ისიც, რომ ტექნასპორტი საქმეში წარმოდგენილია ასლის სახით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი, მტკიცებულება წარდგენილ უნდა იქნეს დედნის სახით;

ვინაიდან სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს ზ. ჟ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერება, დაუსაბუთებელია სასამართლოს გადაწყვეტილება ზ. ჟ-ის სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ;

საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის მიერ შეძენა კანონით დადგენილი წესით. სოფელ მ-ის გამგეობის 1997 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გამოეყო კომლიდან, რის გამოც მასზე ვერ გაიცემოდა და არც გაცემულა მიღება-ჩაბარების აქტი. კომლიდან რ. ჟ-ის გამოყოფას ადასტურებს ასევე საქმეში არსებული 1996 წლის გაყოფის აქტი, რომლის მიხედვითაც ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით, რ. ჟ-ის კომლის მთელი ქონება იყოფა ორ თანაბარ ნაწილად და ოჯახიდან გადის რ. ჟ-ი თავისი მეუღლითა და შვილით. კომლის ქონება ეკუთვნოდა ორ

მძს. 1996 წლის კომლის გაყოფის აქტით და წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ის გამგეობის 1997 წლის 20 მარტის №29 გადაწყვეტილებით მოსარჩელე რ. ჟ-ი გამოეყო კომლიდან. კომლიდან გამოყოფის შესახებ 1997 წლის 20 მარტის დადგენილების მე-3 პუნქტში აღნიშნულია, რომ აგროფირმა „ქვედა მალაკის“ დირექციამ უნდა დააკმაყოფილოს მიწის ნაკვეთით ცალკე კომლად გამოყოფილი რ. ჟ-ი კანონის შესაბამისად. ამ გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს გამოეყო ცალკე 0.25ჰა მიწის ნაკვეთი. რამდენადაც მოსარჩელეს კომლიდან ცალკე გამოეყო მიწის ნაკვეთი, კასატორს მიაჩნია, რომ იგი ვერ ჩაითვლება სარჩელის მოთხოვნაში მითითებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ;

კასატორი მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-2 პუნქტზე, რომლის მიხედვითაც, თითოეულ კონკრეტულ მიწით მოსარგებლეზე ადგენენ მიწის ნაკვეთის აქტს 5 ცალად, სადაც აღნიშნავენ შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობასა და საერთო ფართობს. ამავე დებულების მე-13 პუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთს იღებს დამოუკიდებელი ოჯახის ერთ-ერთი სრულწლოვანი წევრი. აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ ვინაიდან მოსარჩელე გამოყოფილი იყო კომლიდან და მას ცალკე მიეცა 0.25ჰა მიწის ნაკვეთი, სარჩელში მითითებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს იგი აღარ წარმოადგენს, ხოლო სარჩელში მითითებული საკადასტრო კოდით აღნიშნული უძრავი ნივთი კასატორს მიეცა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, რომლის საფუძველზეც იგი აღირიცხა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში 2010 წელს;

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, რადგან არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 239-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები. მოსარჩელე მოითხოვდა ზ. ჟ-ის საკუთრების უფლების გაუქმებას 1/2-ის ნაწილში, სასამართლომ კი მთლიანად გააუქმა ზ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულით დაირღვა ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 248-ე მუხლების მოთხოვნები (ტომი 2, ს.გ. 63-74).

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო   ნ ა წ ი ლ ი :**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).



სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილადაა ცნობილი და საქმის მასალებით დასტურდება დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

15.04.1989წ. №146 ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე 322 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა რ. ბ. ძე ჟ-ის საკუთრებაში. სახლი განლაგებული იყო 4461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ტომი 1, ს.ფ. 17-20);

16/02/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე 3000.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების (№01-377 კვ.მ.) (მიწის (უძრავი) ქონების საკადასტრო კოდი №...) მესაკუთრედ, 2010 წლის 6 ივნისიდან, რეგისტრირებულია ზ. ჟ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი 1, ს.ფ. 42);

ზ. ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს იმ ქონებას, რომელიც 15.04.1989წ. №146 ტექნიკური პასპორტით რ. ბ. ძე ჟ-ის სახელზე იყო აღრიცხული;

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. ჟ-ის (მოპასუხის) საკუთრებაში საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია არ გამომდინარეობდა კანონის მოთხოვნებიდან და, სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, სადავო ქონების 1/2 ნაწილზე (რომლის საკადასტრო კოდია №...) მოპასუხის საკუთრების უფლების შესახებ ჩანაწერი ბათილი იყო. აღნიშნული დასკვნის საფუძველად სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე: 1. 2010 წლის 6 ივნისისათვის, ანუ იმ დროს, როდესაც წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №...) საჯარო რეესტრში აღრიცხა მოპასუხის საკუთრებაში, ეს ქონება წყალტუბოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით რ. ჟ-ის (მოსარჩელის) საკუთრებას წარმოადგენდა; 2. საჯარო რეესტრში სადავო საცხოვრებელი სახლის მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული დოკუმენტი (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი) არ შეიცავდა საცხოვრებელი სახლის გადაცემის თაობაზე კანონით გათვალისწინებულ რომელიმე საფუძველს; 3. არ არსებობდა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის კანონით დადგენილი წესით დადებული გარიგება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

კასატორის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე, ვინაიდან სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს ხსენებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოპასუხის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. მითითებული აქტის გაუქმებამდე მოპასუხის სასარგებლოდ მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის ზემოაღნიშნულ მოსაზრებას და ყურადღებას მიაქცევს საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ მოპასუხის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №59/4 აქტით ირკვევა, რომ ამ უკანასკნელს

გამოეყო რეფორმამდე არსებული 0.3 ჰა და დამატებით 0.7 ჰა მიწის ნაკვეთები; საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ირკვევა ასევე, რომ 3000.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია შენობა-ნაგებობა (№1-377კვ.მ); 16/02/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე 3000.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების (№01-377კვ.მ.) (მიწის (უძრავი) ქონების საკადასტრო კოდი №...) მესაკუთრედ, 2010 წლის 6 ივნისიდან, რეგისტრირებულია მოპასუხე; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი; ხსენებული აქტის საფუძველზე მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს იმ ქონებას, რომელიც 15.04.1989წ. №146 ტექნიკური პასპორტით მოსარჩელის სახელზე იყო აღრიცხული (ტომი 1, ს.ფ. 26-31, 42).

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, ხოლო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს - სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 14.1 მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კანონის 14.2 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, 2010 წლის 6 ივნისიდან მოპასუხე რეგისტრირებულია სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ამდენად, სადავო ქონების მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრაციას ფორმალურად გააჩნია კანონიერი საფუძველი. მოსარჩელე, მიუხედავად იმისა, რომ არ ედავება მოპასუხის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველს - სარეგისტრაციო დოკუმენტს (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტს), მიიჩნევს, რომ იგი სადავო ქონების მესაკუთრედ უნდა იქნეს ცნობილი 15.04.1989წ. №146 ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის ზემოაღნიშნულ მსჯელობას და განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით, რეესტრის ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში, 2010 წლის 6 ივნისს მოპასუხის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებულმა ჩანაწერმა ძალა დაუკარგა სადავო ქონებაზე მოსარჩელის ადრინდელ ჩანაწერს, შესაბამისად, ეს უკანასკნელი აღარ ითვლება ამ ქონების მესაკუთრედ. თავად მოსარჩელეც ვერ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ იგი აღარ არის სადავო ქონების მესაკუთრე, ამიტომაც მოითხოვს სადავო

უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობას და ამ ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას. ამდენად, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესია იმ სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა, რომელიც, მისი მოსაზრებით, არსებობდა სადავო უძრავი ქონების მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრაციამდე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, თუ უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულია ახალი რეგისტრაციით, მაშინ ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის გაუქმება (ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად გამოცხადება) და რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ წამოყენებულია მოთხოვნა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სარეგისტრაციო (უფლების დამადასტურებელი) დოკუმენტის (სასამართლო გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების და სხვა) გაუქმების თაობაზე. ეს დასკვნა გამომდინარეობს, როგორც სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის შინაარსიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არათუ არა ქვს წამოყენებული მოთხოვნა მოპასუხის საკუთრებაში სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების თაობაზე, არამედ არც კი უთითებს ამ აქტის უკანონობაზე. მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ უკანონოა კომლიდან მისი გამოყოფის შესახებ სოფლის გამგეობის გადაწყვეტილება, ვინაიდან მას კომლიდან გამოყოფის შესახებ განცხადებით გამგეობისათვის არ მიუმართავს. საკასაციო პალატა, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ის გამგეობის 1997 წლის 20 მარტის №29 გადაწყვეტილება მოსარჩელის ცალკე კომლიად გამოყოფის თაობაზე (ტომი 1, ს.ფ. 22), შესაბამისად, სასამართლო არაა უფლებამოსილი იმსჯელოს ამ გადაწყვეტილების, ისევე როგორც მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის, კანონიერებაზე. ამასთან, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ის გამგეობის 1997 წლის 20 მარტის №29 გადაწყვეტილება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ხოლო წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №59/4 აქტი - ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას. ამ სამართლებრივი აქტების წინააღმდეგ აღძრული დავა გამომდინარეობს ადმინისტრაციული კანონმდებლობიდან და, შესაბამისად, ასეთი დავა შეიძლება განხილულ იქნეს ადმინისტრაციული და არა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იურიდიულად დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხის საკუთრების გაუქმების თაობაზე, ვინაიდან სასამართლომ ისე მიიჩნია ბათილად მოპასუხის საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომ სარჩელის საგანს არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების მოთხოვნა. ამით სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 და მე-3

ნაწილები, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. აღნიშნული გარემოება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ხსენებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე, კერძოდ, პალატას მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით რ. ჟ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, კასატორი (მოგებული მხარე) განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, შესაბამისად, მას საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი არ გადაუხდია. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს სასამართლო ხარჯის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup> მუხლის მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა რ. ჟ-ის სარჩელი, უნდა გაუქმდეს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ, უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ზ. ჟ-ის სახელზე რეგისტრირებული, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონება გათავისუფლდეს ყადაღისაგან.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარდგენა არ დაიშვება, შესაბამისად, მათზე საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს. ამავე კოდექსის 104.1 მუხლის მიხედვით, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არა აქვთ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორს უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე დართული ახალი მტკიცებულებები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.01.2012წ. #14721 წერილი; სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის არქივის 26.01.2012წ. საარქივო ცნობა; მ.მ-ის წერილი; რ.ჟ-ის განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 76-87).

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო   ნ ა წ ი ლ ი :**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ზ. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ. ჟ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღისაგან გათავისუფლდეს ზ. ჟ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული, წყალტუბოს რაიონის სოფელ მ-ი მდებარე უძრავი ქონება (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #...);
5. კასატორს დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე დართული ახალი მტკიცებულებები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.01.2012წ. #14721 წერილი; სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის არქივის 26.01.2012წ. საარქივო ცნობა; მ.მ-ის წერილი; რ.ჟ-ის განცხადება;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მოსამართლეები:

ვ. როინიშვილი

ზ. ალავეიძე