

საქმე № 820210118002005064
საქმე № 2/ბ-1126-18წ.



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

28 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თამარ სვანიძე, ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - მ----- ჯ-----
წარმომადგენელი - თ--- ი----

მოწინააღმდეგე მხარეები - თ--- ჯ-----, გია ჯ-----
წარმომადგენელი - ლიანა ვ-----

დავის საგანი - კომპენსაციის თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ხელვაჩაურის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. მოსარჩელის მოთხოვნა :

1.1. 2017 წლის 11 ივლისს მ----- ჯ-----მ (შემდგომში მოსარჩელე, აპელანტი მხარე) სარჩელი აღძრა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოში, მოპასუხეების- თ--- და გია ჯ-----ების (შემდგომში მოპასუხეები, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ, 2016 წლის 15 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ასევე თ--- ჯ-----

-ის სახელზე 2016 წლის 05 ივლისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობისა და აწ გარდაცვლილი მამის შ----- ჯ-----ის სამკვიდრო ქონებიდან 1/3 წილი მიკუთვნებისა და საკომპენსაციო თანხის მოპასუხეზე დაკისრების მოთხოვნით;

1.2. აღნიშნული სარჩელის პარალელურად თ----- და ა----- ჯ-----ეების კანონიერმა წარმომადგენელმა მ--- ბ-----ემ სარჩელი აღძრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების - თ--- ჯ-----ის, გია და მ----- ჯ-----ეების წინააღმდეგ, თ--- ჯ-----ის სახელზე 2016 წლის 05 ივლისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობისა და აწ გარდაცვლილი შ----- ჯ-----ის სამკვიდრო ქონებიდან 1/3 წილის მიკუთვნების მოთხოვნით; მ----- ჯ-----ესა და თ--- ჯ-----ეს შორის 2016 წლის 15 აგვისტოს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მოპასუხეების- თ--- ჯ-----ისა და გია ჯ-----ესისათვის მოსარჩლეების სასარგებლოდ მიღებული საკომპენსაციო თანხიდან 1/3 -ის დაკისრების მოთხოვნით.

1.3. მოსარჩლე მ----- ჯ-----ის განმარტებით, ის და მისი აწ გარდაცვლილი ძმა-გ----- ჯ-----ე მშობლებთან და დედამამიშვილებთან ერთად, დაბადებიდან ცხოვრობდნენ ქ---ის რაიონის სოფელ დ-----ში და წარმოადგენდნენ კომლის წევრებს. კომლს საკუთრებაში გააჩნდა 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1983 წელს, დამხმარე ნაგებობებით. 1998 წლის 24 თებერვალს მეკომურთა კრების №2 ოქმით შაქრო ჯ-----ეს, პირველი კატეგორიის კომლის ზღვრული ნორმის შესავსებად დამატებით გამოეყო 0.05 ჰა მიწის ნაკვეთი. კომლის შემადგენლობა 1993 წლამდე არაერთხელ შეიცვალა, 1993 წლის დასაწყისში კომლის შემადგენლობაში იყვნენ ჯ-----ე შაქრო-შ-----, თ--- ჯინჭარბე-ცოლი, მ----- ჯინჭარბე-შვილი, გია ჯ-----ე-შვილი, გ----- ჯ-----ე-შვილი. 2015 წლის 17 ივნისს გარდაიცვალა შაქრო ჯ-----ე, 2016 წლის 10 აგვისტოს კი - გ----- ჯ-----ე. კომლის მთლიანი ქონება აღრიცხული იქნა თ--- და მ----- ჯ-----ეების სახელზე. საჯარო რეესტრის მონაცემებით სადავო კომლის ქონება 2016 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო თ--- ჯ-----ისა და მ----- ჯ-----ის სახელზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდები- № 21.01.36.3-- და № 21.01.36.3--).

1.4. 2016 წლის აგვისტოს თვეში მოპასუხეებმა - თ--- ჯ-----ემ და გია ჯ-----ემ მ----- ჯ-----ეს მოატყუეს, რომ საჭირო იყო საცხოვრებელი სახლის თ--- ჯ-----ის სახელზე გაფორმება. მათ მოიტყუეს იმ მიზეზის გამო, რომ იცოდნენ სადავო მიწის ნაკვეთი სათანადო ანაზღაურებით გადაეცემოდა სხვას, კერძოდ სახელმწიფო ელექტროსისტემას, შესაბამისად მოპასუხეებს სურდათ, რომ მხოლოდ მათ მიეღოთ საკომპენსაციო თანხები. მოსარჩელის განმარტებით, მისთვის ცნობილია, რომ თ--- ჯ-----ეს 7500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკომპენსაციო თანხა ჩაურიცხა მყიდველმა, რომელსაც არ უნაწილებს არც მ----- ჯ-----ეს

და არც ობოლ არასრულწლოვან შვილიშვილებს. თ--- ჯ-----ემ 2017 წლის მაისის თვეში ს.ს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემას“ დაუდო ნასყიდობის ხელშეკრულება 5726 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე და კომპენსაციის სახით მიიღო - 158 940 ლარი. მოსარჩელე მიღებული თანხის 1/3-ის დაკისრებას ითხოვს მოპასუხეებისათვის.

1.5 მოსარჩელეების- თ----- და ა----- ჯ-----ეების განმარტებით, მათი მამა გ----- ჯ-----ე დაბადებიდან - გარდაცვალებამდე მშობლებთან და დედმამიშვილებთან ერთად ცხოვრობდა ქ---ის რაიონის სოფელ დ-----ში და წარმოადგენდა კომლის წევრს. 1993 წლის დასაწყისში კომლის შემადგენლობაში იყვნენ ჯ-----ე შაქრო-შ-----, თ--- ჯინჭარძე-ცოლი, მ----- - ჯინჭარძე-შვილი, გია ჯინჭარძაძე-შვილი, გ----- ჯ-----ე-შვილი. 2015 წლის 17 ივნისს გარდაიცვალა შაქრო ჯ-----ე. 2016 წლის 10 აგვისტოს გარდაიცვალა გ----- ჯ-----ე. კომლის მთლიანი ქონება აღრიცხული იქნა თ--- და მ----- ჯ-----ეების სახელზე. თ--- ჯ-----ემ შაქრო ჯ-----ის ქონება ისე მიიღო მემკიდრეობით, რომ არ დაასახლა სხვა მემკვიდრეები, მაშინ როცა 2015 წლის 17 ივნისს გარდაცვლილი მამის ქონებას გ----- ჯ-----ე დაუფლა ფაქტობრივი ფლობით და ის გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა ცოლ-შვილთან ერთად სადავო კომლში.

1.6. 2016 წლის აგვისტოს თვეში, მოპასუხეებმა თ--- ჯ-----ემ და გია ჯ-----ემ მ----- ჯ-----ეს მოტყუებით გადააფორმებინეს სადავო უძრავი ქონება თ--- ჯ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით, რის შემდგომ თ--- ჯ-----ემ გაასხვისა 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საკომპენსაციო თანხას დაუფლა სრულად.

1.2. მოპასუხის პოზიცია

1.2.1. მოპასუხეებმა - თ--- და გია ჯ-----ეებმა არ ცნეს მ-----, თ----- და ა----- ჯ-----ეების სარჩელები და განმარტეს, რომ კომლის ქონების რეგისტრაცია თ--- და მ----- ჯ-----ეებზე განხორციელდა კანონიერად. მ----- ჯ-----ემ უარი განაცხადა თავის სახელზე აღრიცხული ქონების მიღებაზე და იგი აღირიცხა დედის - თ--- ჯ-----ის სახელზე. სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემამ“ 2017 წლის 18 მაისს თ--- ჯ-----ისაგან მართალია, შეიძინა უძრავი ქონებები ს.კ. 21.01.36.3-- და 21.01.36.369, მაგრამ აღნიშნული უძრავი ქონებები თ--- ჯ-----ეს გადაცემული ქონდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, შესაბამისად, მათი განკარგვისათვის მესაკუთრეს ქონდა სრული უფლება.

1.2.2. თ--- ჯ-----ეზე საკუთრებაში რეგისტრირებულია ოჯახის ძირითადი საცხოვრებელი სახლი 245 კვმ და 5000 კვმ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც ცხოვრობს მისი შვილი - მოსარჩელე მ----- ჯ-----ე მეუღლესთან ერთად და გარდაცვლილი შვილის - გ----- ჯ-----ის ცოლ-შვილი და გია ჯ-----ე.

1.2.3. სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ თ--- ჯ-----ემ, როგორც მამკვიდრებლის I რიგის მემკვიდრემ, კანონშესაბამისად მიიღო სამკვიდრო ქონება.

მემკვიდრეთაგან შვილებმა -გია ჯ-----ემ და გ----- ჯ-----ემ განცხადებით მიმართეს ნოტარიუსს და სამკვიდროს მიღებაზე უარი განაცხადეს სხვა მემკვიდრეებს კი არ მიუმართავთ ნოტარიუსისათვის.

1.2.4. სამკვიდროს მიღების შესახებ იმთავითვე იყო ცნობილი მ----- ჯ-----ისათვის. სამკვიდროს გახსნიდან 17.06.2015 წ. გავიდა 2 წელზე მეტი, თუმცა მას პრეტენზია ამის თაობაზე არ განუცხადებია, პირიქით ითხოვა თავის სახლზე რიცხული ქონების გადაფორმება.

1.2.5. არასწორია მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა 2016 წლის 15 აგვისტოს გაფორმებული გარიგების ბათილობის მოთხოვნა შინაარსის დაუდგენლობისა და ფორმის დაუცველობის მოტივით, ვინაიდან გარიგების შინაარსი მკაფიოა, მ----- ჯ-----ემ ქონებაზე უარი განაცხადა დედის სასარგებლოდ და მესაკუთრე გახდა თ--- ჯ-----ე. აღნიშნულის თაობაზე რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში.

1.2.6. დაუდასტურებელია ასევე მოსარჩელის პოზიცია დასაჩუქებულის მხრიდან უმადურობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან თ--- ჯ-----ის უმადურობის ფაქტი არ დასტურდება წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მოპასუხეები დედა და ძმა პატივისცემით ეპყრობიან მას. მ----- ჯ-----ის ინტერესი მდგომარეობს ქონების გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხის მითვისებაში, რასაც ის ითხოვს უსაფუძვლოდ, რადგან გაყიდულ ქონებასთან მას არავითარი შეხება არ აქვს, გაიყიდა გია ჯ-----ის კუთვნილი ქონება, სახლი, რომელიც აშენებული იყო მის მიერ, შესაბამისად მოსარჩეულებს ამ ქონებაზე არავითარი უფლებები არ გააჩნიათ.

1.2.7. სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემა“ 2017 წლის 18 მაისს თ--- ჯ-----ისაგან მართლაც შეიძინა უძრავი ქონებები ს.კ. 21.01.36.3-- და 21.01.36.369, თუმცა ეს ქონებები თ--- ჯ-----ეს გადაცემული ქონდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, მითითებულ ქონებასთან დაკავშირებით მოსარჩეულებს რაიმე სახის უფლებები არ აქვთ.

1.2.8. გ----- ჯ-----ემ უარი განაცხადა სამკვიდროს მიღებაზე და ეს უფლება მემკვიდრეობით გადადის მის მემკვიდრეებზე. გ----- ჯ-----ის მიერ გაცხადებული უარი სამკვიდრო ქონებაზე, უფლებას ართმევს მის მემკვიდრეებს იდავონ იმ სამკვიდროზე, რომლის მიღებაზეც მემკვიდრეებმა (მამამ) უარი განაცხადა.

1.2.9. თ----- და ა----- ჯ-----ეებს არ აქვთ უფლება მოითხოვონ იმ გარიგების ბათილად ცნობა, რომლის მონაწილე პირები არიან მ----- და თ--- ჯ-----ეები. შესაბამისად ამ მხრივ ისინი არასათანადო მოსარჩეულები არიან.

უსაფუძვლოა მოთხოვნა კომპენსაციის თანხაზე, რადგან კომპენსაცია თ--- ჯ-----ემ მიიღო იმ უძრავ ქონებებზე, რომელიც მის სახელზე იყო დარეგისტრირებული, ხოლო ამ ქონებებზე მოსარჩეულებს არავითარი უფლება არ გააჩნიათ. შესაბამისად უძრავი ქონებების ნასყიდობის

შედეგად მიღებული თანხა

არის მათი საკუთრება და მოსარჩელებს მასზე არავითარი მოთხოვნის უფლება არ გააჩნიათ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 05 სექტემბრის განჩინებით, სასამართლოს წარმოებაში არსებული სამოქალაქო საქმე №2-391, მოსარჩელე მ----- ჯ-----ის სარჩელი მოპასუხე - თ--- ჯ-----ის და გია ჯ-----ე მიმართ, კომლიდან წილის გამოყოფის, გარიგების ბათილობის, სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ გაუქმების მოთხოვნით და სამოქალაქო საქმე №2-392 მოსარჩელე - თ----- ჯ-----ის და ა----- ჯ-----ის, კანონიერი წარმომადგენელის მ--- ბ-----ის სარჩელი მოპასუხე - თ--- ჯ-----ის, გია ჯ-----ის და მ----- ჯ-----ის მიმართ კომლიდან წილის გამოყოფის, გარიგების ბათილად ცნობისა და სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ გაუქმების მოთხოვნით, გაერთიანდა ერთ წარმოებად. საქმეს მიენიჭა №2-391/2016

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2.1. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით, მ----- ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი 2016 წლის 15 აგვისტოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მ----- ჯ-----ის მიერ განხორციელებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ---ა, სოფელი დ-----ი, საკადასტრო კოდი № 21. 01.36.3--. მ----- ჯ-----ე ცნობილი იქნა თანამესაკუთრედ თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონების 1/3 წილზე მდებარე: ქ---ა, სოფელი დ-----ი საკადასტრო კოდი № 21. 01.36.3--.; თ----- ჯ-----ისა და ა----- ჯ-----ის (კანონიერი წარმომადგენელი მ--- ბ-----ე) სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. არასრულწლოვნები -თ----- ჯ-----ე და ა----- ჯ-----ე (კანონიერი წარმომადგენელი მ--- ბ-----ე) ცნობილი იქნენ თანამესაკუთრეებად თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/3 წილზე, მდებარე: ქ---ა, სოფელი დ-----ი საკადასტრო კოდი № 21. 01.36.3--. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 11.07. 2017 წ. და 07.09. 2017. წ. განჩინებებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო თ--- ჯ-----ის საბანკო ანგარიშებს და თ--- ჯ-----ეს აეკრძალა სს„ლიბერთი ბანკში“ არსებულ საბანკო ანგარიშებიდან სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემის“ მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჩარიცხული თანხის გამოტანა, გაუქმდა. 2017 წლის 11 ივლისის განჩინება, რომლითაც ყადაღა დაედო თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ---ა, სოფელი დ-----ი, საკადასტრო კოდი № 21. 01.36.3--, დარჩა უცვლელად.

2.1.პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა

შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2.1 აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ქ--ის არქივში დაცული მახუნცეთის სასოფლო საბჭოს სოფელ დ-----ის 1986-1995 წწ საკომლო წიგნების ამონაწერებით დადგენილი იქნა, რომ: 1986-1995 წლებში შაქრო ჯ-----ის კომლის წევრები იყვნენ: ჯ-----ე შაქრო, ჯ-----ე თ---, ჯ-----ე რამიზ (ამოეწერა 14.07.1988), ჯ-----ე მ-----, ჯ-----ე მზია (გათხოვდა 1989 წ.) ჯ-----ე გია, ჯ-----ე გ----- (ამოწერილია 30.11.1993) კომლს ერიცხებო საცხოვრებელი სახლი აგებული 1983 წელს, ორი სასიმინდე და ბოსელი. მიწის ნაკვეთი 05 ჰა. **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :**

- 2017 წლის 23 ივნისის ქ--ის ადგილობრივი არქივის №AA2017023917-03 ცნობა; - ამონაწერები საკომლო წიგნიდან.

2.2.2. ქ--ის რაიონის სოფ. ჭალახმელას მეკომურთა კრების 1998 წლის 24 თებერვლის N2 საოქმო გადაწყვეტილებით შაქრო ჯ-----ეს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის 0,5 ჰა ზღვრული ნორმის შესავსებად დამატებით მიეზომა „შარაქვეშ“-0.05 ჰა, „ნადუქნევზე“ 0,15 ჰა, „ჩხუბებში“-0,05 ჰა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

04.06.2014 ქ--ის არქივის ცნობა №01-17/7.

2.2.3. შაქრო ჯ-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 17 ივნისს, ხოლო გ----- ჯ-----ე - 2016 წლის 10 აგვისტოს. 05.07.2016 სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე შაქრო ჯ-----ის სამკვიდრო მიიღო თ--- ჯ-----ემ, ხოლო გ----- ჯ-----ის გარდაცვალების შემდგომ მემკვიდრეები დარჩნენ მისი შვილები თ----- ჯ-----ე, დაბადებული 2014 წლის 11 ივლისს და ა----- ჯ-----ე დაბადებული 2012 წლის 4 ივლისს. მეუღლე მ--- ბ-----ე არ იმყოფებოდა რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-გარდაცვალების მოწმობები;

- 05.07.2016 სამკვიდრო მოწმობა;

-დაბადების მოწმობები;

-ქ--ის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 29.06.2017 წ. №03/3026 ცნობა;

-მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

2.2.4. შაქრო ჯ-----ის კომლის ქონებაზე -5000კვ მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა - ნაგებობებსა და 1500 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №21.01.36.3--) თანამესაკუთრედ ირიცხებოდა მოსარჩელე მ----- ჯ-----ე.

2.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 აგვისტოს

გადაწყვეტილებით მ----- ჯ-----ის მიერ წარდგენილი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ს/კ №21.01.36.3-- უძრავი ქონების თავის საკუთრებაში არსებულ წილზე მ----- ჯ-----ემ უარი განაცხადა და მესაკუთრედ აღირიცხა თ--- ჯ-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარიგება-ჩუქების ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა- განმარტება;

2.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მ----- ჯ-----ის მიერ წარდგენილი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ს/კ №21.01.36.3-- უძრავი ქონების თავის საკუთრებაში არსებულ წილზე მ----- ჯ-----ემ უარი განაცხადა და მესაკუთრედ აღირიცხა თ--- ჯ-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

- გარიგება-ჩუქების ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა- განმარტება.

2.2.7. ქ---ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 23 თებერვალს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გია ჯ-----ის საკუთრებად 2017 წლის 10 მარტს დარეგისტრირდა უძრავი ქონება - ს/კ N21.01.36.378 მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 2993 კვ. მ და შენობა/ნაგებობები საერთო ფართობით 143.30 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება არ წარმოადგენს შაქრო ჯ-----ის კომლზე რიცხული ქონების ნაწილს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა- განმარტება;

2.2.8. 2017 წლის 18 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემამ“ თ--- ჭინჭარაძისა და გია ჯ-----ისაგან შეისყიდა მათ საკუთრებაში არსებული 5726 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობებითა და მრავალწლოვანი ნარგავი ხეებით. აღნიშნული ფართი და შენობა-ნაგებობები არ წარმოადგენს შ----- ჯ-----ის კომლზე 1985-1996 წწ რიცხულ ქონებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 18 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

2.2.9 სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ბათუმის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი, რომ შპრო ჯ-----ის სახელზე არსებული ყველა ჩანაწერები ეკუთვნოდა შ--- ჯ-----ეს.

2.2.10. მხარეთა შორის, 2016 წლის 15 აგვისტოს გაფორმებულ ჩუქების ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ გადმოსცა მხარეთა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებები, რომლის თანახმადაც მოსარჩელე მ----- ჯ-----ე მიუთითებს, რომ, რომ ის თბილისიდან ჩამოიყვანეს მოტყუებით და რეესტრში დააწერინეს მხოლოდ ერთი თანხმობა თავის თანასაკუთრებაში არსებულ 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თავისი დედის - თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრირებაზე, იმ მიზნით, რომ მიწის ნაკვეთი უნდა შეესყიდა სახელმწიფოს და თანასაკუთრებაში არსებობის პირობებში გართულებოდა ხელშეკრულებების გაფორმების პირობები, რაც შეეხება თანასაკუთრებაში არსებული 245,36 კვ.მ საცხოვრებელი სახლისა და 5000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ №21.01.36.3--) თ--- ჯ-----ისათვის დათმობასა და მასზე რეგისტრაციას, ასეთი რამ მას არ განუხორციელებია და მისთვის გაუგებარია როგორ მოხდა აღნიშნული ქონების თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრაცია, როცა მას არ გააჩნდა ასეთი სურვილი, მოპასუხე თ--- ჯ-----ისა და მისი წარმომადგენლის განმარტებით კი მ----- ჯ-----ემ თავის თანასაკუთრებაში არსებული ქონების წილი თავისი სურვილით, ნებაყოფლობით გადააფორმა დედის სახელზე, რადგან ის ქალაქ თბილისში იმყოფებოდა სოციალურ სამსახურში აღრიცხვაზე და არ უნდოდა, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული ყოფილიყო რაიმე ქონება. სასამართლომ შეაფასა რა აღნიშნული, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლებზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ მოსარჩელე მ----- ჯ-----ემ მხოლოდ 1500 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრების უფლების გაუქმებაზე განაცხადა თანხმობა და არა კომლის საკუთრებაში არსებულ, ამჟამად თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 5000 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ. 21.01.36.3--). შესაბამისად, ეს გარიგება გაუქმდა და მ----- ჯ-----ე ცნობილი იქნა თ--- ჯ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 5000 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობის (ს/კ. 21.01.36.3--) 1/3-ის მესაკუთრედ.

სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ ასევე თანამესაკუთრებად ცნო 1/3 წილის ნაწილში კომლის გარდაცვლილი წევრის -გ----- ჯ-----ის შვილები- ა----- და თ----- ჯ-----ეები აღნიშნულ ნაწილში, მოპასუხეთა მხრიდან სარჩელის ცნობის მოტივით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნა განმარტებები (იხ. სარჩელები, შესაგებლები, სასამართლო სხდომის ოქმები)

2.3. გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

2.3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსზე (1964 წლის რედაქცია), „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებაზე, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტზე და განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. 1993 წლამდე საქართველოში არსებობდა საკოლმეურნეო კომლი. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად კი, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც, თანაბარი წილი ეკუთვნოდა.

2.3.2. სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 22.10.92 წლის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.1993 წლის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ -სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

2.3.3. სასამართლომ მიუთითა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის

მეოთხე ნაწილზე, რომლის თანახმად, საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის წევრთა საერთო საკუთრებას. ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად, საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს დარეგისტრირებული.

2.3.4. სასამართლომ განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები შეაჯერა რა საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან, აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ სადაო უძრავი ქონება წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს, რომელსაც ერიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი აგებული 1983 წელს, ორი სასიმიინდე და ბოსელი, მიწის ნაკვეთი 05 ჰა, კომლის წევრები იყვნენ: ჯ----- -ე შაქრო, ჯ-----ე თ---, ჯ-----ე რამიზ (ამოეწერა 14.07.1988), ჯ-----ე მ-----, ჯ-----ე მზია (გათხოვდა 1989 წ.) ჯ-----ე გია, ჯ-----ე გ----- (ამოწერილია 30.11.1993); 1993 წლიდან, საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების დღიდან, კომლის ქონება გარდაიქმნა კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულს თანაბარი წილი ეკუთვნოდა. კომლის ქონება საკუთრებაში დარეგისტრირდა თ--- ჯ-----ის, მ----- ჯ-----ისა და შ----- ჯ-----ის სახელზე. გ----- ჯ-----ეს კომლის ქონებაზე უფლება არ დაუკარგავს, შესაბამისად მისი გარდაცვალების შემდგომ, კომლის ქონებაზე უფლება შეუნარჩუნდათ მის შვილებს.

2.3.5. სასამართლომ აპელირება გააკეთა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეებმა სარჩელი ცნეს ნაწილობრივ და თანხმობა განაცხადეს თ----- და ა----- ჯ-----ეების თანამესაკუთრებად აღრიცხვის შესახებ - შ----- ჯ-----ის კომლის ქონებაზე და მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მესამე ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

2.3.6. ჩუქების ხელშეკრულებებისა და სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე მ----- ჯ-----ის მოთხოვნებთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ. გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც

გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლებამოსილებებით.

2.3.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლზე, რომლის თანახმად თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა და განმარტა, რომ ეს ხდება მხოლოდ მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით აღნიშნა, რომ მ----- ჯ-----ე აგრძელებს საკუთრების უფლებას განკუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრებას და ხელშეკრულებით გაჩუქებული ქონება მისი მფლობელობიდან არ გასულა, **შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა ამ ნაწილში საფუძვლიანი იყო და დააკმაყოფილა ის, მ----- ჯ-----ე აღირიცხა სადავო ქონების 1/3-ის მესაკუთრედ, რომლის გაჩუქებაზეც მას თავის რეალური ნება არ გამოუხატავს, კერძოდ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 21.01.36.3--.**

2.3.8 საკომპენსაციო თანხის მოპასუხეთათვის დაკისრების ნაწილში სასამართლომ მოსარჩელებს უარი უთხრა და განმარტა, რომ მ----- ჯ-----ესა და სხვა მოსარჩელებს (თ----- და ა----- ჯ-----ეებს) არ აქვთ არავითარი უფლება იმ ქონებაზე, რომლის რეალიზაციაც განხორციელდა მოპასუხეთა მიერ.

3.1. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1.1. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება მ----- ჯ-----ის მიერ ნაწილობრივ იქნა გასაჩივრებული სააპელაციო წესით, კომპენსაციის თანხის მოპასუხეთათვის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში.

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ფაქტობრივი გარემოება, იმის თაობაზე, რომ 2016 წლის 15 აგვისტოს, სადავო უძრავ ქონებაზე (ს/კ 21.01.36.3--) სათანადო ფორმის დაცვის გარეშე, მოტყუებით დადებული გარიგება, იყო ნამდვილი. აღნიშნულ გარიგებაში არსად არ არის მითითებული ქონების გაჩუქების შესახებ, თუმცა მიწის ნაკვეთი აღირიცხა თ--- ჯ-----ის საკუთრებად. გარიგებაში მითითებული სიტყვები „მ----- ჯ-----ე უარს ამბობს ამ გარიგებაში აღნიშნულ ქონებაზე“ არ არის საფუძველი ქონების თ--- ჯ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციისა.

3.1.3. აპელანტის თვალსაზრისით, არასწორია სასამართლოს მითითება იმის

თაობაზე, რომ თ--- და გია ჯ-----ეების მიერ გასხვისებული 5 726 კვმ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა -ნაგებობებით არ წარმოადგენს შ----- ჯ-----ის კომლზე 1985-1996 წ. რიცხულ ქონებას. 5 726 კვმ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 21.01.36.384 მიღებული იქნა სამი მიწის ნაკვეთის, ს/კ 21.01.36.3-- , 21.01.36.369 და 21.01.36.378 ერთ მიწის ნაკვეთად გაერთიანებით. მიწის ნაკვეთი ს/კ 21.01.36.3-- იყო თ--- და მ----- ჯ-----ეების თანასაკუთრება და ადრე იგი წარმოადგენდა შ----- ჯ-----ის საკომლო ქონებას.

3.1.4. აპელანტის მითითებით სასამართლომ ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე შეარჩია საქმეში არსებული სავარაუდოდ მ----- ჯ-----ის მიერ ხელმოწერილი ორი სხვადასხვა „გარიგება-ჩუქების“ - ს/კ 21.01.36.3-- და ს/კ 21.01.36.3-- მიწის ნაკვეთებიდან რომელი იყო მ----- ჯ-----ის განმარტებით ხელმოწერილი „გარიგება“ და თავისი შეხედულებით შერჩეულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 21.01.36.3-- ბათილად ცნო თ--- ჯ-----ის საკუთრება და 1/3 წილის მესაკუთრედ ცნობილი იქნა მ----- ჯ-----ე.

3.2.მოწინააღმდეგე მხარეებმა-თ--- და გია ჯ-----ეებმა სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი შესაგებლით უარყვეს სააპელაციო საჩივრის მოტივები და განმარტეს შემდეგი:

3.2.1. აპელანტი არასწორ ინტერპრეტაციას აძლევს და არასწორად აფასებს საქმის განხილვის დროს გამოკვლეულ და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. მნიშვნელოვანია, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ დაადასტურა მოტყუებით დადებული გარიგების ფაქტი, მით უმეტეს, ორივე გარიგების ტექსტი დაწერილი არის თავად მ----- ჯ-----ის მიერ, საჯარო რეესტრში, სადაც შეუძლებელია ნების საწინააღმდეგო ქმედების განხორციელება, მასში მკაფიოდ არის გამოხატული გარიგების მონაწილე პირების სურვილი და მიზანი. შესაბამისად, შინაარსიც არის მკაფიო, საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ.

3.2.2. საქმის მასალებით, რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ შესყიდული ქონებიდან: 1233 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 21.01.36.369, საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, 2017 წელში გახდა თ--- ჯ-----ის საკუთრება, 2993 კვმ მიწის ნაკვეთი და 143.30კვმ შენობა-ნაგებობა, ს/კ 21.01.36.378, 2017 წელში საკუთრების მოწმობის საფუძველზე გახდა გია ჯ-----ის საკუთრება, ხოლო 1500კვმ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 21.01.36.3-- , 2016 წელში დაირეგისტრირა საკუთრებად თ--- და მ----- ჯ-----ეებმა. შ----- ჯ-----ე გარდაიცვალა 17.06.2015 წელში, ფაქტიურად, კანონის მოთხოვნის შესაბამისად, იურიდიული დოკუმენტებით დადასტურებული ინფორმაციით, დასახელებული უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა 2016 წლისათვის შ----- ჯ-----ის კომლის ქონებას.

3.2.3. სასამართლომ სხდომაზე მხარეთა მიერ გამოხატული პოზიციის და მტკიცებულებათა გამოკვლევით შექმნილი შინაგანი რწმენით მიიღო გადაწყვეტილება და შესაბამისად, დაასაბუთა, რომ ოჯახის საცხოვრებელი სახლის, 245.36 კვმ ფართის და 5000.00 კვმ ფართის მიწის ნაკვეთის 1/3 ნაწ. ცნო მ----- ჯ-----ის, ა----- და თ----- ჯ-----ების საკუთრება.

3.2.4. აპელანტის პოზიცია სადავო გარიგების დროს მ----- ჯ-----ის მოტყუებასთან დაკავშირებით, მოკლებულია საფუძვლიანობას და აღნიშნული გარემოება ვერ იქნა დადასტურებული სასამართლო სხდომაზე.

3.2.5. საჩივარი არის იურიდიულად დაუსაბუთებელი, არასწორია გარიგების შინაარსთან დაკავშირებით გამოხატული პოზიცია, ვინაიდან სადაო ჩუქების გარიგებაში მკაფიოდ არის გამოხატული მხარეთა ნება და სურვილი. შინაარსი სრულად ასახავს ერთი პირის მიერ მეორე პირზე საკუთრებითი უფლების გადაცემის ფაქტს. შესაბამისად, დასახელებული კანონის მოთხოვნისა, გარიგების შინაარსი არის დადგენილი და შედეგი რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. მნიშვნელოვანია, ის გარემოებაც, რომ მხარეებს 2016 წლის 15 აგვისტოს გარიგება სადაოდ არ გაუხდიათ 2017 წლის ივლისამდე.

3.2.6. დაუსაბუთებელი და დაუკონკრეტებელია ასევე მოთხოვნა გადაწყვეტილების გაუქმების შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით, კომპენსაციის თანხის დაკისრების ნაწილში, ვინაიდან აპელანტმა ვერც როგორც მოსარჩელემ პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე და ვერც სააპელაციო საჩივრის მოტივაციით ვერ დაასაბუთა მოთხოვნილი თანხის და მისი ოდენობის კუთვნილების სამართლებრივი საფუძველი, სხვა პირთა უფლებრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში, მით უმეტეს კომპენსაცია გაიცა იმ პირის მიმართ, ვისი საკუთრებითი უფლებაც იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და განხორციელებული მოქმედება იყო კანონიერი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

4.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი

ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება :

4.4. სამოქალაქო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, მოცემული გადაწყვეტილების 2.2 - 2.10 პუნქტებში გადმოცემულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ შორის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით.

4.5. უპირველეს ყოვლისა სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მ----- ჯ----- --ის სააპელაციო საჩივრის საფუძველზე პალატის განხილვის საგანია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება მოდავე მხარეთა შორის მხოლოდ 2016 წლის 15 აგვისტოს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში, რომლითაც თ----- ჯ-----ის საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ-----ის რაიონის სოფელ დ-----ში, ს/კ 21.01.36.3--. 1500 კვ.მ. და ასევე მითითებული ქონების რეალიზაციიდან მიღებული თანხის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება. **აპელანტის მითითებით გარიგება დადებულია სათანადო ფორმის დაცვის გარეშე, ამასთან მოტყუებით;**

4.6. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით -თ--- ჯ-----ესა და მ----- ჯ-----ეს შორის 2016 წლის 15 აგვისტოს დადებული სადავო ხელშეკრულებით სახელწოდებით „გარიგება - ჩუქება“, დადგენილია, რომ გარიგება დადებულია წერილობით და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების თანახმად, გარიგება მხარეთა შორის დაიდო მ----- ჯ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია 21.01.36.3--. მესაკუთრე მ----- ჯ-----ემ უსასყიდლოდ ქონება გადასცა თ--- ჯ-----ეს.

გარიგების ტექსტი შემდეგი შინაარსისაა: „ჩვენ საჯარო რეესტრში N21.01.36.3-- კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრები თ--- ჯ-----ე 3/6 610080111-- და მ----- ჯ-----ე 3/6 610080100-- შევთანხმდით მასზედ, რომ მ----- ჯ-----ე უარს აცხადებს ამ გარიგებაში აღნიშნულ ქონებაზე და მესაკუთრე რჩება მხოლოდ თ--- ჯ-----ე, რომლის 3/6 610080111--.“

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-თ--- ჯ-----ესა და მ----- ჯ-----ეს შორის 2016 წლის 15 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება(იხ. ტომი მე-3, ს.ფ.26)

4.7.საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით-საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ თ--- ჯ-----ესა და მ----- ჯ-----ეს შორის 2016 წლის 15 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა იმავე დღეს - 2016 წლის 15 აგვისტოს

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი მე-3, ს.ფ.30)

4.8. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტი მხარის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მითითებული ხელშეკრულება დადებულია ფორმის დაუცველად და რომ მისი შინაარსი ბუნდოვანია, რადგან ხელშეკრულებაში გადმოცემული შინაარსის განმარტებით უდავოდ დგინდება მხართა ნება სადავო მიწის ნაკვეთზე მ----- ჯ-----ის მხრიდან საკუთრების უფლების დათმობისა და თ--- ჭინჭარაძის მხრიდან საკუთრების უფლების მოპოვების შესახებ, ამასთან უდავოდ დგინდება, რომ საკუთრების უფლების დათმობა იყო უსასყიდლო. ზემოაღნიშნული ელემენტების ერთობლიობა კი ქმნის ჩუქების სამართლებრივი ურთიერთობის შემადგენლობას. გარიგების სახელწოდებაც ამაზე ერთმნიშვნელოვნად მეტყველებს „ გარიგება - ჩუქება; ამასთანავე დადგენილია, რომ მითითებული წერილობითი გარიგება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

4.9. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად „ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან“. ამდენად, სადავო გარიგებაში მხარეთა მიერ გამოთქმული ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და სამართლიანი შეფასების გზით.

4.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით. **ამავე კოდექსის**

525-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4.11. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ სადავო წერილობითი ჩუქების ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ ბიუროში რეგისტრირებული იქნა 2016 წლის 15 აგვისტოს.

4.12. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებით სააპელაციო პალატა თვლის, რომ მ----- ჯ-----ესა და თ--- ჯ-----ეს შორის 2016 წლის 15 აგვისტოს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება არის შედგენილი სათანადო ფორმის დაცვით, არ არის ბუნდოვანი და ამ თვალსაზრისით არ არსებობს მითითებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.13. რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას, რომ სადავო გარიგება მოტყუებით იქნა დადებული და ამდენად ბათილია, პალატა არ იზიარებს და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოა. ამდენად, მოტყუებად ითვლება შეცდომის განზრახი გამოწვევა. მას საფუძვლად უდევს გარიგების მხარის შეგნებული მოქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს ნების გამომვლენის შეცდომაში შეყვანას. მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას გამოიწვევდა, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად ვერ ექნებოდა თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, შექმნილ ვითარებაში „ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი“. ამდენად, მოტყუების დროს არსებობს ნების გამომვლენის ნაკლი. შესაბამისად **შეცდომების შემდეგ სასამართლოში დავისას მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მოტყუების ფაქტის არსებობა ისეთი მტკიცებულებების წარდგენით და ისეთ გარემოებებზე მითითებით, რომლებიც დაადასტურებენ მოტყუების ფაქტს. მოტყუების განზრახვა უნდა არსებობდეს უკვე გარიგების დადების მომენტში**, ამასთან მოტყუებული მხარისთვის ზიანის მიყენების მიზანი არ წარმოადგენს 81-ე მუხლის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას, ისევე როგორც

მომცყუებლის მიერ ამ გარიგებიდან რაიმე სარგებლის მიღება.

4.15. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ მხარეებმა იცოდნენ რა გარიგებას დებდნენ, სახელდობრ თვით სასამართლო სხდომებზე მ----- ჯ-----ის მიცემული განმარტებით დადგენილია, რომ მისთვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ დედაზე უძრავი ქონების გადაფორმების შემდეგ ეს უძრავი ქონება წარმოადგენდა ნასყიდობის საგანს, რაც უნდა შეეძინა სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემას“, რის შემდეგაც ის და მისი ძმიშვილები მიიღებდნენ შესაბამის ანაზღაურებას. დადგენილია ისიც, რომ მან ნამდვილად მოაწერა ხელი დოკუმენტს, შესაბამისად უსაფუძვლოა აპელანტის მხრიდან მითითება იმაზე, რომ 15.08.16 წლის ჩუქების ხელშეკრულება (გარიგება) დაიდო მოცყუებით. საქმეში არ არის განთავსებული რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც მითითებულ გარემოებას დაადასტურებდა.

4.16. სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის გამოხატულ პოზიციას გარიგების შინაარსის ბუნდოვანების თაობაზე, ვინაიდან იმაზე, თუ რა სახის გარიგება იქნა დადებული მხარეთა შორის, ნათლად მეტყველებს არა მხოლოდ მისი სახელწოდება, არამედ უპირველესად მასში მკაფიოდ გამოხატული მხარეთა ნება და სურვილი, სახელდობრ მისი შინაარსი სრულად ასახავს ერთი პირის მიერ მეორე პირზე საკუთრებითი უფლების უსასყიდლოდ გადაცემის ფაქტს. ამდენად, დასახელებული კანონის მოთხოვნისა, გარიგების შინაარსი არის ნათლად დადგენილი და შესაბამისი შედეგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

4.17. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. მოცყუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზშედეგობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოცყუებულს აწევს. შესაბამისად ასეთი მტკიცება მოსარჩელეს უნდა განეხორციელებინა, რაც მიერ განხორციელებულ ვერ იქნა.

4.18. დადგენილია, რომ 2017 წლის 18 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სს „საქართველოს ელექტროსისტემამ“ თ--- ჯ-----ისა და გია ჯ-----ისაგან შეისყიდა მათ საკუთრებაში არსებული 5726 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობებითა და მრავალწლოვანი ნარგავი ხეებით, 158 940 ლარად; (იხ. ტომი მე-3. ს.ფ.33-34).

4.19. უსაფუძვლოა რა მ----- ჯ-----ის სარჩელი 2016 წლის 15 აგვისტოს მასსა და თ--- ჯ-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი- 21.01.36.3--) დადებული გარიგების (ჩუქების ხელშეკრულება) ბათილად ცნობის მოთხოვნის თაობაზე, აღნიშნული გამორიცხავს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მითითებული ქონების რეალიზაციიდან (ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმდა „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემასა“ და თ--- ჯ-----ისა და გია ჯ-----ეს შორის) მიღებული თანხის მის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით მოპასუხეზე დაკისრების შესახებ.

4.20. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებით სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი არსებითად სწორია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტი - მ----- ჯ-----ე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად.

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

1. მ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული

წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

6. საქართველოს სამოქალაქო საროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლეები:

**ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,
მომხსენებელი)**

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა