



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20.03.2018 წ.

ქ. ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩელე სსიპ „სა-----ო“
წარმომადგენელი ლე-----ა

მოპასუხე ირ-----ე
წარმომადგენელი ბა-----ი

მესამე პირი გი-----ა

დავის საგანი: ანდერძის და სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ლი-----ის მიერ ირ-----ის სასარგებლოდ 22.04.19-- წ სანოტარო ფორმით შედგენილი ანდერძის (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1---- ნოტარიუსი ლ-----) ბათილობა ამჟამად ირ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების - ს/კ 4-.1-.4--0-- გადაცემის ნაწილში.

1.2. სადავო ქონებაზე (ს/კ 4-.1-.4--0--) 2-.12.2--- წ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის (ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა- სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის #1---- მამკვიდრებელი ლი-----, მემკვიდრე ირ-----ე) ბათილობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

ირ-----ე არ ცნობს სარჩელს. მიუთითებს სარჩელის უსაფუძვლობაზე და ხანდაზმულობაზე.

მისი მტკიცებით იგი სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია და ვერც სახელმწიფო, ვერც გი-----ა ვერ დაიკმაყოფილებენ თავიანთ მოთხოვნებს ქონებასთან მიმართებაში ამ ქონების მოპასუხისგან გამოთხოვის გზით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ქ. წ-----ბა (უძრავი ნივთი) ამჟამად რეგისტრირებულია ირ-----ის საკუთრებაში, საკადასტრო კოდით - 4-.1-.4--0--. ირ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრაცია არსებობს 2--- წლის 26 დეკემბრიდან.

მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 2--- წლის 2-დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა), რომელიც ადასტურებს, რომ ირ-----ემ მიიღო ლი-----ის ანდერძისმიერი სამკვიდრო.

სამკვიდრო მოწმობა გაცემულია კონკრეტულად სადავო ნაკვეთზე, რომლის იმუამინდელი მახასიათებლებია მისამართი ქ. წ-----ა, ფართობი 3900 მ², ზონა 4-, სექტორი 1-, კვარტალი 23, ნაკვეთი 251, მიწის სარეგისტრაციო ნომერი 4-/1-----, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 4-/01/0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სხდომის ოქმი
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი საკადასტრო კოდი 4-.1-.4--0--.
- სამკვიდრო მოწმობა 2-.14.2--- #1---
- ლი-----ის მიერ 22.04.19-- წელს შედგენილი ანდერძი

4.2. სადავო ქონების წინა რეგისტრირებული მესაკუთრეა ლი-----ე, თუმცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერები, სადაც ლი-----ის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია წ----- მიწის მართვის სამმართველოს 1--- წლის 26 მაისის (ლი-----ის კუთვნილი)

ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც 19-- წლის 19 მარტს რეგისტრირებულ იქნა მიწათსარგებლობის რეგისტრაციის წიგნში #----- . ამავე გადაწყვეტილებით წ----- სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა შეიტანოს ცვლილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, სადაც საფუძვლად მითითებულია აღნიშნული ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი (26.05.1--- წ).

გი-----ამ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ----- სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებული უფლების ბათილად ცნობის რეგისტრაციის მოთხოვნით სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა შემდეგ შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო სამსახური ითხოვდა ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ დოკუმენტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქუ-----ტის 2010 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება (საქმე #3---3---2---
-სააღსრულებო ფურცელი #3---3---2010
-სამკვიდრო მოწმობა 2-.14.2--- #1---
-საჯარო რეესტრის ამონაწერი საკადასტრო კოდი 4-.1-.4--0--, მომზადების თარიღი 22/10/2012
-გადაწყვეტილება #8----- (19.10.2---
-გადაწყვეტილება #8----- (19.1-.2---

4.3. მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბესთან დაკავშირებით გამოძიებას აწარმოებდა ზუგდიდის რაიონული პროკურატურა და წ----- რაიონული სამმართველო. გამოძიება დაიწყო 22.08.2--- წ. გი-----ას განცხადების საფუძველზე და შეწყდა 29.0-.20-- წ. სისხლის სამართლის კოდექსით დადგენილი სისხლის სამართლებრივი დევნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო.

გამოძიებით დადგენილია, რომ ქ. წ----- 1986-1--- წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით ლი-----ე და ირ-----ე ერთი კომლის წევრები იყვნენ.

ირ-----ე ლი-----ის შვილიშვილია.

ლი-----ე წ----- ქალაქის საბჭოში არსებულ საკომლო წიგნში არ იყო ჩაწერილი. 1980 წლის შემდეგ ჩანაწერებში მოხდა ცვლილება, ვინაიდან ლი-----ე გადავიდა საცხოვრებლად სხვა სოფელში, კერძოდ სოფ. ობუჯში და მას მიწის ნაკვეთი უნდა მიეღო სოფ. ობუჯში. იმ დროისთვის ლი-----ე ამოწერილი იყო ხვითურის უბნიდან და სადავო მიწა ჩაირიცხა კოლმეურნეობის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფონდში. ამის შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დაიწყო დავა ლი-----ეს და გი-----ას

შორის, რადგან მიწას ამუშავებდა გი-----ა.

ვინაიდან ირ-----ე ლი-----ის კომლის წევრი იყო ბუნებრივია ანდერძის და სამკვიდრო მოწმობის შედგენის დროს მან იცოდა, რომ მემკვიდრეობით საკუთრებაში იღებდა იმ ქონებას, რომელიც სინამდვილეში მამკვიდრებელს არ ეკუთვნოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი

-დადგენილება წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ (29.0-2--)

4.4. სსიპ სა-----ო სამკვიდრო მოწმობის და ანდერძის ბათილობას ითხოვს იმ ფაქტობრივი საფუძვლით, რომ მათი გაცემისას უფლებადამდგენ დოკუმენტებად გამოყენებულ იქნა მამკვიდრებლის - ლი-----ის სასარგებლოდ 1--- წლის 26 მაისს შედგენილი მიღება-ჩაბარების ყალბი აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი

-მხარეთა განმარტებები, სხდომის ოქმი

-დადგენილება წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ (29.0-20--)

-ქუ-----ტის 2010 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება (საქმე #3---3---2----

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი არ არის ხანდაზმული, იგი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 185-ე, 1328-ე, 1329-ე, 1403-ე, 1409-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1409-ე მუხლის თანახმად სარჩელი ანდერძის ბათილობის შესახებ წარდგენილ უნდა იქნეს ორი წლის განმავლობაში, რაც გამოითვლება სამკვიდროს გახსნის დღიდან, ხოლო ხანდაზმულობის ეს ვადა არ ვრცელდება მესაკუთრის სარჩელზე, როცა

მოანდერძემ მემკვიდრეს არასწორად უანდერძა სხვისი ქონება, როგორც თავისი. შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული და სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლების კანონიერება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის თანახმად სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის, ხოლო 1329-ე მუხლის შესაბამისად მამკვიდრებელს შეუძლია ანდერძში გაითვალისწინოს ისეთი ქონება, რომელიც მას ჯერ კიდევ არ გააჩნდა, თუ სამკვიდროს გახსნის მომენტისათვის ასეთი ქონება მისი საკუთრება იქნება. ამ მუხლების დეფინიციით ნათელია, რომ სამკვიდრო ქონება შეიძლება მოიცავდეს მხოლოდ იმ ქონებას, რომელიც მამკვიდრებლის საკუთრებას წარმოადგენს, ამდენად, ანდერძი შეიძლება მოიცავდეს მხოლოდ მოანდერძის საკუთრებაში არსებულ ქონებას.

საქმის მასალებით დადგინდა, რომ ლი-----ისათვის სადაო მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდა ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც ასევე საფუძვლად დაედო ანდერძისმიერი სამკვიდრო ქონების განსაზღვრას და ამ ქონებაზე ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის გაცემას მოპასუხის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო სამოქალაქო კოდექსის 1403-ე მუხლის თანახმად, ანდერძი ბათილად ჩაითვლება იმ პირობების არსებობისას, რომლებიც იწვევენ გარიგების ბათილობას საერთოდ. საანდერძო განკარგულებები, რომლებიც ეწინააღმდეგებიან კანონს ან საზოგადოებრივ ინტერესს, აგრეთვე ის განკარგულებები, რომლებიც გაუგებარია ან ეწინააღმდეგებიან ერთმანეთს-ბათილია. ანდერძი სასამართლოს მიერ შეიძლება ბათილად იქნეს ცნობილი, თუ იგი შედგენილია კანონით დადგენილი წესების დარღვევით, ასევე ისეთ მდგომარეობაში, როცა პირს არ შეეძლო შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და წარემართა იგი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

დადგენილია, რომ აღნიშნული ანდერძის შედგენით ლი-----ემ გამოხატა ნება მისი ქონება, მათ შორის ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტით მიღებული ქონების მესაკუთრე მისი სიკვდილის შემდეგ გამხდარიყო მოპასუხე, რომელმაც მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ ანდერძის და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების ყალბ აქტში მითითებულ ქონებასთან

დაკავშირებული დოკუმენტების ნოტარიუსთან წარდგენით და სხვა კონკლუდენტური მოქმედებებით გამოხატა ამ ქონებაზე მემკვიდრეობის უფლებით საკუთრების მიღების ნება და შემდგომში დაირეგისტრირა (მიიღო) კიდევ საკუთრების უფლება.

გასათვალისწინებელია ისიც, რომ სადავო სამკვიდრო მოწმობა გაცემულია მხოლოდ სწორედ იმ ქონებაზე, რომელიც მამკვიდრებელს ჯერ უკანონოდ ჰქონდა რეგისტრირებული, ხოლო შემდეგ მოპასუხისთვის ნაანდერძები.

ანდერძში მითითებული ქონება ყალბი მიღება- ჩაბარების აქტის საფუძველზე გახდა მოანდერძის საკუთრება, რაც ეწინააღმდეგება კანონს და დაუშვებელია.

შესაბამისად, ანდერძთან ერთად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ქონებაზე ირ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი - 2--- წლის 2- დეკემბრის ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრში სარეგისტრაციო 1--19, ნოტარიუსი ლ.არქანია).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი აწესრიგებს შემთხვევებს, როდესაც უძრავ ნივთს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირი ასხვისებს. ხსენებული ნორმის მიხედვით, შემძენი მესაკუთრე ხდება, გარდა იმ შემთხვევისა თუ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრე არ იყო. ასეთ პირობებში, უზუსტობის მიუხედავად, გასხვისება ნამდვილად ითვლება და ნივთის მესაკუთრე კეთილსინდისიერი შემძენი ხდება.

სადავო შემთხვევაზე აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული დანაწესის გავრცელებასთან დაკავშირებით საყურადღებოა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 17.10.2017წ გადაწყვეტილება საქმეზე №3/4/550 (საქმის დასახელება: საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.დავის საგანი: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით).

ამ გადაწყვეტილებით სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად ცნო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. ამდენად, სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგად, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შინაარსი შეიცვალა. დღეს მოქმედი წესის მიხედვით, საჯარო რეესტრში არასწორად რეგისტრირებული

ქონების შემძენი პირი მესაკუთრე ვერ გახდება იმ შემთხვევაში, თუ მან ჩანაწერის უზუსტობის ან/და ამ ჩანაწერთან დაკავშირებული დავის არსებობის შესახებ იცის.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ირ-----ემ იცის რეესტრის ჩანაწერის და შესაბამისი დავების არსებობის შესახებ და მას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 185-ე მუხლი ვერ დაიცავს.

8. საპროცესო ხარჯები

თავდაპირველ (არასათანადო) მოსარჩელეს - გი-----ას სარჩელზე გადახდილი აქვს 50 ლარი, რაც მას უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან, როგორც ზედმეტად გადახდილი თანხა.

მოსარჩელე - სსიპ სა-----ო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის ს¹ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ასეთ შემთხვევაში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის დანაწესებით სახ. ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხეს, რადგან სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის -2-3-ე, 2-4-ე, 2-8-ე, 2-9-ე, 259¹-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ლი-----ის მიერ ირ-----ის სასარგებლოდ 22.04.19-- წ სანოტარო ფორმით შედგენილი ანდერძი (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1---- ნოტარიუსი ლ-----) ამჟამად ირ-----ის

საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების - ს/კ 4-1-4-0-- გადაცემის ნაწილში და ამ ქონებაზე 2-12.2--- წ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა- სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის #1----- მამკვიდრებელი ლი-----ე, მემკვიდრე ირ-----ე).

3. ირ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 ლარის გადახდა.

4. გი-----ას სახ. ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 50 ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე:

ირაკლი აბშილავა