



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

31.05.2018 წელი
რუსთავი

ქ.

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელები ნ---- ე-----ი
 ე----- ე-----ი
 მ--- მ-----ი
 ეკ----- მ-----ა
 შორენა ნ-----ე

წარმომადგენელი მარი ქუთათელაძე

მოპასუხეები მარინე ე-----ი
 ნ---- კ-----ე
 დ----- კ-----ე

დავის საგანი ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2013 წლის 5 ნოემბერს შოთა ე-----სა და ქეთევან სუპატაშვილს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ი მდებარე უძრავი ქონების (კოდი 8-----) 5/6 წილის გასხვისების ნაწილში;

1.2. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ი მდებარე უძრავ ქონებაზე კოდი 8----- ნ---- ე-----ის, ე----- ე-----ის, მ--- მ-----ის, ეკ----- მ-----ას და შორენა ნ-----ის თანასაკუთრების უფლების აღიარება ქონების 5/6 ნაწილზე;

(დაზუსტებული სარჩელი ს.ფ. 4-12. ტომი 2)

მოსარჩელის განმარტებით,

შოთა ე-----ის კომლს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ი

ერიცხებოდა უძრავი ქონება 0,6 ჰა მიწის ნაკვეთი. ხოლო კომლის წევრები იყვნენ კომლის უფროსი შოთა ე-----ბარაშვილი, მის შვილები ნ---- ე-----
—ი, ე----- ე-----ი, შვილიშვილები ეკ----- მ-----ა, მ--- მ-----ა (მ-----
—ი) და შორენა ნ-----ე. 2009 წელს კომლის ქონება დარეგისტრირდა მხოლოდ
შოთა ე-----ის სახელზე. 2013 წლის 5 ნოემბერს დადებული ჩუქების
ხელშეკრულებით უძრავი ქონება შოთა ე-----მა მთლიანად აჩუქა
ქეთევან სუპატაშვილს, რითიც ხელყო მოსარჩელების საკუთრების უფლება,
რადგან განკარგა ქონების ის წილი, რაც კომლის სხვა წევრების საკუთრება იყო
კანონის საფუძველზე. შოთა ე-----ის გარდაიცვალა 2014 წლის 18
ივნისს. ქეთევან სუპატაშვილი გარდაიცვალა 2015 წლის 20 მაისს. ქეთევან
სუპატაშვილმა მთელი ქონება უანდერძა მოპასუხე მარინე ე-----ს,
ხოლო ნ---- და დ----- კ-----ებმა ნოტარიუსში განცხადებით მოითხოვეს
სავალდებულო წილზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მარინე ე-----მა წერილობით შესაგებელში და მთავარ
სხდომაზე ცნო სარჩელი სრულად.

ნ---- და დ----- კ-----ებს სასამართლოში წერილობითი შესაგებელი არ
წარმოუდგენიათ და არც სხდომაზე გამოცხადნენ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები უნდა შემოწმდეს კანონით
დადგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ი მდებარე 3201
კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე
საცხოვრებელი სახლის საკადასტრო კოდი 8----- მესაკუთრედ 2009
წლიდან საჯარო რეესტრში აირიცხა შოთა ე-----ის საკუთრების
უფლება.**

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის
სოფელ გ-----ი მდებარე 3201 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთსა და მასზე საცხოვრებელი სახლზე საკადასტრო კოდი 8-----
2009 წლის 17 სექტემბერს დარეგისტრირდა შოთა ე-----ის საკუთრების
უფლება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია საარქივო ცნობა
№9, N1352 გაცემული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ეროვნული
არქივის გარდაბნის ტერიტორიული არქივის მიერ 2019 წლის 7 სექტემბერს.

ამ საარქივო ცნობის თანახმად, გამარჯვების საკრებულოს საარქივო

დოკუმენტებში დაცულ 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ირიცხება შოთა ე-----ი, რომელზედაც ირიცხება მიწის ნაკვეთი ფართი 0,60 ჰა.

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 20. ტომი 1)

- 17.09.2009წ საარქივო ცნობის ასლი (ს.ფ. 49. ტომი 1)

3.2.2. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ი მდებარე 3201 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი არის შოთა ე-----ის კომლის ქონება, რომლის წევრები იყვნენ მოსარჩელები ნ--- ე-----ი, ე----- ე-----ი, ეკ----- მ-----ა, მ--- მ-----ი, შორენა ნ-----ე და მოპასუხე მარინე ე-----ი, ასევე ქეთევან სუპატაშვილი.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის 2018 წლის 1 თებერვლის საარქივო ცნობის თანახმად გარდაბნის რაიონის სოფელ გამარჯვებას საკომლო წიგნში 1986-1995 წლებში კომლის წევრებად ჩაწერილები არიან შოთა ე-----ი - კომლის უფროსი. მეუღლე - ვარა ე-----ი (გარდაიცვალა). შვილები ნ--- ე-----ი, ე----- ე-----ი, მარინე ე-----ი; შვილიშვილები - ეკ----- მ-----ა, მ--- მ-----ა, შორენა ნ-----ე, ნათესავი - ვალენტინა თეიმურაზოვა.

1996-2000 წლების მონაცემებით კომლის უფროსია - შოთა ე-----ი, შვილები - ნ--- ე-----ი, ე----- ე-----ი. შვილიშვილები - ეკ----- მ-----ა, მ--- მ-----ა, შორენა ნ-----ე, მეუღლე ქეთევან სუპატაშვილი (ჩაწერილია 1992 წლის 2 ივნისს).

2001-2006 წლებში კომლის უფროსად ჩაწერილია შოთა ე-----ი. კომლის წევრები არიან შვილები - ნ--- ე-----ი, ე----- ე-----ი; შვილიშვილები ეკ----- მ-----ა, მ--- მ-----ა (გვარის შეცვლის შედეგად მიიღო გვარი მ-----ი), შორენა ნ-----ე, შვილთაშვილი მარიამ მ-----ა, მეუღლე ქეთევან სუპატაშვილი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებაა ის, თუ მიწის რეფორმამდე და მისი მიმდინარეობის დროს ვინ იყვნენ კომლის წევრები.

საარქივო ცნობით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ 1992 წელს მიწის რეფორმის დაწყების დროს სადაო ქონება საკომლო წიგნში აღრიცხული იყო შოთა ე-----ის კომლის სახელზე, მიწის რეფორმის მიმდინარეობის დროს 1992-1999 წლებში კომლის წევრები იყვნენ მოსარჩელები, მოპასუხე მარინა ე-----ი და კომლის უფროსის მეუღლე ქეთევან სუპატაშვილი.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, 1992 წელს მიწის რეფორმის

ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდრო გაიხსნა 2015 წლის 20 მაისს მისი გარდაცვალებით.

2015 წლის 5 მაისს სანოტარო ფორმით დამოწმებული ანდერძით ქეთევან სუპატაშვილმა მისი კუთვნილი უძრავ-მოძრავი ქონება უანდერძა მარინე ე-----ს. 2015 წლის 2 დეკემბერს ნოტარიუს ნანა ბაკურაძეს ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდრო ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემის მოთხოვნით მიმართა მარინე ე-----მა. 2015 წლის 18 ნოემბერს ნოტარიუს ნანა ბაკურაძეს განცხადებით მიმართეს ნ---- და დ----- კ-----ებმა და მოითხოვეს დედის ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდრო ქონებიდან სავალდებულო წილი.

ნოტარიუს ნანა ბაკურაძის მიერ 2015 წლის 2 დეკემბერს მიღებული დადგენილება სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც მარინე ე-----ს უარი ეთქვა ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდროს სრულად მიღებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემაზე, რადგან სამკვიდროს მიღებაზე პრეტენზიას აცხადებენ სავალდებულო წილის მიღების უფლების მქონე მემკვიდრეები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობები (ს.ფ. 28. ტომი 1; ს.ფ. 77, ტომი 2)
- სამკვიდრო საქმის მასალები და ნოტარიუსის დადგენილება (ს.ფ. 24-27. ტომი 1)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოსარჩელებს, როგორც კომლის წევრებს კანონის საფუძველზე თანაბარწილად ეკითვნიტ წილი სადაო უძრავი ქონებიდან, რის გამოც ჩუქების ხელშეკრულება მათი თანასაკუთრების წილის განკარგვის გამო ბათილია და მოსარჩელებს უნდა მიეკუთვნოთ თანასაკუთრების უფლება სადაო უძრავ ქონებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 173-ე, 1513-ე, 524-ე,

- 54-ე, 319-ე, 102-ე, 312-ე, 1335-ე მუხლები, 990-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი
- საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე, 125-ე, 128-ე მუხლები
- "საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ" მთავრობის 22.09.92 წ. №949 დადგენილება
- "საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის რეფორმის შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება

- „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ” კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილება

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს. ამ ნორმის საფუძველზე გარიგების შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს - უშუალოდ გარიგების სუბიექტს ან იმ პირს, რომლის უფლებაც გარიგების დადებით შეილახა.

მოსარჩელების სარჩელის საფუძველია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადაო გარიგებით გასხვისდა სადაო ქონებიდან მათი თანასაკუთრების წილი, რაც მათ ეკუთვნოდათ როგორ კომლის წევრებს. შესაბამისად, მოსარჩელების უფლებების გადასაწყვეტად უნდა შეფასდეს მოსარჩელებს წარმოეშვათ თუ არა სადაო ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო უძრავ ქონებაზე მხარეთა თანასაკუთრების უფლება წარმოშობილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე. ამ ნორმის 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული ნორმა მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის გარდამავალ დებულებებში, შესაბამისად ამ ნორმის მიზანია იმ ურთიერთობების სამართლებრივი მოწესრიგება, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გაუქმებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის და მიწის კოდექსის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რჩებოდა კვლავ სახელმწიფო, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე აღმართული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე იყო მოქალაქე. ამ ნორმის საფუძველზე, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ, მხარეთა კანონიერ სარგებლობაში (საზიარო ფლობის უფლება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება ტრანსფორმირდა ამ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელთა თანასაკუთრებად.

ამ ნორმის საფუძველზე სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის უნდა შეფასდეს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროს მოდავე მხარეებს რა უფლებები გააჩნდათ სადაო უძრავ ქონებაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო ქონება მიწის რეფორმის მიმდინარეობის დროს იყო შოთა ე-----ის კომლის ქონება, კომლის წევრები იყვნენ შოთა ე-----ი, ნ--- ე-----ი, ე----- ე-----ი, ეკ----- მ-----ა, მ-- - მ-----ა (ამჟამად მისი გვარია მ-----ი), შორენა ნ-----ე და ქეთევან სუპატაშვილი. შესაბამისად ქონება იყო მათ თანასაკუთრებაში. ქეთევან სუპატაშვილი გარდაცვლილია, ხოლო საქმეში მონაწილე მისი მემკვიდრეებს, მოპასუხეებს არ განუცხადებიათ სადაო ქონებიდან მამკვიდრებლის წილზე პრეტენზია, არ აღუძრავთ შეგებებული სარჩელი, რის გამოც, არ არსებობს საფუძველი ქეთევან სუპატაშვილის, როგორც კომლის წევრის წილი ქონებაზე თანასაკუთრების წილთა განსაზღვრის დროს იქნას გათვალისწინებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე კომლის სტატუსი განისაზღვრებოდა 1964 წლის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, რომლის 122-ე მუხლის თანახმად საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით. საკოლმეურნეო კომლს შეიძლება საკუთრებად ჰქონდეს დამხმარე მეურნეობა მის სარგებლობაში მყოფ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლი, პროდუქტიული პირუტყვი, ფრინველი და წვრილი სასოფლო-სამეურნეო ინვენტარი. საქართველოს მიწის კოდექსის 70-ე მუხლის მიხედვით თითოეულ საკოლმეურნეო კომლს უფლება აქვს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც მას მისცემენ კოლმეურნეობის წესდებით გათვალისწინებული წესითა და ნორმების შესაბამისად.

ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად საკოლმეურნეო კომლის წევრის წილი განისაზღვრება იმ ანგარიშით, რომ კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის. ამ ნორმის შესაბამისად კომლის საერთო ქონების თანამესაკუთრე იყო კომლის თითოეული წევრი და მათი წილის ამ ქონებიდან თანაბარია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 1992 წელს მიწის რეფორმის დაწყებამდე სადაო მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლი მთლიანად იყო შოთა ე-----ის კომლის საკუთრება, შესაბამისად კომლის წევრთა კანონიერ სარგებლობაში იყო კომლის სახელზე აღრიცხული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს მიწის კოდექსის თანახმად, მიწა იყო სახელმწიფო საკუთრებაში, ხოლო 1992 წლიდან საქართველოში დაიწყო მიწის რეფორმა, რომელიც ითვალისწინებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის პრივატიზაციას. მიწის რეფორმის მიმდინარეობის დროს გაუქმდა სოფლად არსებული ორგანიზებული მეურნეობები - კოლმეურნეობები და საბჭოთა მეურნეობები. კერძოდ, "საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო

მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 22.09.92 წ. №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.93წ. №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული კომლის არსებობა სამართლებრივად დაკავშირებული იყო სოფლად ორგანიზებული სასოფლო-მეურნეობების და მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების არსებობასთან, რის გამოც კოლმეურნეობების და სახელმწიფო მეურნეობების გაუქმებასთან დაკავშირებით 1992 წელს მიწის რეფორმის დაწყების შედეგად სამართლებრივი საფუძველი მოესპო სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული კომლის არსებობას.

სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 129-ე მუხლის თანახმად, გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსპობის შემდეგ დარჩა, წარმოებს ამ კოდექსის 125-ე და 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესებით. მიწის რეფორმის შედეგად სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებულმა კომლმა დაკარგა არსებობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, კომლმა შეწყვეტა არსებობა, რის გამოც კომლის წევრები გახდნენ კომლის საკუთრებაში არსებული ქონების თანამესაკუთრები თანაბარწილად.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N 128 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად „საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად საქართველოს მოქალაქეთათვის 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები ცხადდება მათ კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ შესაბამისად გამოიყენება კანონი „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. აღნიშნული დადგენილების შესაბამისად კომლებს (ოჯახებს) რომელთაც ამ

დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ის დადგენილი წესებით და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები უფასოდ გადაეცეთ ამ კანონის მიღებიდან ერთი წლის განმავლობაში. კანონის ამ ნორმაში 1997 წლის 15 მაისისა და 1998 წლის 20 მარტის კანონებით განხორციელდა ცვლილებები და მიწის ნაკვეთების გადაცემის ვადად დაწესდა 1999 წლის 1 იანვრამდე პერიოდი. ამდენად, მიწის რეფორმის შედეგად საქართველოს მოქალაქეებს კანონიერ სარგებლობაში მყოფი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები გადაეცათ კერძო საკუთრებაში.

ზემოთაღნიშნული დადგენილებების საფუძველზე განხორციელებული მიწის რეფორმის შედეგად სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცათ ამ მიწის ნაკვეთის კანონიერ მოსარგებლეებს – იმ ოჯახების, კომლის წევრებს, რომლებიც მიწის რეფორმის დაწყებამდე კანონიერად სარგებლობდნენ ამ მიწის ნაკვეთით. 1992 წლის მდგომარეობით სადაო მიწის ნაკვეთი საკომლო წიგნში აღრიცხული იყო შოთა ე-----ის კომლის სახელზე, შესაბამისად კომლის თითოეულმა წევრმა კანონის საფუძველზე მოიპოვა თანასაკუთრების უფლება კომლის კუთვნილ ქონებაზე. ამ შემთხვევაში კომლში იყო 6 წევრი, რის გამო თითოეულის წილი შეადგენს ქონების 1/6 წილს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე მოსარჩელებმა, როგორც კომლის წევრებმა კომლის სხვა წევრებთან ერთად მოიპოვეს თანასაკუთრების უფლება სადაო ქონებაზე, თითოეულის წილი კი არის 1/6.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შოთა ე-----სა და ქეთევან სუპატაშვილს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება ნაწილობრივ ბათილია შემდეგი საფუძვლების გამო:

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

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად გარიგების შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს. სასამართლო განმარტავს, რომ დაინტერესებულ პირად მიიჩნევა პირი, რომლის კანონიერი ინტერესი და უფლება გარიგებით შეილახა, ასეთი შეიძლება იყოს როგორც გარიგების მხარე, ასევე მესამე პირი, თუ სხვა პირების მიერ გარიგების დადებით შეილახა მისი კანონიერი უფლება.

ჩუქების ხელშეკრულება ბათილია, რადგან იგი დადებულია უძრავ ქონებიდან

მოსარჩელების თანასაკუთრებაში არსებულ წილზეც, რის გამოც ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდროდან გამოთხოვილი უნდა იქნას მოსარჩელების თანასაკუთრების წილი, ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამ ნორმით აღიარებულია სამოქალაქო სამართლის ძირითადი პრინციპი მხარეთა ავტონომია, რაც ნიშნავს პირის უფლებას ნებაყოფლობით, საკუთარი სურვილისამებრ დადოს ხელშეკრულება და განსაზღვროს მისი შინაარსი. თუმცა მხარეთა ნების ავტონომია, სახელშეკრულებო თავისუფლება არ არის შეუზღუდავი, აბსოლუტური უფლება. ამავე ნორმით დადგენილია პირის უფლება კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადოს ხელშეკრულება. ამდენად, ხელშეკრულების დადების თავისუფლება შეზღუდულია კანონით დადგენილი სავალდებულო, იმპერატიული მოთხოვნებით. ხელშეკრულების დადების დროს დაცული უნდა იყოს ასევე უფლების განხორციელების კეთილსინდისიერების პრინციპი, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

სადაო ჩუქების ხელშეკრულებით დარღვეულია მოსარჩელების საკუთრების უფლება, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე, კანონის თანახმად თანასაკუთრებად აღიარებულია მათი უფლებები სადაო უძრავ ქონებაზე, რაც მათ შოთა ე-----ის სასარგებლოდ არ დაუთმიათ. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი არ არის მათი წერილობითი განცხადება საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, 1. საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია, თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით. 2. განკარგვა ხდება ნამდვილი, თუ უფლებამოსილი პირი მას მოიწონებს. შოთა ე-----მა სადაო ქონებიდან მოსარჩელების წილი განკარგა მესაკუთრების თანხმობის გარეშე, რის გამოც ჩუქების ხელშეკრულება ნაწილობრივ ბათილია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჩუქების ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობა არ არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რადგან შოთა ე-----ს მთელ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ გააჩნდა და მისი მესაკუთრედ რეგისტრაციის ჩანაწერი უსწოროა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის

ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ უფლების რეგისტრაციის სისწორისათვის განმსაზღვრელია უფლების წარმოშობის საფუძველი, უფლების წარმოშობის მართლობიერება. ამ შემთხვევაში დადასტურებულია მთელ ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უსწორობა, რადგან სადაო ქონება მიწის რეფორმამდე შოთა ე-----ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში არ იმყოფებოდა, სადაო მიწის ნაკვეთი მართლობიერ სარგებლობაში გადაცემული ჰქონდა მის კომლს, რომლის წევრები იყო მოსარჩელები. ამდენად, მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მთელ სადაო ქონებაზე მცდარია, რადგან მასთან ერთად ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება კანონის საფუძველზე მოპოვებული აქვთ მოსარჩელებს. მიწის რეფორმის პერიოდში კომლის წევრთა რაოდენობის გათვალისწინებით მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებული ქონებიდან 1/6 წილი არის თითოეული მოსარჩელის თანასაკუთრების წილი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ აღნიშნული გარიგების მხარეები არიან ერთი ოჯახის წევრები. შოთა ე-----მა ქონება აჩუქა მეუღლეს ქეთევან სუპატაშვილს, რომელიც ასევე კომლის წევრი იყო და აქედან გამომდინარე მისთვის ცნობილი იყო, რომ მოსარჩელები ასევე იყვნენ კომლის წევრები, შესაბამისად გარიგების ორივე მხარისათვის ცნობილი იყო ქონებაზე მოსარჩელების უფლებების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 102-ე მუხლის საფუძველზე, სადაო ჩუქების ხელშეკრულება ბათილია, რადგან ქონება გასხვისდა მოსარჩელების თანხმობის გარეშე, რის გამოც ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია კანონის დარღვევით და იგი ბათილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1335-ე მუხლის შესაბამისად, თუ გარდაცვლილის ქონებაში ფარულად არის სხვა პირის ქონება, აუცილებელია ქონების ამ ნაწილის გამოვლენა და მისი გადაცემა სათანადო პირისათვის.

ქონების მესაკუთრე ქეთევან სუპატაშვილი გარდაიცვალა, სამკვიდრო გაიხსნა 2015 წლის 20 მაისს, ხოლო ნოტარიუსში სამკვიდროს მიღების განცხადებები წარდგენილი აქვთ ანდერძისმიერ მემკვიდრეს და სავალდებულო წილის მიღების უფლების მქონე პირველი რიგის მემკვიდრეებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 990-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თუ არაუფლებამოსილი პირი რაიმე საგანს უსასყიდლოდ განკარგავს და ეს განკარგვა ნამდვილია უფლებამოსილი პირის მიმართ, მაშინ ის პირი, რომელმაც ამ განკარგვის შედეგად უშუალო სამართლებრივი სარგებელი მიიღო, მოვალეა მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შოთა ე-----ი არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სადაო უძრავი ქონება, რადგან ქონება გაასხვისა მოსარჩელების -

ქონების თანამესაკუთრების თანხმობის გარეშე. ქეთევან სუპატაშვილი აღნიშნული ქონების საკუთრებაში მიღებით უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, რადგან მისთვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ სადაო ქონება კომლის სხვა წევრთა თანასაკუთრებასაც წარმოადგენდა და ქონების გასხვისებაზე მათი თანხმობა არ არსებობდა. ამდენად, ხსენებული ჩუქების ხელშეკრულება ბათილია, ხოლო ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდროდან სამოქალაქო კოდექსის 990-ე და 1335-ე მუხლების საფუძველზე გამოთხოვილი უნდა იქნას ქონების ის ნაწილი, რაც სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე განკარგა შოთა ე-
-----მა.

მოსარჩელების თანასაკუთრების წილია თითოეულის 1/6 ნაწილი, რომელიც უნდა აღირიცხოს მათ თანასაკუთრებად, საერთო ჯამში მოსარჩელების თანასაკუთრების წილია 5/6. შესაბამისად, ქეთევან სუპატაშვილის სამკვიდრო წილია სადაო უძრავი ქონების 1/6 წილი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდ იქნა გადაწყვეტილება გამოტანილი ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელზე უარის თქმა ან სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

მოპასუხე მარინე ე-
-----მა წერილობით შესაგებელში და სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ცნო სარჩელი, რის გამოც ზემოთდასახელებული ნორმის საფუძველზე იგი თავისუფლდება სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, მოსარჩელისათვის სახელმწიფო ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს დ-
----- და ნ-
---- კ-
-----ებს. მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, ასევე სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მიზნით ბანკისათვის გადახდილის მომსახურების საკომისიოს გადახდა, რადგან ეს თანხა გადახდილია საქმის განხილვის მიზნისათვის და ჯამურად შეადგენს 301 ლარს. რაც შეეხება სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილ სახელმწიფო ბაჟს, მოსარჩელის ეს განცხადება საბოლოოდ 2016 წლის 6 სექტემბერის განჩინებით დატოვებულია განუხილველად, რის გამოც ეს განცხადება არსებითად განხილული არ არის და ხარჯების ანაზღაურების საფუძველი არ არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლი 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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

2016 წლის 25 იანვარს დადებულია იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულება მოსარჩელე შორენა ნ-----ესა და მარი ქუთათელაძეს შორის, რომლის მიხედვით იურიდიული მომსახურების საფასურია 2700 ლარი. 2016 წლის 8 ივლისის საგადახდო დავალების თანახმად, მარი ქუთათელაძისათვის გადახდილია 1100 ლარი, ხოლო 2016 წლის 15 თებერვალს 400 ლარი, 2016 წლის 23 თებერვალს 1200 ლარი. სარჩელის ფასია 9930 ლარი, რომლის 4%-ია 397,2 ლარი. შესაბამისად, იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა აღმატება დავის საგნის ღირებულების 4%-ს და მოპასუხეებს უნდა დაესროთ 397,2 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფა გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 1991-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 256-ე, 257-ე, 2591-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს ნ---- ე-----ის, ე----- ე-----ის, მ--- მ-----ის, ეკ----- მ-----ას, შორენა ნ-----ის სარჩელი;
 - 1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2013 წლის 5 ნოემბერს შოთა ე-----სა და ქეთევან სუპატაშვილს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება ქონების 5/6 ნაწილის გასხვისების ნაწილში;
 - 1.2. აღიარებული იქნას ნ---- ე-----ის, ე----- ე-----ის, მ--- მ-----ის, ეკ----- მ-----ას, შორენა ნ-----ის თანასაკუთრების უფლება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ი მდებარე 3201 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე საცხოვრებელი სახლზე(კოდი 8-----), თითოეულისა 1/6 წილზე;
2. დ----- კ-----ეს და ნ---- კ-----ეს დაეკისროთ ნ---- ე-----ის, ე----- ე-----ის, მ--- მ-----ის, ეკ----- მ-----ას, შორენა ნ-----ისათვის სახელმწიფო ბაჟის 352 ლარის გადახდა, ასევე იურიდიული მომსახურების ხარჯის 397,2 ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი