



ხარაგაულის მაგისტრატი სასამართლო

გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

27 ივნისი, 2018 წ.

დ.ხარაგაული

შესავალი ნაწილი:

ხარაგაულის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ზურაბ ფოცხვერაშვილი

მოსარჩელე - ა----- დ-----;

წარმომადგენელი - ნ---- თ-----;

მოპასუხე - კ----- დ-----;

დავის საგანი - მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

მოსარჩელემ მოითხოვა ცნობილი იქნას ხარაგაულის რაიონის სოფელ ბ-----
ი მდებარე, მ----- დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 0.2-- ჰა მიწის ნაკვეთის
მესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2--- წელში ხარაგაულის რაიონის სოფელ ბ-----
ი მ----- დ-----ი-ან შეიძინა მიწის ნაკვეთი 0.2-- ჰა, რომელიც კერ
დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში იმ მიზეზით, რომ მ-დ-----ეს
გადაადგილება არ შეეძლო. მიწის ნაკვეთი შეიძინა 1100 ლარად, რომელიც
სრულად გადასცა მ- დ-----ის შვილს- კ----- დ-----ეს. ამჟამად მ-დ-----ე არის
გარდაცვლილი და მისი შვილი კ----- დ-----ე ცდილობს მიწის ნაკვეთის
დარეგისტრირებას. მიწა იყო დასამუშავებელი და მოუვლელი. მან გააშენა

ხეხილი, ყანა და ვენახი. ამჟამადაც თავად ფლობს და ამუშავებს მას. აღნიშნული წარმოადგენს ოჯახის საარსებო საშუალებას, ხოლო მოპასუხე არ უფორმებს მას და ცდილობს თავის სახლზე მიწის დარეგისტრირებას.

2. მოპასუხის პოზიცია.

მოპასუხემ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა შემდეგი: 2--- წელს დედის -მ----- დ-----ის სიცოცხლეში ის და დედამისი აპირებდნენ მიწის ნაკვეთი გაეყიდათ 2000 აშშ დოლარად, რადგან თანხა მას ესაჭიროებოდა ოპერაციის შემდგომ სარეაბილიტაციო პერიოდისათვის. აღნიშნული ნაკვეთის შეძენით დაინტერესდა თავისი ბიძაშვილი ა----- დ-----ე, რომელსაც მოელაპარაკა რომ მიწის ნაკვეთს მიყიდნენ 1500 ლარად. მოპასუხემ მაშინვე გადაუხადა 800 ლარი, ხოლო ათი დღის შემდეგ 300 ლარი. დარჩენილი თანხის მიცემის შემდეგ მოსარჩელეს გაუფორმებდა მიწის ნაკვეთს, ხოლო თუ ერთ წელიწადში არ გადაუხდიდა დარჩენილ თანხას, მიწას აღარ მიყიდდა და დაიწყებდა სხვა კლიენტის ძებნას. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, ა. დ-----ემ ერთი წლის ვადაში არ გადაუხადა დარჩენილი 400 ლარი, რის გამოც გარიგებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ამჟამად მოპასუხეს ჯანმრთელობის პრობლემები აღარ აქვს, სურს მიწის ნაკვეთი თავად დაირეგისტრიროს, ხოლო ა----- დ-----ეს დაუბრუნებს მი--ან აღებულ თანხას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. 2--- წლის თებერვალში მოსარჩელე ა----- დ-----ემ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე---ან მ----- დ-----ე---ან და მის შვილთან კ----- დ-----ე---ან დადო ზეპირი (სიტყვიერი) გარიგება -ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ი მდებარე 0,2-- ჰა მიწის ნაკვეთის, რომელიც აღრიცხული იყო მ-დ-----ის სახელზე, ნასყიდობის თაობაზე, რის შემდგომაც მიწის ნაკვეთი მფლობელობაში გადაეცა ა----- დ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება;
-მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო, სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო რუკა;

3.1.2. მიწის ნაკვეთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით 2--- წლის თებერვლის თვეში ა----- დ-----ემ კ----- დ-----ეს ზეპირი შეთანხმების დადებისთანავე გადასცა 800 ლარი, ხოლო ათ დღეში 300 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

-მოწმეების ს----- დ-----ის და მ----- ნ----- ჩვენებები;

3.1.3. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე - მ----- დ-----ე გარდაიცვალა 2--- წლის 1- ნ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- გარდაცვალების მოწმობა;

3.1.4. 2--- წლიდან დღემდე მოსარჩელე ა----- დ-----ე ფლობს და ამუშავებს მ----- დ-----ის სახელზე რიცხულ 0.2-- ჰა მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- მოწმეთა ჩვენებები;

3.1.5. მოსარჩელე ა----- დ-----ეს მ----- დ-----ის სახელზე რიცხულ 0.2-- ჰა მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში თავის სახელზე არ დაურეგისტრირებია;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოსარჩელე ა----- დ-----ეს, მ----- დ-----ე---ან და მის შვილთან კ-დ-----ე---ან, მ-დ-----ის სახელზე რიცხული 0,2-- ჰა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის თაობაზე, ზეპირი გარიგების დადებით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ შეუძენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოპასუხის ახსნა-განმარტება;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნასა და შესაგებელს და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება

დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-105 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

მხარეთა ახსნა-განმარტებების, აგრეთვე მათ მიერ საქმის მასალებად წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებათა სასამართლოს შინაგანი რწმენის საფუძველზე ერთობლიობაში შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ა----- დ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 59-ე, 68-ე, 69-ე, 183-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი. იმავე კოდექსის 69-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე კი, გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით.

– სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ფორმა ნების გამოვლენის ფორმაა. სამოქალაქო კოდექსი ამკვიდრებს ფორმის არჩევის თავისუფლებას, თვითონ მხარეები თანხმდებიან გარიგების ფორმაზე, თუ კანონით არაა იგი განსაზღვრული. ესა თუ ის ფორმა ყველა შემთხვევაში აუცილებელია. თუმცა ზოგჯერ კანონით, თუ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული კონკრეტული ფორმა წარმოადგენს გარიგების აუცილებელ ელემენტს, ურომლისოდაც ეს გარიგება არ არსებობს. სწორედ აქაა გარიგების

სავალდებულო ფორმა, სხვა დროს კი, როცა ნების გამოხატვა შეიძლება ნებისმიერი ფორმით, მაშინ ნებისმიერი მათგანია საკმარისი საფუძველი გარიგების ნამდვილობისათვის.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

– ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები ავლენენ, ერთის მხრივ, ნივთის გაყიდვის, მეორეს მხრივ – შეძენის ნებას და ამგვარი ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის დადგომისკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, **უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება** და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

– მოცემულ შემთხვევაში, საქმე ეხება უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. შესაბამისად სახეზეა გარიგების სავალდებულო, იმპერატიული ფორმა, რომელიც ყოველთვის წერილობითია, ანუ უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება.

სადავობის შემთხვევაში, ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად უნდა ყოფილიყო წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც პირდაპირ მიუთითებდა გარიგების დადებულად ცნობაზე. აღნიშნული გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ანუ, მოცემული ნორმით განსაზღვრული იურიდიული შემადგენლობის შედეგად წარმოშობილ ურთიერთობათა დასადასტურებლად ამავე ნორმით გათვალისწინებულია გარიგების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც უდავოდ წერილობითი სახის მტკიცებულებაა, რომელიც ვერ წარმოადგინა მოსარჩელე მხარემ-

რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებებს და იმ მტკიცებულებებს, რომლებიც მოწმობენ სადაო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს, აღნიშნულნი არ წარმოადგენენ კანონით გათვალისწინებულ საფუძვლებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისათვის.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცილებული იქნება. შეცილება ხორციელდება ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ.

– განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებმა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადეს ზეპირად, კანონით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად, რის გამოც იგი ბათილია დადების მომენტიდანვე, ხოლო ბათილი გარიგება სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს.

აღნიშნული დანაწესი ნიშნავს, რომ სადავო გარიგებით მოსარჩელე ა----- დ-----ის უძრავი ნივთი - ხარაგაულის რაიონის სოფელ ბ-----ი მდებარე 0.2-- ჰა მიწის ნაკვეთი არ შეუძენია და მოწინააღმდეგე მხარეს ამ ნივთზე უფლებები არ დაუკარგავს.

საპროცესო ხარჯები.

მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46, 55-ე, 248-ე, 243-ე, 244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ა----- დ-----ის (პ/ნ 5-----) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხარაგაულის მაგისტრატი 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 **ხარაგაულის მაგისტრატ სასამართლოში** და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
ნიკურაძე

შოთა