



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1231-2017

25 ივნისი, 2019 წელი  
ქუთაისი

### ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე  
მოსამართლეები ირმა პერანიძე  
თამარ სვანიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - რ----- შ-----, დ----- შ-----, თ----- შ-----, მ----- შ-----  
--ე, მ---- შ-----ე

წარმომადგენელი - ჯ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ქ----- ჯ-----ე

წარმომადგენელი - ჟ-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, შენობის დემონტაჟი

გასაჩივრებული - ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს  
გადაწყვეტილება 2017 წლის 27 ოქტომბრის  
გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ქ----- ჭ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა 2017 წლის 02 მარტის ჩუქების ხელშეკრულება - მიუქმებული რ----- შ-----, დასაჩუქრებული დ---- შ-----, მ---- შ-----, თ---- შ-----, მ----- შ-----, უძრავი ნივთის ს/კ 2-----, დაზუსტებული ფართობი 215 კვმ და დავალდებულდა მოპასუხე რ----- შ----- დაშალოს შენობის ის ნაწილი (36.47კვმ ფართობი), რომელიც მოსარჩელე ქ----- ჭ----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთშია აშენებული და მიწის ნაკვეთი ჩააბაროს ქ----- ჭ----ეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2014 წლის 17 ივლისს მოსარჩელე ქ----- ჭ----ემ აუქციონზე შეიძინა 90 კვ.მ. ფართობის, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ა-----ი, ნაკვეთი დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში საკ. კოდი 2-----.

2.2. მოპასუხე რ----- შ-----ემ 2009 წელს სახელმწიფოსგან აუქციონზე შეიძინა მიწის ნაკვეთი მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი სოფელი ა-----ი. ნაკვეთი დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში, საკადასტრო კოდით 2-----.

2.3. რ----- შ-----ის შენობა-ნაგებობის ნაწილი, კერძოდ 36,47 კვმ-ის ოდენობით განთავსებულია ქ----- ჭ----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში, რომლის საკადასტრო კოდია 2-----.

2.4. მოპასუხე რ----- შ-----ე ნებაყოფლობით არ ახდენს შენობის დაშლას.

2.5. 2007 წლის 02 მარტს მოპასუხე რ----- შ-----ესა და მ---- შ-----ეს, დ---- შ-----ეს, მ----- შ-----ესა და თ---- შ-----ეს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა რ----- შ-----ის საკუთრებაში არსებული 215.00 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 196.30 კვ.მ შენობა-ნაგებობა. მდებარე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ი. ჩუქების ხელშეკრულება დარეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

2.6. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 215.00 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 196.30 კვ.მ შენობა-ნაგებობის საკადასტრო კოდი 2-----, მესაკუთრეები არიან მ---- შ-----ე, დ---- შ-----ე, მ----- შ-----ე და თ---- შ-----ე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად „გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სასამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან მის შეწყვეტისაკენ.“

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის შესაბამისად „ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით.“ ჩუქების არსი იმაში მდგომარეობს, რომ მჩუქებელმა დასაჩუქრებულს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე. ჩუქების ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები ავლენენ, ერთის მხრივ, ნივთის გაჩუქების, მეორეს მხრივ, საჩუქრის მიღების ნებას და ამგვარი ნება მიმართული უნდა იყოს ჩუქების სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ.

2.9. შესაბამისად მოპასუხეებს ჩუქების გარიგების შედეგის სამოქალაქო უფლება აქვთ, თუმცა ჩუქების გარიგების შედეგისას თავიანთი სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელონ მართლზომიერად და დაუშვებელია უფლების ისეთი გამოყენება, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს.

2.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

2.11. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს.

2.12. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დადებისას, მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა, ანუ მათი შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენება იმ მიზნით, რომ მიიღოს მისთვის სასურველი ქონებრივი შედეგები. მოჩვენებითი გარიგების დროს, მოსაჩვენებლად იქცევა გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

2.13. დადგენილია, რომ 2017 წლის 02 მარტს მოპასუხე რ----- შ-----ესა და მ---- შ-----ეს, დ---- შ-----ეს, მ----- შ-----ესა და თ----- შ-----ეს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება. რ----- შ-----ე არის მ---- შ-----ის, დ---- შ-----ის, მ----- შ-----ისა და თ----- შ-----ის მამა. სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია 2017 წლის 09 მარტს. უდავოდაა დადგენილი, რომ მხარეებს შორის მანამდე მიმდინარეობდა დავა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. ის ფაქტი, რომ გარიგება

მოჩვენებითია მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს და ასეთ შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მხარის განზრახვას გარიგების დადების დროს.

2.14. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეებმა ჩუქების ხელშეკრულება დადეს მოჩვენებით, რათა თავი აერიდებინათ მოსარჩელის სასარგებლოდ მათთვის დაკისრებული ვალდებულების შესრულებისთვის და იგი მიზნად არ ისახავდა რეალურ იურიდიულ შედეგებს, ვინაიდან მოპასუხე მხარისთვის სარჩელის აღძვრამდე ბევრად ადრე ცნობილი იყო მოსარჩელის პრეტენზიების შესახებ, რაც არ უარყო მოპასუხე მხარემ. შესაბამისად უძრავი ქონების გაჩუქების მიზანი იყო არა გარიგებით განსაზღვრული შედეგის დადგომა - მამის მიერ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შვილებისთვის ჩუქება, არამედ ის, რომ რ----- შ-----ეს, თავიდან აეცილებინა ქ----- ჭ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში შეჭრილი მისი შენობის მონგრევა და მიწის ნაკვეთის ქ----- ჭ-----ისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა. ასეთ ვითარებაში უძრავ ქონებაზე დავის არსებობის შემთხვევაში ნივთის გაჩუქება ქმნის დასაბუთებულ ეჭვს იმისა, რომ გარიგების მხარეები მოქმედებდნენ მოსაჩვენებლად.

2.15. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. აღიარებითი სარჩელის წარდგენის მიზანია მოსარჩელემ მიაღწიოს თავისი უფლების განსაზღვრულობას. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გარიგების ბათილად ცნობის მიმართ გააჩნია ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

2.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით: „მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირის მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლებისა ან სხვა ესამე პირთა უფლებები“. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით: „უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი, მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია“.

2.17. სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის თანხმად: „მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ

ერთმანეთს“.

2.18. სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლით: „მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ამ ექსპლოატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა“.

2.19. დადგენილია, რომ ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ა-----ში, მდებარე 90 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკ. კოდით 2----- რეგისტრირებულია მოსარჩელე ქ----- ჭ-----ის სახელზე. ხელვაჩაურის რაიონი სოფელი ა-----ში, მდებარე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 2----- საჯარო რეესტრის მონაცემებით გაჩუქებამდე რეგისტრირებული იყო მოპასუხე რ----- შ-----ზე.

2.20. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 12.01.2017 წ. საინჟინრო ექსპერტიზის N 000177217 დასკვნით - ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე, მოქალაქე რ----- შ-----ის შენობა-ნაგებობის ნაწილი, კერძოდ, კი 36,47 კვმ-ის ოდენობით განთავსებულია 2----- -- საკადასტრო კოდით მოქალაქე ქ----- ჭ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში.

2.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის წერილით ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ა-----ში, მდებარე #2----- და ხელვაჩაურის რაიონი სოფელი ა-----ში, მდებარე #2----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთების მიწის საზღვრებს შორის ზედდება (გადაფარვა) არ დგინდება.

2.22. შესაბამისად ქ----- ჭ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეჭრილია რ----- შ-----ე, რაც 36.47 კვ.მ-ით ფარავს ქ----- ჭ-----ის ნაკვეთს, რის გამოც ქ----- ჭ-----ეს ხელი ეშლება მისი საკუთრებით სარგებლობაში.

2.23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ვინაიდან ჩუქების ხელშეკრულება ექვემდებარება ბათილობას, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთრებით ხელშეუშლელად სარგებლობა, შესაბამისად მოითხოვოს დავალდებულდეს მოპასუხე რ----- შ-----ე დაშალოს

შენობის ის ნაწილი (36.47კვმ ფართობი), რომელიც მოსარჩელე ქ----- ჭ----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთშია აშენებული და მიწის ნაკვეთი ჩააბაროს ქ----- ჭ----ეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს რ----- შ-----ემ, დ---- შ-----ემ, თ---- შ-----ემ, მხეივინარ შ-----ემ და მ---- შ-----ემ:

#### ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. რ----- შ-----ემ 2009 წელს სახელმწიფოსაგან აუქციონზე შეიძინა მიწის ნაკვეთი მდებარე ხელვაჩაური ა-----ი, შემდეგ მოახდინა მისი რეგისტრაცია დაზუსტებული მონაცემებით და სათანდო ნებართვის საფუძველზე განახორციელა მშენებლობა, რომელიც დასრულდა 2012 წელს, როცა შენობა-ნაგებობა აღიარებულ იქნა ვარგისად ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ.

მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი შეიძინა 2014 წლის 17 ივლისს, 23 ივლისს მოახდინა მისი დაზუსტება და დაზუსტებული პარამეტრებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ანუ, ამ დროისათვის, მან დააზუსტა საკადასტრო საზღვრები და არანაირი პრეტენზია მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან არ გამოუთქვამს. მითუმეტეს, რომ ამ დროისათვის შ-----ეს უკვე აშენებული ჰქონდა შენობა-ნაგებობები. რ----- შ-----ემ მშენებლობა აწარმოა ზუსტად მის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. მას არ მოუხდენია პროექტით დამტკიცებული შენობის ფართის თვითნებური გაზრდა, რაც გამორიცხავს მშენებლობის დროს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთში შეჭრას. აღნიშნულს ადასტურებს ზედამხედველობის სამსახურის ბრანება, რომელსაც არ გამოუვლენია დამტკიცებული პროექტიდან გადახვევა და აშენებული შენობა ცნო ვარგისად, როგორც დამტკიცებული პროექტის შესაბამისი. მშენებლობის ნებართვა და წარმოება არის რეგულირებადი საქმიანობა, რომელიც ექვემდებარება კონტროლს ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან, რომლის დროსაც სპეციალური წარმოების გზით მოწმდება წარმოებული მშენებლობის შესაბამისობა არსებულ საპროექტო დოკუმენტაციისათან და აშენებული შენობის ვარგისად ცნობით/ექსპლუატაციაში მიღებით დასტურდება შენობის და არსებული საპროექტო დოკუმენტაციის იდენტურობა. ასევე მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე მხარეს მოეთხოვება ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან თანდართული ტოპოგრაფიული გეგმით, რომლის მიხედვითაც ხდება შენობის მიმაგრება მიწის ნაკვეთთან, რაც გამორიცხავს პროექტის დამტკიცებას და ნებართვის გაცემას იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება სხვის მიწის ნაკვეთზე შეჭრას.

3.2. სასამართლომ არასწორად ცნო ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად

როგორც მოჩვენებითი, ასევე არასწორად დაადგინა, რომ მხარეთა შორის ადრეც მიმდინარეობდა დავა, რადგან მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი შეიძინა დაუზუსტებელი სახით 2014 წელს და მას სარჩელის შეტანამდე არავითარი პრეტენზია არ გამოუთქვამს. ამას ადასტურებს ის ფაქტი, რომ მას არ მიუმართავს სამართალდამცავი ორგანოებისათვის ან სასამართლოსათვის ადრე და არ მოუთხოვია თავისი დარღვეული უფლებების აღდგენა თუ ასეთს ჰქონდა ადგილი. რაც შეეხება გარიგებას, ჩუქების შედეგად დასაჩუქრებულები შეუდგნენ ქონების ფლობასა და მართვას. ამდენად, გაუგებარია, სხვანაირად როგორ უნდა დადგინდეს გარიგების შინაარსი. სასამართლოს დასკვნა, რომ თითქოს ჩუქების ხელშეკრულება მიმართული იყო იმისკენ, რომ თავი აერიდებინა რ----- შ-----ეს ქ----- ჭ-----ის მხრიდან არსებული პრეტენზიებისათვის არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან რადგან, ჭ-----ეს 2014 წლიდან 2017 წლის მარტამდე არანაირი პრეტენზია არ გამოუთქვამს შ----- ის მიმართ.

#### სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. სასამართლომ არასწორად განმარტა და გამოიყენა კანონი, კერძოდ: სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და 56-ე მუხლები, რადგან რ----- შ-----ემ გამოხატა ნება და თავის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება გააჩუქა, ხოლო დასაჩუქრებულებმა მიიღეს ეს ქონება და შეუდგნენ მის მართვას და ფლობას, რაც გამორიცხავს გარიგების მოჩვენებითობას, რადგან მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეებს არ სურთ რეალურად გარიგების შედეგების დადგომა, ხოლო მხარეებმა დადეს ნამდვილი გარიგება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და დასაჩუქრებულები შეუდგნენ ქონების ფლობას და მართვას. ასევე სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლები, რადგან აპელანტის მიერ წარდგენილ იქნა შებამისი მტკიცებულებები, კერძოდ გეოლოგიური დასკვნა, რომელიც გაცემულია შენობა ნაგებობების პროექტირების დროს, რომლის მიხედვით სადო მიწის ნაკვეთების მიმდებარედ გამავალი მდინარის კალაპოტის სიგანე იყო 5 მეტრი. ასევე წარდგენილი იქნა დავის პერიდში შედგენილი აზომვითი ნახაზი, საიდანაც დასტურდება, რომ კალაპოტის სიგანე გაზრდილია, ანუ მდინარემ მიიტაცა მიწის ნაკვეთი, რაც მდინარეების პირას დამახასიათებელი ბუნებრივი მოვლენაა. ასევე აპელანტებმა წარადგინეს ხელვაჩაურის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაცემული ბრძანება შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ რ----- შ-----ემ მშენებლობა აწარმოა დამტკიცებული პროექტის ფარგლებში, რაც თვითავე გამორიცხავდა მოსარჩელის პრეტენზიას მასზედ, რომ თითქოს რ----- შ-----ემ პროექტის დარღვევით აწარმოა მშენებლობა.

#### 4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს:

#### ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება 2009 წლის 30 ნოემბრიდან ეკუთვნოდა რ----- შ-----ს (აპელანტი).

4.2. ამ მიწის ნაკვეთზე რ----- შ-----ს ააშენა ნაგებობა, რომელიც 2012 წლის 2 თებერვალს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ ვარგისად იქნა აღიარებული.

4.3. 2014 წლის 17 ივლისს რ----- შ-----ის კუთვნილი ნაკვეთის მოსაზღვრედ N2--- ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი სახელმწიფოსაგან შეიძინა ქ----- ჭ-----მ (მოსარჩელე).

4.4. რ----- შ-----ის მიერ აშენებული ნაგებობის ნაწილი, კერძოდ - 36,62 კვ.მ. განთავსებულია მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე.

4.5. 2017 წლის 2 მარტს რ----- შ-----მ კუთვნილი უძრავი ქონება აჩუქა მ---- შ-----ს, დ---- შ-----ს, მ----- შ-----ს და თ----- შ-----ს.

#### სამართლებრივი დასაბუთება

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

4.6.1. როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2017 წლის 2 მარტამდე N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რ----- შ-----ს ეკუთვნოდა.

4.6.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 აპრილის ცნობის თანახმად, ამ მიწის ნაკვეთისა და მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთების საზღვრებს შორის ზედდება არ არსებობდა.

4.6.3. 2017 წლის 2 მარტს რ----- შ-----მ მხოლოდ მისი კუთვნილი ქონება, ე.ი. N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი განკარგა. ამ გარიგებით, მას მოსარჩელის კუთვნილი ქონება ამ მისი ნაწილი არ

განუკარგავს.

4.6.4. ამის შესაბამისად, 2017 წლის 2 მარტის ჩუქების ხელშეკრულება მოსარჩელის უფლებებსა და კანონით დაცულ ინტერესებს არ შეხება.

4.7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

4.7.1. პალატის აზრით, აღიარებითი სარჩელი იმგვარი სარჩელია, როცა მოსარჩელე ბუნებაში ისედაც, უკვე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის (ჩვეულებრივ - ნამდვილობის) ან არარსებობის (ჩვეულებრივ - ბათილობის) სასამართლოსაგან აღიარებას ითხოვს.

4.7.2. სწორედ ამიტომ, ზემოხსენებული ნორმის თანახმად, აღიარებითი სარჩელის დასაშვებად დავის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესია აუცილებელი.

4.7.3. ეს ნიშნავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა არ უშვებს სასამართლო დავას დავის გულისთვის - იურიდიული ინტერესი არის ის ფაქტობრივი, სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებით სურს.

4.7.4. ამასთან, ჩვეულებრივ, აღიარებითი სარჩელი პირდაპირი და უშუალო ფაქტობრივ შედეგს არ გულისხმობს - ამ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, ობიექტურად, შეუძლებელია.

4.7.5. ამიტომ, თუ ზემოხსენებული ფაქტობრივი შედეგის მიღწევა აღსრულებითი სარჩელითაა შესაძლებელი, აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია - ამ შემთხვევაში, იგულისხმება, რომ მოსარჩელეს დავის მიმართ იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

4.7.6. ამგვარად, გარდა, ზოგადად, სარჩელისათვის დადგენილი მოთხოვნებისა, აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის დამატებითი პირობა დავის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესია.

4.8. დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა, ე.ი. მან აღიარებითი სარჩელი აღძრა.

4.8.1. თუმცა, დადგენილია, რომ სადავო გარიგებით მოსარჩელის კუთვნილი

ქონება არ განკარგულა და იგი მოსარჩელის უფლებებსა და კანონით დაცულ ინტერესებს არ შეხება.

4.9. ამიტომ, გარიგების ბათილად ცნობა მოსარჩელისათვის ხელსაყრელ ფაქტობრივ შედეგებს არ იწვევს, ე.ი. მას აღიარებითი სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

4.10. თუმცა, ასეც რომ არ იყოს, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არც-ერთი მტკიცებულება, რომლითაც სადავო გარიგების მოსაჩვენებლად დადების ფაქტი დადასტურდებოდა.

4.10.1. მხოლოდ ის, რომ რ----- შ-----ემ კუთვნილი ქონება შვილებს მოსარჩელესთან კონფლიქტის წარმოშობის შემდეგ აჩუქა, გარიგების მოჩვენებითობას არ ადასტურებს.

4.11. ამრიგად, პალატის აზრით, რაიონულმა სასამართლომ შეცდომით გააუქმა, ე.ი. ბათილად აღიარა იგი.

4.12. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს როგორც 2017 წლის 12 იანვრის, ისე 2018 წლის 27 ივნისის დასკვნებით დგინდება, რომ აპელანტების კუთვნილი ნაგებობის ნაწილი მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის საზღვრებშია გადასული.

4.12.1. კერძოდ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 27 ივნისის დასკვნის თანახმად, შენობის სახურავის კონტურის ფაქტიური მდგომარეობის გათვალისწინებით გადაფარვის ფართი შეადგენს 36,62 კვ.მ-ს, ხოლო კედლის კონტურის გასწვრივ - 28,41 კვ.მ-ს.

4.12.2. აღსანიშნავია, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 12 იანვრის დასკვნის მიხედვით, სახურავის ჩათვლით გადაფარვის ნაწილმა 36,47 კვ.მ. ხოლო სახურავის გარეშე - 27,9 კვ.მ. შეადგინა, რაც 2018 წლის 27 ივნისის დასკვნით დადგენილ მონაცემებზე ნაკლებია.

4.12.3. 2018 წლის 27 ივნისის დასკვნით ისიც დასტურდება, რომ აპელანტები, ფაქტობრივად, 251,62 კვ.მ. ფართს ფლობენ, რაც საჯარო რეესტრში მათ საკუთრებად რეგისტრირებული ფართის მოცულობას აღემატება.

4.12.4. ამის შესაბამისად, ნათელია, რომ გადაფარვის ფართი, ე.ი. ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც 36,62 კვ.მ. ნაგებობაა განთავსებული აპელანტებს არ ეკუთვნით.

4.13. თუმცა, დადგენილია ისიც, რომ სადავო ნაგებობა რ----- შ-----მ მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენამდე ააშენა და თავდაპირველ მესაკუთრეს აღნიშნულთან დაკავშირებით მისთვის პრეტენზია არ წაუყენებია.

4.13.1. მეტიც, მან იგი შესაბამისი ნებართვების საფუძველზე ააგო და შენობა მუნიციპალიტეტის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ ვარგისაგაც იქნა აღიარებული.

4.14. ეს ნიშნავს, რომ რ----- შ-----ე მშენებლობის დროს მეზობელი მიწის ნაკვეთს განზრახვის გარეშე გადასცდა და ამის თაობაზე მისთვის მესაკუთრეს, არა თუ პრეტენზია არ განუცხადებია, არამედ ნაგებობა ვარგისად აღიარა, ე.ი. დაეთანხმა კიდევ.

4.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა.

4.15.1. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრე, ე.ი. სახელმწიფო ვალდებული იყო რ----- შ-----ის მიერ მისი ნაკვეთით სარგებლობა ეთმინა.

4.15.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე კი ეს უფლება-მოვალეობები სადავო ურთიერთობაში სახელმწიფოსა და რ----- შ-----ის უფლებამონაცვლეებზე, ე.ი. მოსარჩელესა და დასაჩუქრებულ აპელანტებზე გადავიდა.

4.16. ეს ნიშნავს, რომ მოსარჩელეს მისი საკუთრებით სარგებლობის თმენის ვალდებულება გააჩნია (შდრ. სუსგ. №ას-1185-1205-2011, 5 მარტი 2012 წელი; ასევე - სუსგ. № ას-142-138-2016, 28 ნოემბერი, 2016 წელი).

4.17. ამის შესაბამისად, ქ----- ჭ----ის სარჩელი უსაფუძვლო იყო და რაიონულმა სასამართლომ შეცდომით დააკმაყოფილა იგი.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ რ----- შ-----ის, დ---- შ-----ის, თ----- შ-----ის, მ----- შ-----ის და მ---- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ქ----- ჭ----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## 6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1 და მე-3 ნაწილების საფუძველზე, ქ----- ჭ-----ეს რ----- შ-----ის, დ----- შ-----ის, თ----- შ-----ის, მ----- შ-----ის და მ----- შ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 160 ლარის ანაზღაურება.

## 7. სარჩელის უზრუნველყოფა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე, უნდა გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და უნდა მოეხსნას ყადაღა დ----- შ-----ის, თ----- შ-----ის, მ----- შ-----ის და მ----- შ-----ის კუთვნილ 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. რ----- შ-----ის, დ----- შ-----ის, თ----- შ-----ის, მ----- შ-----ის და მ----- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. ქ----- ჭ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ქ----- ჭ-----ეს რ----- შ-----ის, დ----- შ-----ის, თ----- შ-----ის, მ----- შ-----ის და მ----- შ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 160 ლარის გადახდა;
5. გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და მოეხსნას ყადაღა დ----- შ-----ის, თ----- შ-----ის, მ----- შ-----ის და მ----- შ-----ის კუთვნილ 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

თავმჯდომარე

სიმონ ჩხაიძე

მოსამართლეები

ირმა პერანიძე

თამარ სვანიძე

