



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30.08.2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

**ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მიხეილ ბებიაშვილი
სხდომის მდივანი: ირინე კვირიკეიშვილი**

მოსარჩელები: ნ-----, გ-----, მ-----,

წარმომადგენელი: კ--ა შა-----ძე;

მოპასუხეები: ნა-----ა მე-----ლი, მ---ა კ-----ი, ბა---რ თა---ე, სო-----ნ თა---ე,

მოპასუხე ბ.თა---ის წარმომადგენელი: ი-----

მესამე პირი: ნოტარიუსი ნ--ო ფე-----ე,

დავის საგანი: სანოტარო აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი №160160568 (23.02.2016) და №100564100 (05.05.2016) სამკვიდრო მოწმობები სამკვიდრო მასაში შემავალი „ა“ პუნქტის ნაწილში.

მოსარჩელე მიუთითებს:

სამკვიდრო მასაში შემავალი ქონების გაყოფისა და რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის შესახებ ბა---რ თა---ის მიერ მოსარჩელების მიმართ სასამართლოში შეტანილი სარჩელის საქმის მასალებიდან მოსარჩელებისათვის ცნობილი გახდა, რომ ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სამკვიდრო მოწმობებში (№160160568 (23.02.2016) და №100564100 (05.05.2016)) დაშვებულია შეცდომა. ორივე სამკვიდრო მოწმობა გაცემულია და სამკვიდრო გაიხსნა საერთო მამკვიდრებელ ჯ----- კანონისმიერი მემკვიდრეების: ნა---ა მე-----ლის, მ---ა კ-----ის, ბა---რ თა---ისა და სო-----ნ თა---ის მიმართ.

ორივე სამკვიდრო მოწმობის სამკვიდრო მასაში „ა“ პუნქტში შეცდომით არის შეტანილი მოსარჩელების კანონიერი უფლებით დაცული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე - ზესტაფონი, ზ----- საცხოვრებელი ფართი - 236 კვ.მ.; ლიტერი „ბ“ დამხმარე ფართით - 46.8 კვ.მ.; ლიტერი „ბ“ დამხმარე ფართით - გაურკვეველი; მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი - 1577 კვ.მ.. მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ მითითებულ ქონებაზე გააჩნიათ კანონიერი დოკუმენტები, კერძოდ: მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი #282; საარქივო ცნობა მ---ო ვ----- ასული თა---ის საკომლო ჩანაწერის შესახებ, რომელთა საფუძველზეც ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელებზე.

მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ ვინაიდან მითითებული ქონება არის მათი საკუთრება და იმავდროულად იგი შეტანილია სამკვიდრო მასაში ჯ----- მემკვიდრეებს იმავე ქონების მიმართ კანონიერი უფლებები არ გააჩნიათ და ამ ნაწილში სამკვიდრო მოწმობა უნდა ჩაითვალოს ბათილად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხებმა: ნ-----, მ---ა კ-----მა და სო-----ნ თა---ემ სარჩელი ცნეს.

2.2. მოპასუხე ბა---რ თა---ემ არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ ნ-----ს მიერ მოხდა დოკუმენტების შეგროვება და ნოტარიუსთან წარდგენა, როდესაც მიხვდა, რომ ქონების მეოთხედს დაირეგისტრირებდა მოპასუხე, სადაო ქონება დაირეგისტრირა მ---ო თა---ის აქტის საფუძველზე, სახლი რომელიც მოსარჩელებმა დაირეგისტრირეს მ---ო თა---ის აქტის საფუძველზე, წარმოადგენდა ჯ----- საკუთრებას და არ არის სამკვიდრო მოწმობების ბათილად ცნობის საფუძველები.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. ნოტარიუსმა ნ--ო ფე----ემ შესაგებელი არ წარმოადგინა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2016 წლის 23 თებერვალს ნოტარიუს ნ----- მიერ გაცემული იქნა №160160568 სამკვიდრო მოწმობა. სამკვიდრო ქონების ჩამონათვალში „ა“ პუნქტად მითითებულია უძრავი ქონება მდებარე ზესტაფონი, სოფელი ზ-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი ლიტერი „ა“(საცხოვრებელი) ფართით - 236 კვ.მ.; ლიტერი „ბ“(დამხმარე) ფართით -46,8 კვ.მ.; ლიტერი „ვც“(დამხმარე) ფართით გაურკვეველი და მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი მითითებულია 1575 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა №160160568;

4.2 2016 წლის 05 მაისს ნოტარიუს ნ----- მიერ გაცემული იქნა №160464100 სამკვიდრო მოწმობა. სამკვიდრო ქონების ჩამონათვალში „ა“ პუნქტად მითითებულია უძრავი ქონება მდებარე ზესტაფონი, სოფელი ზ-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი ლიტერი „ა“(საცხოვრებელი) ფართით - 236 კვ.მ.; ლიტერი „ბ“(დამხმარე) ფართით -46,8 კვ.მ.; ლიტერი „ვც“(დამხმარე) ფართით გაურკვეველი და მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი მითითებულია 1575 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა №160464100;

4.3. საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების სახელმწიფო აქტის N282 თანახმად, მ---ო ვ----- ასულ თა---ეს მიწის რეფორმის შედეგად გადაეცა ეზო სახლით 609 კვ.მ.; ვენახი 2030 კვ.მ.; ყანა 1200 კვ.მ.; ყანა 1200 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება ჩაბარების სახელმწიფო აქტი N282;

4.4. მოსარჩელები ნ-----, გ----- და მ----- თანასაკუთრების უფლებით ფლობენ უძრავ ქონებას ს.კ. 3----- მდებარე ზესტაფონი, სოფელი ზ----- ნაკვეთის ფართობი 600 კვ.მ. შენობა ნაგებობები N01/2

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- საკადასტრო ნახაზი, ორთოფოტო;

4.5. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს.კ. 3-----) შეტანილია ჯ----- სამკვიდრო მასაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სამკვიდრო მოწმობა №160160568 და №160464100;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო ნახაზი, ორთოფოტო;

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლომ განიხილა სასარჩელო განცხადება, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი და მიიჩნია, რომ **ნ-----ს, გ----- და მ----- სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.**

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა.

საქართველოს კონსტიტუცია;

სამოქალაქო კოდექსი 311-ე, 312-ე მუხლები;

7. სამართლებრივი შეფასება.

7.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამასთან, საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისთვის. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია.

7.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

7.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. ამავე კოდექსის 1319-ე მუხლის შესაბამისად სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად. 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.

7.5. კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელები ნ-----, გ----- და მ----- თანასა---თრების უფლებით ფლობენ უძრავ ქონებას ს.კ. 3----- მდებარე ზესტაფონი სოფელი ზ----- ნაკვეთის ფართობი 600 კვ.მ. შენობა ნაგებობები N01/2 და მითითებული ქონება შეტანილია ჯ----- სამკვიდრო მასაში, ვინაიდან უძრავი ქონება წარმოადგენს მოსარჩელების თანასაკუთრებას, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ეს ქონება უნდა ამოირიცხოს სამკვიდრო მასიდან. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის პრეზუმფცია არ უნდა გავრცელდეს ამ ურთიერთობაზე, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი თანაბრად ვრცელდება ყველა ურთიერთობაზე და კანონი არ იცნობს პრეზუმფციის გავრცელების შეზღუდვის შესაძლებლობას.

7.6. რაც შეეხება მოსარჩელეთა მოთხოვნას 1577 კვ.მ. საკარმიდამო ნაკვეთის ამოირიცხვის თაობაზე ვერ იქნება გაზიარებული, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების სახელმწიფო აქტით N282-ით მ---ო ვ----- ასულ თა---ეს მიწის რეფორმის შედეგად გადაეცა ეზო სახლით 609 კვ.მ.; ვენახი 2030 კვ.მ.; ყანა 1200 კვ.მ.; ყანა 1200 კვ.მ. მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების სახელმწიფო აქტით გამოყოფილი, რომელი ნაკვეთი შევიდა ეზოს შემადგენლობაში, რა მოცულობით და შევიდა თუ არა საერთოდ.

8. საპროცესო ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხე ბა---რ თა---ეს მოსარჩელების - ნ-----ს, გ----- და მ----- სასარგებლოდ დაეკისროს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის - 20 ლარის გადახდა. მოსარჩელებს - ნ-----, გ----- --სა და მ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 60 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს საქართველოს სამოქალაქო

გადაწყვეტა:

1. ნ-----ს, გ----- და მ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ნოტარიუს ნ----- მიერ 2016 წლის 23 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობისა და 2016 წლის 05 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის „ა“ პუნქტიდან ამოირიცხოს ზესტაფონის რაიონის სოფელ ზ-----ში, ქუჩა N9, ჩიხი N2, სახლი N2-ში მდებარე N3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებიდან 600 კვ.მ მიწის ფართი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა - N01/2;
3. ნ-----, გ-----სა და მ-----ს დანარჩენ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვას უარი;
4. მოპასუხე ბა---რ თა---ეს (პ/ნ 0-----) მოსარჩელების - ნ-----ს (პ/ნ 1-----), გ----- (პ/ნ 1-----) და მ----- (პ/ნ 1-----) სასარგებლოდ დაეკისროს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის - 20 ლარის გადახდა;
5. მოსარჩელებს - ნ----- (პ/ნ 1-----), გ-----სა (პ/ნ 1-----) და მ-----ს (პ/ნ 1-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 60 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ კოდზე - 300193150 (საგადახდო დავალება N19, გადახდის თარიღი 03.11.2016 წელი, გადამხდელი ნ-----);
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
7. 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 ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მიხეილ ბეზიაშვილი