



საქმე №2/802-2017

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11.10.2018 წ.

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ფ--- ა----ი

(მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი მანანა ლიპარტელიანი

მოპასუხეები ი----- ა----ა

მოპასუხე (შეგებებულ სარჩელში) ა----- ა----ა

მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელში) ი---- ა-----ის უფლებამონაცვლე ა----- ა---
--ი

წარმომადგენელი გელა ჯალიაშვილი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

შეგებებულ სარჩელში: კომლის ქონებაზე უფლებადაკარგულად აღიარება.
ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. უძრავი ქონების მესაკუთრედ
აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

ფ--- ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნები

1.ი----- ა-----ას მფლობელობიდან უძრავი ქონების - გარდაბნის
მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე ნაგებობების კოდი 8-----
გამოთხოვა.

**ი---- ა-----ის უფლებამონაცვლის ა----- ა-----ის შეგებებული სარჩელის
მოთხოვნები:**

1. ა----- ა-----ს კომლის ქონებაზე უფლებადაკარგულად აღიარება;
2. 2013 წლის 15 მარტს ფ--- ა-----სა და ა----- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად აღიარება;
3. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე ნაგებობების კოდი 8-----) მესაკუთრედ ფ--- ა-----ის უფლებამონაცვლის ა--- ა-----ის აღიარება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2016 წლის 13 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ, სადაც მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე ცხოვრობს მოპასუხე. იგი უარს აცხადებს ქონების გამოთავისუფლებაზე. ფ--- ა-----ის ოჯახი ქონებას უკანონოდ ფლობს, რადგან მათ ცალკე მიიღეს მიწის რეფორმის დროს ნაკვეთი, რომელიც შემდეგ გაყიდეს და ისევ მშობლების სახლში დაბრუნდნენ. მათ რაიმე უფლებები ქონებაზე არ გააჩნიათ.

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

ფ--- ა-----ი, ა----- ა-----ა და ი----- ა-----ი არიან და-ძმები. სადაო ქონება იყო მათი მამის ა----- ა-----ის კომლის ქონება. სხვადასხვა დროს კომლიდან ცალკე გავიდნენ მოსარჩელის და მოპასუხის ოჯახიც და მიწის რეფორმით მიიღეს მიწის ნაკვეთები. ა----- ა-----ი გარდაიცვალა 2012 წელს, ხოლო მისი მემკვიდრეობა მიიღო ი----- ა-----მა. ავადმყოფობის გამო მიწის რეფორმით მიღებული მიწის ნაკვეთი და სახლი გაყიდა და დაბრუნდა მშობლების სახლში. საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაცია ვერ მოახერხა, რადგან აღმოჩნდა, რომ ქონება ჯერ დაირეგისტრა მისმა დამ ა----- ა-----ამ, ხოლო შემდეგ გაასხვისა ფ--- ა-----ზე. ა----- ა-----ა 1996 წელს გათხოვდა და საცხოვრებლად გადავიდა მეუღლის ოჯახში სოფელ ქესალოში და გათხოვების შემდეგ მშობლების კომლის მეურნეობაში აღარ ცხოვრობდა. ამის გამო მან დაკარგა უფლებები კომლის ქონებაზე, რის გამოც საკუთრების უფლება არამართლობიერად დაირეგისტრირა. ამის მიზანი იყო ქონების ფ--- ა-----ზე გადაფორმება, რადგან ა----- ა-----ას სადაო ქონებაში არასდროს უცხოვრია და გარიგება მათ შორის თვალთმაქცურად გაფორმდა.

2. მოპასუხეების პოზიცია

ა----- ა-----ამ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და განმარტა, 1996 წელს გათხოვდა, თუმცა ეს გარემოება მშობლების კომლთან კავშირის ამის გამო არ გაუწყვეტია. დაქორწინების შემდეგაც ცხოვრობდა მშობლებთან, ყოველთვის აქცევდა მათ ყურადღებას და ამ ქონებასთან კავშირი არასდროს გაუწყვეტია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაში -1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე მდებარე ნაგებობებს, მათ შორის საცხოვრებელ სახლს ფლობენ მოსარჩელე ფ---- ა-----ის და მისი გარდაცვლილ ძმის ი----- ა-----ის ოჯახები. სადაო უძრავი ქონებით სარგებლობს მოპასუხე ი----- ა-----ა და მისი შვილი ა----- ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-7. ტომი 1)
- შესაგებლები (ს.ფ. 25-29. ტომი 1)
- მხარეების განმარტებები (04.10.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ ნაგებობებზე (საკადასტრო კოდი 8-----) 2016 წლის 5 იანვარს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა----- ა-----ს საკუთრების უფლება საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე.

2016 წლის 5 იანვარს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, 2016 წლის 5 იანვარს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა----- ა-----ს საკუთრების უფლება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლზე (საკადასტრო კოდი 8-----).

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გარდაბნის არქივის 2015 წლის 16 ნოებერს გაცემული საარქივო ცნობა.

აღნიშნული ცნობის თანახმად, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ს საკომლო წიგნში აღრიცხულია ა----- ა-----ის კომლი. 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის წევრების შესახებ არსებობს შემდეგი ჩანაწერები:

ოჯახის უფროსი – ა----- ა-----ი; წევრები: გიულბანიზ ისმაილ ა-----ა – მეუღლე გარდაიცვალა 1990 წელს; შვილი - ა-----ა ბანოვშა ა-----ის ასული; აიევი ვალი ა----- – შვილი (გადახაზულია გავიდა ცალკე); ი----- ა-----ის ძე ა-----ია – შვილი; ასტან ა-----ი; პაშა ა-----ი – შვილი (გადახაზულია, წასულია); გიულბანიზ ა-----ა – შვილი; ი----- აიევა – რძალი. კომლს ერიცხება 1948 წელს აშენებული სახლი, მიწის ნაკვეთი 1986წ – 0.28 ჰა, 1987-1990წწ - 0.18 ჰა.

1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლი უფროსად ჩაწერილია ა----- ა-----ი. კომლის წევრები არიან – ბანოვშა ალაიევა (გარდაიცვალა 1996 წლის 13 აგვისტოს); ი----- ა-----ი (გადახაზულია, ცალკე კომლია 1996 წლის 9 ოქტომბრიდან); ასტან ა-----ი (გადახაზულია, ცალკე კომლია 2000 წლის 25 ივლისიდან); გიულბანიზ ა-----ა; იაზაგულ ა-----ა გადახაზულია, ცალკე კომლი. კომლს ერიცხება 1948 წელს აშენებული 80/70 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, მიწის ფართი 1996-2000წწ-0.18 ჰა.

2001-2006 წლებში საკომლო წიგნში კომლი უფროსად ჩაწერილია ა-----ი ა-----
ვალი. კომლის წევრად ირიცხება ა-----ა ა----- . კომლის საკუთრებაშია 1958
წელს აშენებული 100/85 კვ.მ სახლი. მისი ნაკვეთი 2003-2004წწ – 0.22 ჰა.

ამდენად, საჯარო რეესტრში ა----- ა-----ას საკუთრების უფლება 2016 წლის 5
იანვრიდან რეგისტრირებულია 2001-2006 წლებში საკომლო წიგნში
განხორციელებული ჩანაწერების საფუძველზე, რადგან ამ პერიოდის
მონაცემებით, საკომლო წიგნში რეგისტრირებულია კომლის 2 წევრი, ხოლო
მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს ა----- ა-----
გარდაცვლილი იყო. იგი გარდაიცვალა 2012 წლის 9 ნოემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საარქივო ცნობის ასლი (ს.ფ. 86-94. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 39-40. ტომი 1
- გარდაცვალების მოწმობის ასლი (ს.ფ. 165. ტომი 1)
- სადაო ქონების სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია (ს.ფ. 159-172 . ტომი 1)

**3.2.2. 2016 წლის 13 იანვარს ა----- ა-----ასა და ფ--- ა-----ს შორის დაიდო
ნასყიდობის ხელშეკრულება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის რაიონის
სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობების
(საკადასტრო კოდი 8-----) გასხვისების შესახებ.**

2015 წლის 13 იანვარს სანოტარო წესით დამოწმებულია ა----- ა-----ასა და ფ---
ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გარდაბნის
მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობების
(საკადასტრო კოდი 8-----) საკუთრების უფლება გადაეცა ფ--- ა-----ს.
ნასყიდობის ფასია 15 000 ლარი.

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ ფ--- ა-----ი, ი----- ა-----ი და ა----- ა-----
-ა არიან და-ძმანი.

აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში
გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე
(საკადასტრო კოდი 8-----) რეგისტრირებულია მოსარჩელე ფ--- ა-----ის
საკუთრების უფლება .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 160-161. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 18-19. ტომი 1)

**3.2.4. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800
კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი იყო ა----- ა-----ის
კომლის ქონება, ხოლო მიწის რეფორმის დასრულების დროს კომლის**

წევრები იყვნენ ა----- ა-----ი და ა----- ა-----ა.

საქმეში წარმოდგენილი საკომლო წიგნის ჩანაწერებით დასტურდება, რომ სადაო ქონება იყო ა----- ა-----ის კომლის ქონება. მხარეებს შორის სადაო არ არის, რომ კომლის წევრები მიწის რეფორმის მიმდინარეობის დროს აღარ იყვნენ მოსარჩელე ფ----- ა-----ი და მოპასუხე ი----- ა-----ი. საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, კომლს გამოეყო ასევე ასტან ა-----ი.

საქმეში სადაო არის მოპასუხე ა----- ა-----ას, როგორც კომლის წევრის უფლებები, რადგან შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილია კომლის ქონებაზე უფლებადაკარგულად ცნობა. ამ მოთხოვნის საფუძვლად შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ ა----- ლაიკვა 1996 წელს დაქორწინდა კულუ შამილოვზე და საცხოვრებლად გადავიდა სოფელ ქესალოში. მოპასუხის განმარტებით, დაქორწინების შემდეგ ა----- ა-----ა დარეგისტრირდა მეუღლის კომლის წევრად.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ა----- ა-----ა რეგისტრირებულია მამის ა----- ა-----ის კომლის წევრად. საკომლო წიგნში მის ვინაობად მითითებული გიულბანიზ ა----- ა-----ა, თუმცა მხარეთა განმარტებებით დასტურდება ეს ჩანაწერი შეეხება ა----- ა-----ას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეგებებული სარჩელის ძირითადი საფუძველია ის ფაქტი, რომ 1996 წელს დაქორწინების შემდეგ ა----- ა-----ა საცხოვრებლად გადავიდა სოფელ ქესალოში და სოფელ ნ-----ში ოჯახის მეურნეობის განვითარებაში აღარ მონაწილეობდა.

ა----- ა-----ას რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი თავის არსით გულისხმობს ისეთ ვითარებას, როცა პირი კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტშია რეგისტრირებული, ამ დასახლებულ პუნქტში არსებული ოჯახის წევრადაა აღრიცხული, მაგრამ ფაქტობრივად ოჯახის საერთო ქონებასთან სამეურნეო კავშირი გაწყვეტილი აქვს. შესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, 1996 წელს დაქორწინების შემდეგ მონაწილეობდა თუ არა ა----- ა-----ა საკუთარი შრომით ან ფინანსურად სოფელ ნ-----ში მშობლების კომლის ოჯახის მეურნეობის წარმოებაში.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ა----- ა-----ა რეგისტრირებული იყო მეუღლის კულუ შამილოვის კომლის წევრად სოფელ ქესალოში. კული შამილოვის საკომლო წიგნის ჩანაწერები მოპასუხეს არ წარმოუდგენია და არც მისი გამოთხოვის შუამდგომლობით მომართა სასამართლოს.

სოფელ ქესალოში აიბანის ა-----ას მუდმივ საცხოვრებლად გადასვლის

დასადასტურებლად მოპასუხემ მიუთითა მოწმეების მეხრალი გუსეინოვის და ალიხან გუსეინოვის ჩვენებები. მოწმეების განმარტებით, ისინი ცხოვრობენ გარდაბნის რაიონის სოფელ ქესალოში, გათხოვების შემდეგ სოფელ ქესალოში ცხოვრობს ა----- ა----- მეუღლის კულუ შამილოვის ოჯახში. მოწმეების განმარტებით, ისინი არიან ი----- ა-----ს ძმები, ი----- ა----- კი არის საქმეში არის მოპასუხე, ასევე ი----- ა-----ის მეუღლე.

ამდენად, შეგებებულ სარჩელში მითითებული გარემოების დასადასტურებლად წარმოდგენილია მხოლოდ მოწმეების ჩვენებები, ხოლო სხდომაზე დაკითხული ყველა მოწმე არის მოპასუხის ახლო ნათესავი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი მტკიცებულებების შეფასების ზოგადო სტანდარტი. ამ მუხლის თანახმად, 1. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 2. 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. შესაბამისად, არცერთ მტკიცებულებას წინასწარ დადგენილი ძალა არ აქვს, რომელიმე მტკიცებულებას სხვა მტკიცებულებაზე უპირატესი მნიშვნელობა არ ენიჭება, საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოების შესახებ დასკვა სასამართლომ უნდა გამოიტანოს ამ გარემოების შესახებ სასამართლოში წარმოდგენილი ყველა მტკიცებულების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე, მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს და უნდა ეფუძნებოდეს შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა - სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს არამარტო მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, არამედ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას **(იხ. სუსგ-ები №ას-406-383-2014; ას-945-895-2015; №ას-824-790-2016; № ას-388-361-2017);**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილია სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპის შეჯიბრებითობის მთავარი არსი. ამ ნორმის თანახმად, 1. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამდენად, მოწმის ჩვენება არის მტკიცებულების ერთერთი სახე და მას გააჩნია ისეთი მტკიცებულებითი მნიშვნელობა, როგორც საპროცესო კოდექსით

გათვალისწინებულ სხვა მტკიცებულებებს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების სარგებლობის და ფლობის გარემოებების შესახებ დავაში მტკიცების თვალსაზიარით მოწმის ჩვენება, როგორც მტკიცებულება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, ღირებული მტკიცებულებაა. თუმცა მოწმის ჩვენება უნდა შეფასდეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი კრიტერიუმის გათვალისწინებით. მოწმის ჩვენება, ზეპირი მტკიცებულებაა და მოწმის ჩვენების მტკიცებითი ხარისხისათვის ერთერთი მნიშვნელოვანი გარემოებაა მხარეებთან მოწმის დამოკიდებულება. მოწმის ჩვენების შეფასებაზე გავლენას ახდენს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა მოწმის მიერ ფაქტების აღწერის თანმიმდევრულობა, მხარესთან კავშირების არსებობა, დასადგენი მოვლენიდან განვლილი დრო.

ამ შემთხვევაში, მოწმეები არიან ი----- ა-----ას ძმები, ხოლო ი----- ა----- არის მოპასუხე, დავის საგანია მისი უძრავი ქონებიდან გამოსახლება, ხოლო მისმა მეუღლემ ი----- ა-----მა სასამართლოში აღძრა შეგებებული სარჩელი ა----- -- ა-----ას მიმართ. ამდენად, მოწმეები მოპასუხესთან ახლო ნათესაური კავშირის გამო ნეიტრალურ პირებად ვერ ჩაითვლებიან.

სასამართლო აღნიშნავს, რადგან კომლის ქონებასთან სამეურნეო კავშირის გაწყვეტა საცხოვრებლად სხვა დასახლებულ პუნქტში გადასვლა იწვევს კომლის ქონების უფლებების დაკარგვას, შედეგად პიროვნება კარგავს კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლებას, რის გამო ეს გარემოებები უტყუარად უნდა დადასტურდეს. ამ გარემოებების მტკიცების ვალდებულება კი მოსარჩელეს გააჩნია, რადგან იგი სწორედ ამ საფუძვლის გამო მოითხოვს მოპასუხეების მიერ დადებული გარიგების ბათილად ცნობას და სადაო ქონებაზე მისი სამკვიდრო უფლებების რეალიზაციას.

მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა ამ გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულებები, ვერ გააქარწყლა საკომლო წიგნში არსებული ჩანაწერები კომლის წევრთა შესახებ. ამდენად, საქმეში მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მიწის რეფორმის პერიოდში 1992-1996 წლებში ა----- ა-----ა და ა----- ა----- ის კომლის წევრები. საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულებები, რაც უტყუარად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ა----- ა-----ამ 1996 წლიდან გაწყვიტა კომლთან სამეურნეო კავშირი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საარქივო ცნობა (ს.ფ.163-164. ტომი 1)
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 73-79. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 128-132. ტომი 1)
- მოწმეთა ჩვენება (27.09.2017წ სხდომის ოქმი CD დისკი)
- მხარეთა განმარტებები (4.10.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2.5. ა----- ა-----ის სამკვიდრო მიიღო ი----- ა-----მა, ხოლო ი----- ა-----ის სამკვიდრო მიიღო ა----- ა-----მა.

2013 წლის 9 აგვისტოს ნოტარიუს დავით ბედიანიშვილის მიერ გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით 2012 წლის 6 ნოემბერს გარდაცვლილი ა----- ა-----ის სამკვიდრო უფლებები და მოვალეობები სრული მოცულობით მიიღო პირველი რიგის მემკვიდრემ ი----- ა-----მა. ი----- ა-----მა სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადება ნოტარიუსში წარადგინა 2013 წლის 9 აგვისტოს. ი----- ა-----მა სამკვიდრო მიიღო სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით, სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლებით, ერთად ცხოვრების ფაქტი. სამკვიდრო მოწმობაში მითითებულია, რომ სხვა პირს სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადება სანოტარო ბიუროში არ წარუდგენია.

ი----- ა-----ი გარდაიცვალა 017 წლის 20 ნოემბერს. 2018 წლის 30 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით მისი სამკვიდრო მიიღო პირველი რიგის მემკვიდრემ ა----- ა-----მა, რომელიც საქმეში ჩაბმულია მოპასუხის უფლებამონაცვლედ შეგებებულ სარჩელში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- გარდაცვალების მოწმობები (ს.ფ. 165. 229. ტომი 1)
- სამკვიდრო მოწმობის ასლები (ს.ფ. 163-164. 236-238. ტომი 1)

3.2.4. ა----- ა-----ასა და ფ----- ა-----ს შორის 2016 წლის 13 იანვარს დადებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ფ----- ა-----ი.

2016 წლის 13 იანვარს ნოტარიუს დავით ბედიანიშვილის მიერ დამოწმებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ა----- ა-----ამ გაასხვისა უძრავი ქონება - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული ნაგებობები (საკადასტრო კოდი 8-----). ნასყიდობის ფასია 15 000 ლარი. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ფ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 160. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 18-19. ტომი 1)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოპასუხე ა----- ა-----ას საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი უსწოროა, რადგან სადაო ქონების 1/2 წილი იყო ა----- ა-----ის საკუთრება, რომელიც მემკვიდრეობით მიიღო ი----- ა-----მა. სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების 1/2 წილის გასხვისების ნაწილში ბათილია, რადგან მოპასუხეებისათვის ცნობილი იყო, რომ ქონების ნაწილი იყო მათი მამის სამკვიდრო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 1513-ე, 54-ე, 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი, 102-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 172-ე, 170-ე მუხლები
- სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე, 128-ე, 129-ე მუხლები;
- საქართველოს მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტი
- „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 189-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, პირვანდელი და შეგებებული სარჩელის ერთად განხილვის შედეგად სასამართლოს გამოაქვს ერთობლივი გადაწყვეტილება, გარდა 245-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ თავდაპირველად სასამართლოს მსჯელობის საგანი უნდა გახდეს შეგებებული სარჩელი, რადგან იგი სამემკვიდრეო ურთიერთობის საფუძველზე სადაო ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებას შეეხება, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მოსარჩელის საკუთრების უფლების გაქარწყლებისკენ არის მიმართული. შეგებებული სარჩელის განხილვის შედეგის მიხედვით განისაზღვრება სადაო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის ნამდვილობა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ა----- ა-----ს კომლის ქონებაზე უფლებადაკარგულად აღიარების შესახებ, ხოლო ქონების 1/2 წილის გასხვისების შესახებ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილია ა----- ა-----ს კომლის ქონებაზე უფლებადაკარგულად ცნობა, რაც უნდა გადაწყდეს 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს.

შეგებებული სარჩელით სადაოა მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობი გარიგება და გამსხვისებლის საკუთრების წარმოშობის მართლზომიერება და მოითხოვნილია სადაო ქონებაზე მის უფლებადაკარგულად აღიარება იმ საფუძველზე, რომ დაქორწინების შემდეგ ა----- ა----- არ მონაწილეობდა მშობლების ოჯახის მეურნეობის წარმოებაში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით, რადგან ამ ნორმით დადგენილია ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, 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. ამ ნორმის მიხედვით, ფიზიკურ პირები, რომლებსაც საკუთრებაში გააჩნდათ საცხოვრებელი სახლი, გამოცხადნენ ამ სახლთან მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებად. აღნიშნული ნორმის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის მიწის ნაკვეთზე პირის კანონიერი სარგებლობის უფლების საკითხის დადგენა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კანონიერ მოსარგებლებად მიჩნეული უნდა იქნას ის პირები, რომლებსაც მიწის ფართზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მიიღეს 1992 წლამდე და სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის ეს უფლება არ დაუკარგავთ, რადგან მიწის რეფორმის დაწყების და განხორციელების დროს გამოცემული სამართლებრივი აქტების მიხედვით მიწა საკუთრებაში გადაეცათ საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება ჰქონდათ 1992 წლამდე.

საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 მუხლით და "სასოფლო-მეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ" კანონის ამოქმედების შესახებ პარლამენტის დადგენილებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გამოცხადდა იმ პირთა საკუთრებად, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მოიპოვეს 1992 წლამდე.

„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“.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992

წლის 18 იანვრის N 48 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 N 48 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".

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებაა დადგინდეს, ა----- ა----- იყო თუ არა 1992 წლამდე სადაო მიწის ნაკვეთის კანონიერი მოსარგებლე, მიწის რეფორმის პერიოდში დაკარგა თუ არა უფლებები კომლის ქონებაზე, რადგან ამ გარემოების შეფასების შედეგად უნდა გაირკვეს მიწის რეფორმის შედეგად მოიპოვა თუ არა მან თანასაკუთრების უფლება სადაო უძრავ ქონებაზე.

1997 წლის 25 ნოემბერს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საკითხები მოწესრიგებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსითა და საქართველოს მიწის კოდექსით.

1964 წლის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის და მიწის კოდექსის მიხედვით სოფლად არსებულ უძრავ ქონებაზე უფლების შენარჩუნებისათვის აუცილებელი იყო ოჯახის მეურნეობის წარმოებაში აქტიური მონაწილეობა საკუთარი შრომით ან ფინანსებით.

საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად კომლის შრომისუნარიანი წევრი კარგავს უფლებას კომლის ქონების წილზე, თუ მას სამი წლის განმავლობაში ზედიზედ არ მიუღია მონაწილეობა თავის შრომით ან სახსრებით კომლის საერთო მეურნეობის წარმოებაში, ეს წესი არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომლის წევრი არ მონაწილეობდა მეურნეობის წარმოებაში ვადიან სამხედრო სამსახურში გაწვევის, სასწავლებელში სწავლის ან ავადმყოფობის გამო.

საქართველოს სსსრ მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მოქალაქეთა უფლება ისარგებლონ მათთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთით შეწყდება შესაბამისად მთლიანად ან ნაწილობრივ თუ კომლის ან ოჯახის ყველა წევრი გადასახლდა სხვა მუდმივ საცხოვრებელ ადგილას.

1992 წელს მიწის რეფორმის დაწყების დროისათვის და 1997 წლის 25 ნოემბერს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების მომენტისათვის ა----- ა----- ას მამის ა----- ა-----ის ოჯახის ქონებაზე - საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლსა და ოჯახის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე

უფლებები დაკარგული არ ჰქონდა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის რეფორმის დაწყების გამო სამართლებრივი საფუძველი აღარ ჰქონდა სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული კომლის არსებობას, იგი დაიშალა და ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის საფუძველზე კომლის წევრები გახდნენ კომლის ქონების თანამესაკურეები. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით მიწა საკუთრებაში გადაეცა 1992 წლის მდგომარეობით რიცხული კომლებს, რაც გულისხმობს კომლის ყოველი წევრისათვის მიწის თანასაკუთრებაში გადაცემას. ამდენად, კომლის დაშლის შედეგად მისი ყოველი წევრი გახდა კომლის ქონების თანამესაკუთრე. მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის დადგენილებით ზემოთაღნიშნულ დადგენილებაში შესული ცვლილებით განისაზღვრა კომლის გაყოფის შესაძლებლობა, რათა ახლად შექმნილი ოჯახებისათვის გადაეცათ მიწის ფართი სარეზერვო მიწის ფართობიდან. ამდენად, მიწის რეფორმის მიზნებისათვის შესაძლებელი იყო 1992 წლის შემდეგომ კომლიდან გამოყოფა. ა----- ა-----ას მიმართ მოსარჩელეს ასეთი გარემოება არ მიუთითებია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1996 წლის 1 სექტემბრიდან ამოქმედდა საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, რომლითაც 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსისგან განსხვავებულად მოწესრიგდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების საკითხები. ამ კანონით არ არის გათვალისწინებული 128-ე მუხლით დადგენილი საფუძველებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაკარგვა, რადგან ამ კანონით გათვალისწინებულია კომლის წევრის მიერ მისი თანასაკუთრების წილის გასხვისება გარიგების საფუძველზე.

ამ კანონის ამოქმედების შესახებ საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48, 1992 წლის 6 თებერვლის №128, 10 მარტის №290, 1992 წლის 22 სექტემბრის №949, 1993 წლის 16 იანვრის №39, 1993 წლის 24 თებერვლის №148, 1993 წლის 28 ივნისის №503, 1994 წლის 29 ნოემბრის №815, 1995 წლის 10 მარტის №129 დადგენილებების, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტის, საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 30 დეკემბრის №249 განკარგულების, 1995 წლის 22 თებერვლის №45 ბრძანებულების, საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 11 თებერვლის №166 ბრძანებულების მოთხოვნების შესაბამისად საქართველოს მოქალაქეთა კომლებისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკრმიდამო ნაკვეთები ცხადდება მათ კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ შესაბამისად გამოიყენება კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

ამდენად ამ დადგენილების საფუძველზე 1992 წლამდე რიცხულ კომლებზე მიწის რეფორმის საფუძველზე გადაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები ან ამ კომლების სახელზე რიცხული ნაკვეთები გამოცხადდა მათ საკუთრებად და ამ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების საკითხზე გავრცელდა ამ კანონის დებულებები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1992 წლიდან მიწის რეფორმის დაწყების გამო სამოქალაქო სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული კომლი დაიშალა, რის გამოც ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის საფუძველზე კომლის წევრები გახდნენ კომლის ქონების თანამესაკუთრები თანაბარწილად, რადგან ამ ნორმის მიხედვით გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსპობის შემდეგ დარჩა, წამოებ ამ კოდექსის 125-და 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესით.

1996 წლიდან ამოქმედდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლითაც სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 128-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველებით კომლის ქონებაზე თანასაკუთრების უფლების დაკარგვა გათვალისწინებული არ არის. ამდენად, შეგებებული სარჩელის ამ მოთხოვნას ა----- ა-----ის მიმართ სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია, რადგან შეგებებულ სარჩელში მითითებულია 1996 წლიდან ქორწინების გამო კომლის ქონებაზე უფლებების დაკარგვა.

ამდენად, მიწის რეფორმის გახორციელების პერიოდში კომლის წევრები იყვნენ ა----- ა-----ი და ა----- ა-----ა, რადგან კომლის სხვა წევრები – ი----- ა----- ი, ფ----- ა-----ი და ასტან ა-----ი კომლიდან გავიდნენ, რაც ასევე დასაშვებია იყო მიწის რეფორმის მიზნებისათვის. აქედან გამომდინარე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე სადაო ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება მოიპოვეს ა----- ა-----მა და ა----- ა-----ამ თანაბარწილად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უტყუარობა. სადაო ქონებაზე ა----- ა-----ას საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არასწორად დარეგისტრირდა, რადგან იგი მთელი ქონების მესაკუთრე არ იყო. მართალია ა----- ა-----ი საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაციის დროს გარდაცვლილი იყო, მაგრამ ა----- ა-----ას უნდა გაეთვალისწინებინა მისი მემკვიდრის უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის მიხედვით, 1. სამკვიდრო ქონება შეიცავს მამკვიდრებლის როგორ ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. 2. სამკვიდროში შედის საერთო საკუთრების წილი, რომელიც მამკვიდრებელზე მოდიოდა, ხოლო თუ ქონების

ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, მაშინ – ამ ქონების ღირებულება. ამ ნორმის საფუძველზე, ა----- ა-----ის თანასაკუთრების წილი არის მის სამკვიდროში არსებული ქონებრივი უფლება, რომელიც მემკვიდრეობით მიიღო ი----- ა-----მა. ა----- ა-----ის სამკვიდროზე სამკვიდრო მოწმობა მიღებული აქვს ი----- ა-----ს, რის გამოც სადაო ქონების 1/2 წილის არის მისი თანასაკუთრება. ამდენად, მთელ ქონებაზე ა----- ა-----ას საკუთრების უფლება უსწოროდ დარეგისტრირდა.

6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა----- ა-----ას და ფ-- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების 1/2 წილის გასხვისების ნაწილში ბათილია.

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.

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

სადაო ქონებაზე მამკვიდრებლის ა----- ა-----ის თანასაკუთრების უფლება წარმოიშვა კანონის საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან იგი იყო მიწის რეფორმამდე მისი ოჯახის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრე და სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ მოიპოვა სახლთან მდებარე მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრების უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის შესაბამისად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძველით.

სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის თანახმად მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან.

ი----- ა-----მა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ მამის სამკვიდრო მიიღო ფაქტობრივი ფლობით, მას მიღებული აქვს სამკვიდრო მოწმობა. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის საფუძველზე ი----- ა-----მა მოიპოვა საკუთრების უფლება სადაო ქონების 1/2 წილზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეებს ა----- ა-----ას და ფ--- ა-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ა----- ა-----ის სამკვიდრო წილის გასხვისების ნაწილში ბათილია რადგან ამ გარიგების დადებით ხელყოფილია ი----- ა-----ის სამკვიდრო უფლებები, მისი თანასაკუთრების უფლება მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებაზე. აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ აღნიშნული გარიგების მხარეები არიან მოსარჩეელების ახლო ნათესავები – ი----- ა-----ის და-ძმები. შესაბამისად, მათთვის ცნობილი იყო, რომ ქონების ნაწილის იყო მათი მამის ა----- ა-----ის სამკვიდრო, მემკვიდრეობა მიიღო მათმა ძმამ ი----- ა-----მა, იგი ცხოვრობდა სადაო საცხოვრებელ სახლში. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის შესაბამისად მათ ევალებოდათ კეთილსინდისიერად მოქმედება და სადაო ქონების სხვა თანამესაკუთრების უფლებებისადმი გულისხმიერად მოპყრობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი 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. ამ ნორმის საფუძველზე ქონების გასხვისება მესაკუთრის უფლებამოსილებაა, ხოლო ქონების გასხვისების უფლება აქვს არ მხოლოდ ნამდვილ მესაკუთრეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით. ა----- ა-----ას საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი ქონების 1/2 წილზე უსწოროა. მან ქონება სრულად გაასხვისა ახლო ნათესავზე ძმა ფ--- ა-----ზე ქონების თანამესაკუთრის ი----- ა-----ის თანხმობის გარეშე. ამასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ი----- აივკის ახლო ნათესავებს, და-ძმებს შორის, რის გამოც მათთვის ცნობილი იყო სადაო ქონებაზე მათი ძმის უფლებები, რის გამოც შემძენი კეთილსინდისიერი შემძენი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული ნორმა ადგენს უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერ შემძენად აღიარების საფუძვლებს, რომლის მიხედვით, თუ გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, ეს

საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ ჩათვალოს. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი. შემძენი კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება, თუ მან იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებელი არ არის ქონების ნადვილი მესაკუთრე, მან იცის, რომ ქონების მესაკუთრე არის სხვა პირი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტებულია, რომ «მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლება ევალება მოსარჩელეს. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, ივარაუდება, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების თაობაზე და, ასევე მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე» (იხ. პრაქტიკა უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 30 აპრილის №ას-571-879-09 განჩინება, საქმე №ას-17-2012 2013 წლის 1 ივლისის განჩინება).

ა----- ა-----ამ სადაო ქონებიდან მამის სამკვიდრო წილი გაასხვისა ქონების ნამდვილი მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, ხოლო შემძენი კეთილსინდისიერი შემძენი არ არის, რის გამო ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების 1/2 წილის გასხვისების ნაწილში ბათილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 1. პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი. 2. ბათილი განკარგვის შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს შეუძლია ხელმოყოფისაგან მოითხოვოს დაუყოვნებლივი ანაზღაურება.

ა----- ა-----ა არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სადაო უძრავი ქონებიდან 1/2 წილი, ხოლო მოპასუხე ი----- ა-----ი აღნიშნული ქონების საკუთრებაში მიღებით უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, რადგან მისთვის ცნობილი იყო, რომ მის

ძმას მამის ქონება მემკვიდრეობით ჰქონდა მიღებული და არაკეთილსინდისიერად საკუთრებაში მიიღო მოსარჩელის კუთვნილი წილი.

ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის გამო ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე უფლებამოსილ პირს – ი----- ა-----ის უფლებამონაცვლეს ა----- ა-----ს უნდა დაუბრუნოს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიღებული ქონება – სადაო უძრავი ქონების 1/2 წილი.

მოსარჩელე ფ-- ა-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე შემდეგი საფუძვლების გამო:

მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნაა მოპასუხეებისგან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მისთვის უძრავი ქონების გადაცემა. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის, 1-ლი ნაწილის მიხედვით, ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის პრეზუმფცია ფ-- ა-----ის მიმართ გაქარწყლებულია, რადგან მის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების 1/2 ნაწილის გასხვისების ნაწილში ბათილია. ამდენად, მხარეების თანასაკუთრების უფლება წარმოშობილია კანონის საფუძველზე, მოპასუხე ი----- ა-----ის ოჯახის წევრები კანონიერად ფლობენ სადაო უძრავ ქონებას, რადგან ი----- ა-----ს მემკვიდრეობით ჰქონდა მიღებული ქონების 1/2 წილი. თავის მხრივ მოპასუხის გარდაცვალების შემდეგ მისი სამკვიდრო მიიღო ა----- ა-----მა. მოპასუხე ი----- ა-----ასაგან სადაო ქონების გამოთხოვა დაუშვებელია, რადგან ეს უკანასკნელი არის ქონების თანამესაკუთრის ა----- ა-----ის ოჯახის წევრი, რის გამოც იგი ქონებას ფლობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 173-ე მუხლების საფუძველზე.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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. ამ ნორმის მიხედვით, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს ვერ აუნაზღაურდება, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე ფ— ა—ს უნდა დაეკისროს მოპასუხის უფლებამონაცვლის ა— ა—ისათვის შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1/2 ნაწილის 150.5 ლარის ანაზღაურება, რადგან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ფ— ა—ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ;
2. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ი— ა—ის უფლებამონაცვლის ა— ა—ის შეგებებული სარჩელი;
 - 1.1. არ დაკმაყოფილდეს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ა— ა—ას კომლის ქონებაზე უფლებადკარგულად ცნობის შესახებ;
 - 1.2. ბათილად იქნას ცნობილი 2016 წლის იანვარს ა— ა—ასა და ფ— ა—ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ—ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე ნაგებობების კოდი 8— 1/2 წილის გასხვისების შესახებ;
 - 1.3. ი— ა—ის უფლებამონაცვლე ა— ა—ი აღიარებული იქნას გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ—ში მდებარე 1800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე ნაგებობების კოდი 8— 1/2 წილის მესაკუთრედ;
2. ფ— ა—ს უარი ეთქვას სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე ;
3. ფ— ა—ს დაეკისროს ი— ა—ის უფლებამონაცვლის ა— ა—ისათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 150.5 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო

სასამართლოს მეშვეობით.

5. 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