

საქმე # 340210017002173035

საქმე #2/807-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით შესავალი ნაწილი

12.11.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი – ნანა რუაძე

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - მა-----ი

წარმომადგენელი - გი-----ი

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - გი-----ე

წარმომადგენელი - თე-----ი, ია-----ე

დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით): უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით): ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითადი სარჩელით:

მოპასუხე გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელე მა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ყვ-----ი, სოფელი შ-----ი, საკადასტრო კოდი №57-----8, და უძრავი ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს.

(იხ. სასამართლოს 07.11.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 17:13:08-17:15:10 სთ)

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელის საკუთრებაშია ყვ-----ის სოფელ შ-----ში მდებარე 10004 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 57-----8. საკუთრების უფლება კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. მოპასუხემ თვითნებურად მიითვისა და მიიტაცა მიწის ნაკვეთი და მასზე ვენახი გააშენა. მიუხედავად მოსარჩელის

მოთხოვნისა, მოპასუხე უძრავი ქონების დაბრუნებაზე უარს აცხადებს.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით:

ყვ-----ის სოფელ შ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 57-----8 დადებულია ცნოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება და გი-----ე აღიარებული იქნეს უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

გი-----ეს და მა-----ს შორის 2007 წელს დაიდო შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან ნასყიდობის საგნის საკუთრების დამდგენი დოკუმენტაცია კანონით გათვალისწინებული წესის დაცვით საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული. ხელშეკრულების დადებაზე მოპასუხის ოჯახის ყველა წევრი თანახმა იყო. ასეთი ფორმით ხელშეკრულების დადება განაპირობა იმანაც, რომ რაიონებში ადამიანებს მეტი პატივისცემა და ნდობა გააჩნიათ. მოპასუხეს გააჩნდა №228 მიღება-ჩაბარების აქტი. მიწის ნაკვეთი იყო ქვა-ლორდიანი, დაუმუშავებელი და მოპასუხე მას ვერ იყენებდა. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი გაასუფთავა და სხვადასხვა მარცვლეული კულტურები დათესა, მაგრამ მოსავალი ვერ მიიღო. ვინაიდან ნაკვეთის გვერდით მდებარე მიწაც მოსარჩელეს ეკუთვნის, ამიტომ სადავო მიწაზე 2012 წელს ვაზი გააშენა. მოპასუხეს დაწერილი აქვს ახსნა-განმარტება, სადაც მითითებულია, რომ სოფელ შ-----ში პირად საკუთრებაში უძრავი ქონება არ გააჩნია და პრეტენზია არ ჰქონდა თუ მისი შვილი გი-----ე რაიმეს გაყიდიდა. გი-----ის ხელწერილით დასტურდება, რომ მან 2007 წელს 300 აშშ დოლარად გაყიდა მისი ოჯახის კუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სოფელ შ-----ში. 2017 წლის 27 ნოემბრის ხელწერილით კი დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთის გაყიდვა მა-----ის თანხმობით და მეთვალყურეობით მოხდა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე გი-----ის შესაგებელი (ძირითად სარჩელზე):

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი შინაურული ხელწერილით იყიდა და ამიტომ სარჩელი უსაფუძვლოა.

2.1. მოპასუხე მა-----ის შესაგებელი (შეგებებულ სარჩელზე):

მოპასუხემ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მისი სახელით წარმოდგენილ ახსნა-განმარტებას იურიდიული ძალა არ აქვს რადგან არ არის მითითებული დრო და ადგილი. მისი თანხმობით და მეთვალყურეობით მიწის ნაკვეთის გაყიდვა არ მომხდარა. ხელწერილში მითითებულია, რომ გი-----ეს უფლება ჰქონდა თავისი კუთვნილი ან თუნდაც მისი ოჯახის კუთვნილი მიწა გაეყიდა. მასა და გი-----ეს მამას შორის 1988 წლიდან რეგისტრირებული ქორწინება 1992 წელს შეწყდა და განქორწინდნენ. ამ პერიოდიდან იგი ცალკე კომლად ირიცხება და სადავო მიწაც პირადად მას ეკუთვნის. საკუთრების უფლება 1999 წლიდან რეესტრში აქვს

რეგისტრირებული. შესაბამისად, რაიმე გარიგება უძრავ ქონებაზე მას არ დაუდია და არც გი-----ისთვის მიუცია სადავო მიწის ნაკვეთის გაყიდვის უფლება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მა-----ის საკუთრებაშია ყვ-----ის სოფელ შ-----ში მდებარე 10 004 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №57-----8;

3.1.2. გი-----ე ფლობს საჯარო რეესტრში №57-----8 საკადასტრო კოდით მა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას მდებარე ყვ-----ი, სოფელი შ-----ი;

3.1.3. მა-----ი 1988 წლის 25 ნოემბრიდან იმყოფებოდა რეგისტრირებულ ქორწინებაში გი-----ესთან. ქორწინების პერიოდში შეეძინათ შვილი გი-----ე. მა-----სა და გი-----ეს შორის რეგისტრირებული ქორწინება 1992 წლიდან 18 თებერვლიდან შეწყდა. საკომლო წიგნებში არსებული ჩანაწერების მიხედვით გაცემული ცნობის თანახმად მა-----ი ცალკე კომლად ირიცხება და იგი მხოლოდ ერთი წევრისგან შედგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შეგებებული სარჩელი, შესაგებლები (ს.ფ. 1-12; 22-29; 44-53; 73-81);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18);
- ქორწინების მოწმობა, განქორწინების მოწმობა, ცნობა (ს.ფ. 106-108).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს შესაგებელში და შეგებებულ სარჩელში მითითებულ განმარტებას, რომ გი-----ემ, 2007 წლის აგვისტოში, მა-----თან შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო და მისგან ყვ-----ის სოფელ შ-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №57-----8 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეიძინა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მტკიცების ტვირთი, მხარეებს შორის, თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. გარდა იმისა, რომ მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლმა დაადგინა, რომ თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი,

რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

შეგებებულით მოსარჩელემ თავისი განმარტების და შეგებებული სარჩელით დაყენებული მოთხოვნის საფუძველად გი-----ის ხელწერილებზე და მა-----ის წერილობით ახსნა-განმარტებაზე მიუთითა. ასევე, მისი შუამდგომლობის საფუძველზე სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით გი-----ე დაიკითხა, რომელმაც განმარტა, რომ გი-----ეს დედამისის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ყიდვა სურდა და ამ მიზნით მივიდა დედამისთან უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება რომ დაედოთ. მა-----მა უთხრა რომ ცუდად იყო და ხელშეკრულების დადება არ შეეძლო, შემდეგ კი ახსნა-განმარტება დაწერა, რომ შ-----ში რაიმე ქონება არ ჰქონდა და თუ გიორგი რამეს გაყიდიდა პრეტენზია არ ექნებოდა. მოწმემ სასამართლოს შეკითხვაზე აგრეთვე განმარტა, რომ სადავო ქონების გარდა მა-----ს სოფელ შ-----ში აქვს სახლი ეზოთი და კიდევ ერთი დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (იხ. სასამართლოს 07.11.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 17:51:50-17:53:17 სთ).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილები, გი-----ის ჩვენება და მა-----ის წერილობითი ახსნა-განმარტება არ წარმოადგენს იმ მტკიცებულებებს, რომელთა საფუძველზეც სადავო უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტის დადასტურება იქნებოდა შესაძლებელი. სასამართლო მიუთითებს, რომ ხელწერილების ავტორს მა-----ი კი არა არამედ მისი შვილი გი-----ე წარმოადგენს. ეს უკანასკნელი კი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე არ არის. ამასთან, მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მას მა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისების უფლებამოსილება ჰქონდა მინიჭებული. უფრო მეტიც, წერილობით ახსნა-განმარტებაში მა-----ი უთითებს, რომ სოფელ შ-----ში რაიმე ქონება არ გააჩნია, თუმცა საქმეში წარმოდგენილია სააღრიცხვო ბარათი, რომლის მიხედვით სადავო უძრავი ქონება მის სახელზე 1999 წლის 26 დეკემბრიდან ირიცხება. აგრეთვე მოწმემ განმარტა, რომ დედამისს სოფელ საბუეში სახლ-კარი ეზოთი და კიდევ ერთი დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი აქვს. ეს განმარტება და სააღრიცხვო ბარათი გამორიცხავს ახსნა-განმარტებაში მითითებულ გარემოებას, რომ მა-----ს სოფელ შ-----

ში რაიმე ქონება არ გააჩნია და მიუთითებს იმაზე, რომ მას სადავო უძრავი ქონების გასხვისება არ სურდა. სწორედ ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მა-----თან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ მომხდარა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 323-ე მუხლების მიხედვით უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგების წერილობითი ფორმით დადება სავალდებულო მოთხოვნაა. აღნიშნული გულისხმობს იმას, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრემ თავისი ნება წერილობითი ფორმით უნდა გამოხატოს. ახსნა-განმარტება კი მსგავსი შინაარსის ჩანაწერს არ შეიცავს. ამავდროულად, თუ ასეთი გარიგების დადება წარმომადგენლის მეშვეობით ხდება, მაშინ ამ შემთხვევაში საჭიროა უფლებამოსილების მინიჭება წერილობითი ფორმით გამოხატული ნების საფუძველზე განხორციელდეს, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად უფლებამოსილების (რწმუნებულების) მიცემა ხდება რწმუნებულის ან იმ მესამე პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შედგეს წარმომადგენლობა, ხოლო მე-2 ნაწილით, თუ გარიგების დადებისთვის დადგენილია სპეციალური ფორმა, მაშინ მის დასადავად უფლებამოსილების მინიჭებაზე ნების გამოვლენა იმავე ფორმით უნდა მოხდეს.

განსახილველ შემთხვევაში მართალია გი-----ე უთითებს, რომ მან მა-----ის კუთვნილი ქონება მისი თანხმობით გაყიდა, თუმცა თავად მა-----ი წერილობით ახსნა-განმარტება უძრავი ქონების გასხვისების უფლების მინიჭებაზე რაიმე ჩანაწერს არ შეიცავს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი უნდა განაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. ამასთან, როგორც წესი მტკიცების ტვირთი იმ მხარეს ეკისრება, რომელიც ფაქტის არსებობაზე მიუთითებს და არა მას, ვინც უარყოფს. გი-----ემ შეგებებული სარჩელით უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებად ცნობა მოითხოვა და შესაბამისად, როგორც სამართალწარმოების მონაწილე მხარე, ვალდებული იყო ასეთი ფაქტის არსებობა დაედასტურებინა. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავდროულად მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილებით და წერილობითი ახსნა-განმარტებით არ შეიძლება სადავო უძრავი ქონების შესყიდვის ფაქტი

დადასტურდეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შეგებებული სარჩელი, შესაგებლები (ს.ფ. 1-12; 22-29; 44-53; 73-81);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18);
- განცხადება, ხელწერილი, ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 32-34);
- სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 82-83);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება (სასამართლოს 07.11.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ მა-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გი-----ის შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სამართლებრივი შეფასება შეგებებული სარჩელის ნაწილში:

6.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ორმხრივი გარიგების ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეთა ნება მიმართულია ყიდვა-გაყიდვის თაობაზე სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ. ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელია, რომ ნივთის გამყიდველი იყოს მისი მესაკუთრე და შესაბამისად, გარიგების დადებისას გამოხატული იყოს მისი ნება ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით. გარიგების ნამდვილობაც დამოკიდებულია მესაკუთრის ნების ნამდვილობაზე.

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

რეესტრში. ამავე კოდექსის 323-ე მუხლის მიხედვით ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ გარიგებით, რომელსაც წარმომადგენელი დებს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, და იმ პირის სახელით, რომელსაც იგი წარმოადგენს, უფლებები და მოვალეობები წარმოეშობა მხოლოდ წარმოდგენილ პირს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოვლენა გარიგების აუცილებელი ელემენტია და მისი (ნების) არარსებობა გარიგების ბათილობის საფუძველია. ნების გამოვლენა არის სამართლებრივი შედეგის დადგომის სურვილის გარეგნული გამოხატვა კანონით დადგენილი ფორმით. ნების გამოხატულებით გარიგების მონაწილენი აფიქსირებენ იმ მიზანს, რომლის მიღწევაც სურთ და ამისათვის კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ საშუალებებს იყენებენ. ამასთან, სამართლებრივ შედეგს იწვევს მხოლოდ ნამდვილი ნების გამოვლენა, რაც გულისხმობს ნების შესაბამისობას კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

სასამართლო განმარტავს, რომ წარმომადგენლის მეშვეობის ხელშეკრულების დადების შესაძლებლობას მოქმედი კანონმდებლობა დასაშვებად მიიჩნევს. მაგრამ იმისათვის, რომ წარმომადგენლის საშუალების დადებულ გარიგებას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი მოჰყვეს, საჭიროა, რომ წარმომადგენელი მოქმედებდეს მარწმუნებლის მიერ გაცემული უფლებამოსილების ფარგლებში და მისი ნების შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაშიც, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი იყო დადგენილიყო - გამოავლინა თუ არა ნება მა-----მა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით და რა ფორმით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება შესაძლებელია სამოქალაქო სამართლის სუბიექტებს შორის დადებული გარიგების ან კანონის საფუძველზე წარმოიშვას. გარიგებით საკუთრების უფლების შეძენისთვის მხარეთა შორის უნდა არსებობდეს წერილობითი შეთანხმება, ვინაიდან უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი გარიგების ფორმასავალდებულოობას ადგენს და მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია (სსკ 183-ე მუხლი). საქმის განხილვის შედეგად კი ვერ დადასტურდა მა-----ის მხრიდან სადავო უძრავი ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით ნების გამოვლენის ფაქტი.

შესაბამისად ვერ დადასტურდა გი-----ეს და მა-----ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე მითითებული გარემოება. გამომდინარე აქედან არ არსებობს გი-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.2. სამართლებრივი შეფასება ძირითადი სარჩელის ნაწილში:

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ყვ-----ის სოფელ შ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №57-----8, მოსარჩელე მანანა სამყურაშვილის საკუთრებას წარმოადგენს. აგრეთვე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით რაიმე დავა არ მიმდინარეობს. მართალია ამონაწერში მესაკუთრის გრაფაში მითითებულია მა-----ის ოჯახის საკუთრება, თუმცა საკომლო ჩანაწერებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი ცნობის მიხედვით კომლი მხოლოდ ერთი წევრისგან - თავად მა-----ისგან შედგება. შესაბამისად, რეესტრის მონაცემებით მა-----ი არის სადავო ქონების მესაკუთრე. ჩანაწერის მიმართ კი მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საქმის განხილვის შედეგად აგრეთვე დადგინდა, რომ მოპასუხე გი-----ე ფლობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას და

მოსარჩელისთვის დაბრუნებაზე უარს აცხადებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობა: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი საფუძვლიანია, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ყოველგვარი ნებართვის გარეშე, ფლობს მოპასუხე და არ არსებობს მხარეებს შორის შეთანხმება უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთის მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეუძლია ისარგებლოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლებით. დავის განხილვისას მნიშვნელოვანია ის სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელშიც მესაკუთრე იმყოფება. თუ არ არსებობს მესაკუთრესთან რაიმე სამოქალაქოსამართლებრივი შეთანხმება (მაგ. იჯარა, ქირავნობა, აღნაგობა და ა.შ.), მაშინ იგულისხმება, რომ მოპასუხის მოქმედებით, მოსარჩელეს, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ფლობის უფლება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე აქვს ჩამორთმეული. აღნიშნული გარემოება კი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე გი----ის მიმართ მოსარჩელის პრეტენზია, სადავო ქონების გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე, დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი

ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელებზე დავის საგნის ღირებულება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით განისაზღვრება. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს, მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, შეუძლია ერთ ან ორივე მხარეს გადაუვადოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდა ანდა შეამციროს მათი ოდენობა, თუ მხარე სასამართლოს უტყუარ მტკიცებულებებს წარუდგენს. თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს.

საქართველოს 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 განთავისუფლებული 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. 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.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით, 1) სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. 2) სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები

სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელით მოსარჩელეს წინასწარ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად, მოპასუხე გი-----ეს მოსარჩელე მა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება.

შეგებებულ სარჩელზე სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის განჩინების მოხდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის გადავადება. დავის საგნის ღირებულება 10 008 ლარით სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა კი 600.24 ლარით განისაზღვრა. ამავე განჩინებით დადგინდა, რომ ბაჟის ოდენობის გადაანგარიშება მოხდებოდა შეგებებულით მოსარჩელე მხარის მიერ შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის წარმოდგენის შემთხვევაში. შეგებებულით მოსარჩელემ აუდიტორული დასკვნა, რომლითაც სადავო უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება დადგინდებოდა, არ წარმოადგინა. ამასთან, სასამართლო 2018 წლის 07 ნოემბრის სხდომაზე წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ეთანხმება მა-----ის განმარტებას, რომ სადავო უძრავი ქონების ფასი 15 000 აშშ დოლარს შეადგენს (იხ. სასამართლოს 22.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 13:10:10-13:11:10 სთ და 07.11.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 17:08:55-17:10:21 სთ).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 40-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით სადავო საგნის შეფასებისას მხედველობაში მიიღება იმ დროს არსებული ფასები, როდესაც შეტანილ იქნა სარჩელი, ხოლო გადაწყვეტილების გასაჩივრებისას – საჩივრის შეტანის დროისათვის არსებული ფასები.

შეგებებული სარჩელი აღძრულია 2018 წლის 20 აპრილს. სარჩელის აღძვრის მომენტისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით 1 აშშ დოლარის ღირებულება 2.4488 ლარით განისაზღვრა. შესაბამისად, შეგებებული სარჩელით დავის საგნის ღირებულებამ 36 732 ლარი შეადგინა, ხოლო სახ. ბაჟის ოდენობა ნაცვლად 600.24 ლარისა შეადგენს 1101.96 ლარს, რომლის გადახდაც გი-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე

მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე მა-----ის სარჩელი მოპასუხე გი-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელე მა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ყვ-----ი სოფელი შ-----ი, საკადასტრო კოდი №57-----8, და უძრავი ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს.
3. მოპასუხე გი-----ეს მოსარჩელე მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება.
4. მოსარჩელე გი-----ის შეგებებული სარჩელი მოპასუხე მა-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
5. მოსარჩელე გი-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 1 101.96 ლარის გადახდა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
6. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე