

საქმე №2/1-----



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 20-8 წელი

თ-----

შესავალი ნაწილი

თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ ჩიხლაძე
სხდომის მდივანი - ანი ნადარეიშვილი

მოსარჩელე - ხ----- ბ-----ი (მ-----ი)

წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხე - ზ----- მ-----ი

წარმომადგენელი - ბე-----ე

დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ჟ----- მ-----სა და ზ----- მ-----ს შორის 20--
-----ი ჩუქების ხელშეკრულება;

1.2. ხ----- ბ-----ი ცნობილ იქნეს ზ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული
უძრავი ქონებიდან მდებარე: თბილისი, ს-----, თ-----
კვ.მ მესაკუთრედ.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2-----ს თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N---- ოქმით, ჟ----- მ--
-----ი უკანონოდ გახდა 1----- მიწის ფართის მესაკუთრე. კერძოდ,
აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე იგი გამოცხადდა ნ--- მ-----ისა
და ხ----- ბ-----ის კუთვნილი ქონების 1 500 კვ.მ ფართიდან 1----- ბინის

მესაკუთრედ. მიუხედავად ამისა, 20-----ს ჟ----- მ-----ის მიერ უკანონოდ, ვითომდა ქონება გაჩუქებული იქნა შვილზე, ზ----- მ-----ზე. კომისიის N---- ოქმი, მისი უკანონობის გამო გასაჩივრებულ იქნა უფლებამოსილი პირის ნ--- მ-----ის მიერ და 20----- ოქმით, N--- გადაწყვეტილება ჟ----- მ-----ის საკუთრების მოწმობა თანდართული აზომვით საკადასტრო რუკასთან ერთად ბათილად იქნა ცნობილი. ოქმი N--- თავის მხრივ, ჟ----- მ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სასამართლოში, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ დაინტერესებულ მხარეს წარმოადგენდა ჟ----- მ-----ის „დასაჩუქრე-ბული“ შვილი ზ----- მ-----ი.

მოსარჩელის განმარტებით, ჩუქება იმთავითვე წარმოადგენდა ამორალურ გარიგებას, ვინაიდან ის დაიდო ჟ----- მ-----ის გარდაცვალებამდე რამდენიმე თვით ადრე, დასაჩუქრებულის ზეწოლით და ჟ----- მ-----ის ავადმყოფობის დროს, როდესაც იგი ვერ აცნობიერებდა მის მდგომარეობას. ამასთან, იმ მიზნით, რომ ჟ----- მ-----ის ქონებაზე არ გავრცელებულიყო მემკვიდრეობის კანონი და ქონების ნაწილი არ მიეღო ხ----- ბ-----საც.

თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს გადაწყვეტილებით ჟ----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას მოსარჩელის უფლებამონაცვლის ზ----- მ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარი გახმობილ იქნა და პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება ჟ----- მ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებით შევიდა კანონიერ ძალაში.

გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ხ----- ბ-----მა და ნ--- მ-----მა მიმართეს საჯარო რეესტრს რათა მომხდარიყო მათი კუთვნილი ბინის 1-----ის რეგისტრაცია, თუმცა, უშედეგოდ, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ განმცხადებელთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით მოთხოვნილი იქნა ჟ----- მ-----სა და ზ----- მ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების დოკუმენტი, რისი წარდგენაც მხარემ მოცემული დროისთვის ვერ უზრუნველყო.

ამდენად, როგორც მოსარჩელე განმარტავს, ხ----- ბ-----სა და ნ--- მ-----ს შეეზღუდათ უფლება კუთვნილი უძრავი ქონების 1----- ბინის ფართის დარეგისტრირებაზე, ხოლო ხ----- მ----- - ბ-----ს შეეზღუდა უფლება მოეთხოვა და მიეღო სამკვიდრო წილი ჟ----- მ-----ის ქონებიდან.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ როგორც წარმოდგენილი შესაგებელით ისე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ ხ----- ბ-----ი კეთილ-სინდისიერი მფლობელი რომ ყოფილიყო და მამკვიდრებლის მიმართ გამოეჩინა ადამიანური, ნათესაური დამოკიდებულება, ყურადღება რომ

მიექცია გარდაცვლილი ბებიისადმი, არ მიეყენებინა მისთვის ფიზიკური და სიტყვიერი შეურაცხყოფა შესაძლო იქნებოდა გარკვეული შეცდომის ვარაუდი. თუმცა, ამ პირობებში მოსარჩელის მოთხოვნა მიაჩნია უსაფუძვლოდ. ამასთან, მოპასუხე მხარისთვის გაურკვეველია თუ როგორ უნდა მოხდეს კონკრეტული 1-----ის გამოყოფა აღნიშნული ფართიდან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-----ს ქ----- მ-----სა და ზ----- მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: თ-----, ს-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართის 1----- მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა N-----, საკადასტრო კოდით N 0-7-1-.-.1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 24 – 26)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 31 - 32)

3.1.2. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს სხდომის N--- - ოქმის 22-ე საკითხით მიღებული გადაწყვეტილება; გაუქმდა თ----- საკრებულოს ტიპიური საკუთრების უფლების მოწმობა N--- თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 27-28);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.3. 20-- წლის 0----- გარდაიცვალა ქ----- მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 23)

3.1.4. 20-----ს ნოტარიუს რ-----ს მიერ გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმადაც, ზ----- მ-----ი და ხ----- ბ-----ი წარმოადგენენ ე----- მ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეებს, ამასთან, მემკვიდრეობა გაიხსნა ე----- მ-----ის მთელ სამკვიდრო ქონებაზე სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 52 - 55)

3.1.5. თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეში ე----- მ-----ის უფლებამონაცვლედ მიჩნეულ იქნენ ზ----- მ-----ი და ხ----- ბ-----ი. თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ხ----- ბ-----ისა და ზ----- მ-----ის სარჩელი თ----- საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს განჩინება (ს.ფ. 50 - 51);
- თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 33 - 45)

3.1.5. თ----- სააპელაციო სასამართლოს 20-----ს განჩინებით დაკმაყოფილდა ზ----- მ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უკან გახმობის შესახებ. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს გადაწყვეტილება ზ----- მ-----ის სარჩელის არ დაკმაყოფილების ნაწილში და ზ----- მ-----ის სარჩელი მოპასუხე თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, მესამე პირი ნ--- მ-----ი თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს გადაწყვეტილების (სხდომის ოქმი N---, ს----- ბათილად ცნობის თაობაზე, ზ----- მ-----ის მიერ სარჩელის უკან გახმობის გამო

დარჩა განუხილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თ----- სააპელაციო სასამართლოს 20-----ს განჩინება (ს.ფ. 46 - 49)

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს გადაწყვეტილებით ხ----- ბ-----ს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დამატებით დაევალა წარედგინა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების (2-----) გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 65 - 66)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ზ----- მ-----მა ვერ დაადასტურა 20-----ი უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების კანონიერება;

3.2.2. ხ----- ბ-----ი წარმოადგენს უძრავი ქონებიდან მდებარე: თ-----, ს-----, თ-----, 1----- მფლობელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი

მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადო-ობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

საქმეში წარმოდგენილი თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ „საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ არც სასამართლო სხდომაზე იქნა წარდგენილი რაიმე მტკიცებულება, იმ გარემოების დასადგენად, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.“

ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს გადაწყვეტილება, რომლითაც ჟ----- მ-----ისათვის საკუთრების უფლების მიმნიჭებელი საფუძველი ბათილად იქნა ცნობილი. შესაბამისად, ჟ----- მ-----ის ინიციატივით დადებული ჩუქების ხელშეკრულებაც ბათილია, ვინაიდან მისი საკუთრების უფლება ბათილად იქნა ცნობილი მისთვის ამ უფლების მინიჭების მომენტიდან. რაც შეეხება მოპასუხე მხარეს, აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის მიერ გაცემული 20-----ს A----- და 1-----საარქივო ცნობებით სოდელ დიდმის საკომლო წიგნში ოჯახის წევრებად ფიქსირდებიან ბ----- მ-----ი და ნ--- მ-----ი.

ამასთან, ნ--- მ-----ისა და ხ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიაში წარდგენილ საჩივარზე, რომლითაც სადავო გახდა კომისიის მიერ ჟ-
----- მ-----ისათვის დაკანონებული 1-----. მიწის ნაკვეთიდან 1-----. მიწის
ნაკვეთზე ჟ------ მ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება. საჩივარს თან
ერთვოდა: ნ. მ-----ის და ხ. მ-----ის პირადობის მოწმობის ასლები; ბ. მ-----
-----ის გარდაცვალების მოწმობის ასლი, 1-0-20-1წ. საარქივო ცნობა საკომლო
ჩანაწერის შესახებ, ქ.თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2--- წლის 9----- №---
ოქმის ასლი, 0-0-20-3წ. საარქივო ცნობა საკომლო წიგნში ჩანაწერის შესახებ,
საინფორმაციო ბარათები, აზომვითი ნახაზი 1-----ზე, აზომვითი ნახაზი 1500
კვ.მ.-ზე, გადაფარვის ნახაზი საჯარო რეესტრიდან, საკუთრების უფლების
მოწმობა, შსს ვ-----ი, კომუნალური
გადასახადების ქვითრები, რწმუნებულება.

ამდენად, თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის 20-----ს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით
დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ დაადასტურა ქ. თ----- საკრებულოს
ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის 20-----ს N--- სხდომის ოქმის საფუძველზე ჟ------ მ-----ის
სახელზე რეგისტრირებული ფართიდან მეორე სართულზე მდებარე სამი
ოთახის (1----- ფართის) ნ--- მ-----ის მიერ ფლობის ფაქტი.

ამასთან, მოსამართლის შეკითხვაზე მოპასუხე მხარემ დაადასტურა ხ----- ბ-----
-----ის სადავო მისამართზე დიდი ხნის ცხოვრების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10--ე მუხლის მე-2 ნაწილის
მიხედვით, 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების
შინაგანი რწმენით შეფასების შედეგად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს,
რომ ჟ------ მ-----სა და ზ----- მ-----ს შორის დადებული ჩუქების
ხელშეკრულება კანონსაწინააღმდეგოა. ამასთან, ხ----- ბ-----ი წლების
მანძილზე დაუფლებულია ზ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონებიდან 1----- ფართს, რომელიც წარმოადგენს მისი საცხოვრებელი ფართის
ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა - განმარტება;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზი (ს.ფ. 62 - 63)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ხ----- ბ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 159-ე, 312-ე, 524-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. აღნიშნული მუხლი გამოყოფს სამი სახის ფასეულობას, რომელთა დარღვევა იწვევს გარიგების ბათილობას: კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები.

კანონის დასახელებული ნორმის თანახმად, გარიგების ბათილობას განაპირობებს კანონით დადგენილი წესების, აკრძალვების, საჯარო წესრიგისა და ზნეობის ნორმების დარღვევა. საჯარო წესრიგის დარღვევაში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა საკუთრების უფლება, ხელშეკრულებისა და მეწარმეობის თავისუფლება და სხვა. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების დადების მომენტში შესაძლოა მესაკუთრე - ჟ----- მ-----ს ჰქონდა მისი საკუთრების უფლების კანონიერად მიჩნევის საფუძველი, თუმცა, თ----- ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს სხდომის ოქმის N--- ოქმის 22-საკითხით მიღებული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი მისი ძალაში შესვლის დღიდან. შესაბამისად, ჟ----- მ-----ის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე ჩუქების ხელშეკრულების

დადების მომენტი სათვის უკვე არ არსებობდა და ხელშეკრულებაც წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგოს.

ამდენად, სახეზეა ხელშეკრულება, რომლის მონაწილე ერთი მხარის მიერ ამ ხელშეკრულების დადება საჯარო წესრიგის საწინააღმდეგოა, ხოლო მეორე მხარე ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება. ასეთ ვითარებაში არსებობს ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

მართლზომიერი მფლობელი ყოველთვის ითვლება კეთილსინდისიერ მფლობელად, ვინაიდან მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძველით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ამდენად, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძველით არსებობაში, ხოლო კეთილსინდისიერება შეიცავს სუბიექტურ ელემენტს - პირის დამოკიდებულებას ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ.

მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----
-ს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე მდებარე: თ-----, სოფელი დილომში მდებარე: 1363.00 კვ.მ დაზუსტებულ ფართობზე და მასზე განთავსებულ N-----
- შენობა - ნაგებობებზე, საკადასტრო კოდით N0-7-1-....1-6 საკადასტრო კოდით, აღრიცხულ იქნა ნ--- მ-----ისა და ხ----- მ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - საარქივო ცნობა NA-----
---03. ამავე გადაწყვეტილებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, ხ-----
-- ბ-----ისა და ნ--- მ-----ის მიერ ქ. თ----- საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----
-----ს N--- სხდომის ოქმის საფუძველზე ქ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ფართიდან მეორე სართულზე მდებარე სამი ოთახის (1-----
ფართის) მიერ ფლობის ფაქტი.

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

უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი თ-----, ს-----, საკადასტრო კოდით NO-7-1-.-.1-- ზ----- მ-----ისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების საფუძველს წარმოადგენს 20-----ის ჩუქების ხელშეკრულება. სასამართლომ აღნიშნული ხელშეკრულება მისი კანონსაწინააღმდეგობის გამო მიიჩნია ბათილ გარიგებად, შესაბამისად, გაუქმდა ზ----- მ-----ის საკუთრების უფლება. ჟ----- მ-----ისათვის უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით NO-7-1-.-.1-- საკუთრების უფლების მინიჭების საფუძველს წარმოადგენს ქ. თ----- საკრებულოს მიერ 2-- წლის 2----- გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N----.

ქ. თ----- საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 20-----ს სხდომის ოქმის N--- ოქმის 22-ე საკითხით მიღებული გადაწყვეტილება მისი ძალაში შესვლის დღიდან, აგრეთვე, ქ. თ----- საკრებულოს ტიპიური საკუთრების უფლების მოწმობა N---- თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად.

თ----- საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, ხ----- ბ-----ის მიერ ქ. თ----- საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 20-----ს N--- სხდომის ოქმის საფუძველზე ჟ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ფართიდან მეორე სართულზე მდებარე სამი ოთახის (1----- ფართის) ფლობის ფაქტი.

ამდენად, არსებობს ხ----- ბ-----ისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების საფუძველი.

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 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 552 ლარი, რაც ხ----- ბ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიება

თ----- საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 0- მაისის განჩინებით მოპასუხე ზ----- მ-----ს (პნ 3-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თ-----, ს-----, საკადასტრო კოდი N0-.7-.1-.-.1-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სარჩელი დაკმაყოფილდა, ამდენად, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ხ----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 20-----ს ჟ----- მ-----სა და ზ----- მ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თ-----, ს-----, საკადასტრო კოდით N0-.7-.1-.-.1--;

1.2. ხ----- ბ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონებიდან მდებარე: ქ. თ-----, ს-----, საკადასტრო კოდით N0-.7-.1-.-.1--, 1-----ის მესაკუთრედ;

2. ზ----- მ-----ს ხ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის სანაცვლოდ 552 ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება

გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.

მოსამართლე

თამარ ჩიხლაძე