



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

15

ნოემბერი,

2018

წელი

ქ.ბოლნისი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო თარაშვილი
სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე

მოსარჩელე არ----რ გა-----ი, აქ---ა გა-----ი

წარმომადგენელი გო-----ი

მოპასუხე გო---კ არ-----ი, მა---მ არ-----ი

წარმომადგენელი ელ-----ე

დავის საგანი ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 1/2 ნაწილში 2016 წლის 3 ივნისს მოპასუხე გო----კ არ-----სა და მა---მ არ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც მა---მ არ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 83.04.09.5--.

1.2. ცნობილ იქნენ მოსარჩელები არ----რ გა-----ი და აქ---ა გა-----ი მა---მ არ---
-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით 83.04.09.5-- თანამესაკუთრედ $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$ წილით

სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელები არ----რ გა-----ი და აქ---ა გა-----ი დაბადებიდან ცხოვრობდნენ და ჩაწერილები ა---ნ მა-----ს რაიონის სოფელ ნო-----ში (ყოფილი მი-----კა), რომლის უფროსიც იყო მოპასუხე გო---კ არ-----ი, ხოლო კომლის წევრები იყვნენ მოსარჩელები: ნვ---დ გა-----ი, (არარეგისტრირებული ქორწინების გამო მოსარჩელები ა---ნ დედის გვ---ზე), მამა ან---ნ არ-----ი. კომლს საკუთრებაში ჰქონდა იქვე მდებარე 3380 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, 1992 წელს ან---ნ არ-----ი წავიდა რუსეთში, კომლში დარჩა კიდევ 4 წევრი.

1999 წელს მოსარჩელების დედა ნვ---დ გა-----ი ავადმყოფობის გამო

მშობლებთან გადავიდა საცხოვრებლად და თან წაიყვანა შვილები, ისე, რომ კომლს არ გამოყოფიან და არც ქონება გაუყვიათ. სრულწლოვანების შემდეგ მოსარჩელები ისევ ცხოვრობდნენ კომლის კუთვნილ ქონებაში.

2017 წლის 18 დეკემბერს (განცხადების რეგისტრაციის N892017229404) მოსარჩელებმა საჯარო რეესტრში შეიტანეს განცხადება და ითხოვეს მათი კომლის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 83.04.09.5-- ცვლილების განხორციელება და თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია. 2017 წლის 22 დეკემბერს სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულებით რეგისტრირებული იყო მესამე პირის მა---მ არ-----ის სახელზე, რომელიც არის მოსარჩელების მამიდა და უცხო ქვეყნის მოქალაქე.

მოსარჩელებმა გამოითხოვეს დოკუმენტები საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც გაირკვა, რომ 2012 წლის 15 ივლისს გო---კ არ-----ის განცხადების საფუძველზე კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 83.04.09.2-- (წინა ნომერი 83.04.03.096) დარეგისტრირდა გო---კ არ-----ის სახელზე.

2016 წლის 20 მაისს გო---კ არ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენ---ს (განცხადების N882016311894) წარუდგინა აზომვითი ნახაზი და საარქივო ცნობა კომლის შესახებ, სადაც ჩაწერილი იყვნენ მოსარჩელებიც და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენ---ს 24.05.2016 წელს N882016311894-04 გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება კანონის დარღვევით დაარეგისტრირა მხოლოდ გო---კ არქელიანის სახელზე საკადასტრო კოდით 83.04.09.5--.

2016 წლის 3 ივნისს მა---მ არ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის 2016 წლის 6 ივნისის N8820163444603-03 გადაწყვეტილებით გო---კ არ-----ის სახელზე დარეგისტრირებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83.04.09.5-- დარეგისტრირდა მა---მ არ-----ის სახელზე. 2017 წლის 7 ნოემბერს მა---მ არ-----ის განცხადებით, საჯარო რეესტრის 2017 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა უფლების სუბიექტსა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენელმა ელ-----ემ მოსარჩელების სარჩელზე წარმოდგენილ შესაგებელში სარჩელი არ ცნო და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. იგი შესაგებელში მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული ჩუქების ხელშეკრულება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ბათილ გარიგებად, რამეთუ გო---კ არ-----მა მა---მ არ-----ს ქონება აჩუქა რადგან, ის ერთადერთი მომვლელი და მზრუნველი აღმოჩნდა მისთვის. ასევე მოპასუხის წარმომადგენელი შესაგებელში მიუთითებს, რომ მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი საარქივო ცნობები თანამესაკუთრედ ცნობის საფუძველს არ იძლევა. ვინაიდან, 1999 წელს არ---რ და აქ---ა გა-----ები დედასთან - ნვ---დ გა-----თან ერთად გამოეყვნენ ცალკე კომლად და მათ 2017 წლამდე არც რეგისტრაცია განუხორციელებიათ და არც

უცხოვრიათ სადავო უძრავი ქონების მისამართზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ მა-----ს რაიონის წერეთელის სასოფლო-საბჭოს სოფელ მი-----კას 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გო----კ არ-----ნ (არ-----) ნიკოლაის (ნიკოლოზის) ასული. კომლის შემადგენლობაში ირიცხება:

შვილი - ან----ნ ოს--ის ძე არ-----ნ (არ-----) (გაკეთებულია ჩანაწერი: 1992 „წავიდა“)

შვილი - მა---- ოს--ის ასული არ-----ნ (არ-----)

შვილიშვილი - გიორგი (გეორგი) არ-----ნ (არ-----)

რძალი - ნვ---ტ აბგარის ასული გა-----

შვილიშვილი - არ----ნ ან----ნის ძე გა-----

შვილიშვილი - აკ---ა (აქ---ა) ან----ნის ასული გა-----

კომლს 1986-1987 წლებში პირად საკუთრებაში ერიცხება 1959 წელს აშენებული 100 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 70 კვ.მ) და 1986-1989 წლებში 0.25 ჰა, ასევე 1990 წელს 0.17 ჰა მიწის ფართობი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა

3.1.2. ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ მა-----ს რაიონის წერეთელის სასოფლო-საბჭოს სოფელ მი-----კას 1996-2008 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გო----კ არ----- ნიკოლოზის ასული. (დოკუმენტში ასეა) (გრაფაში „წავიდა“ გაკეთებულია ჩანაწერი: „2008“).

კომლის შემადგენლობაში ირიცხება:

რძალი - ნვ---დ აბგარის ასული გა----- (გაკეთებულია ჩანაწერი „ცალკეა შვილებით“ 18.03.99)

შვ.შვილი - არ----ნ ან----ნის ძე გა-----/არ-----ი (გაკეთებულია ჩანაწერი „ცალკე დედასთან ერთად“)

შვ.შვილი - აქ---ა ან----ნი გა-----/არ-----ი (ორივე გვ---ი გადახაზულია) (გაკეთებულია ჩანაწერი „ცალკე დედასთან ერთად“).

შენიშვნა: გაკეთებულია ჩანაწერი : „ბავშვები წერიან გა-----ზე, 2002წ“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მა-----ს რაიონის სოფელ მი-----კაში მდებარე უძრავი ქონება - სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 3380.00 კვ.მ. მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საკადასტრო კოდით 83.04.09.2--. (წინა კოდი 83.04.03.0---)

დარეგისტრირდა გო----კ არ-----ის სახელზე. 24.05.2016 წლის განაცხადის საფუძველზე ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე დაზუსტდა საკადასტრო მონაცემები და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 83.04.09.5--. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია N840, ცნობა დახასიათება N106, საარქივო ცნობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ----ს მიმართვა
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 2018 წლის 24 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

3.1.4. 2016 წლის 3 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მოპასუხე გო----კ არ-----მა მოპასუხე მა----მ არ-----ს აჩუქა თავის სახელზე დარეგისტრირებული მა-----ს რაიონის სოფელ მირზოვკაში მდებარე უძრავი ქონება - სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 3380.00 კვ.მ. მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საკადასტრო კოდით 83.04.09.5--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 3 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება

3.1.5. 2016 წლის 3 ივნისის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, დასაჩუქრებული მა----მ არ-----ი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მა-----ს რაიონის სოფელ მირზოვკაში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ № 83.04.09.5--) მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 6 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ----ს 2017 წლის 8 ნოემბრის №M17021250/3 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, მისამართი, რაიონი მა-----, სოფელი მირზოვკა, საკადასტრო კოდით №83.04.09.5-- ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: მა-----ს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნო-----ი, მე-8 ქუჩა N52.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის 2017 წლის 8 ნოემბრის №M17021250/3 გადაწყვეტილება

3.1.7. ინდივიდუალური აუდიტორის დავით რობაქიძის მიერ 2018 წლის 10 ივლისს გაცემული აუდიტორიული დასკვნით დგინდება, რომ მა-----ს რაიონის სოფელ ნო-----ში, მე-8 ქუჩა N58-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით № 83.04.09.5--, შეფასებული იქნა 21520 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 10 ივლისის აუდიტორიული დასკვნა

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მა-----ს რაიონის სოფელ ნო-----ში (ყოფილი მი-----კა) მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით - № 83.04.09.5-- რომელიც თავდაპირველად გო----კ არ---მა დაირეგისტრირა მხოლოდ თავის სახელზე და შემდეგ 2016 წლის 3 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე აჩუქა თავის შვილს მა----მ არ-----ს, არის კომლის საერთო საკუთრება და ისინი თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით მოსარჩელებს, როგორც კომლის წევრებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის ცნობა
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან
- 2014 წლის 3 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულება
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 2018 წლის 24 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 185, 312, 527, 1515-ე მუხლები, საქართველოს სსრ მიწის კოდექსი (მე-40 მუხლი), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 122-125-ე მუხლები (1964 წლის რედაქცია), საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესების შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები

უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავ კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, მაგრამ ამავ მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევაში იგულისხმება, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ხდება არა ერთი მხარის პოზიციიდან, არამედ სასამართლო მხედველობაში იღებს და მისი შესწავლის საგანი ხდება მხარეთა ყველა არგუმენტი. მტკიცებულებათა სრულ განხილვაში იგულისხმება მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასება და საკმარისი მტკიცებულებების არსებობა სასამართლოს მიერ ამა თუ იმ დასკვნის გასაკეთებლად.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ კომლის წევრად მიღების წესს და პირობებს არეგულირებდა საქართველოს სსრ მიწის კოდექსი (მე-40 მუხლი), რითაც მოწესრიგებული იყო გარეშე პირის კომლის წევრად მიღების წესი და პირობები, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 122-125-ე მუხლები (1964 წლის რედაქცია), რითაც დადგენილი იყო, რომ საკოლმეურნეო კომლის ქონება მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილით.

საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლის სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და საკოლმეურნეო კომლები გაუქმდა, ხოლო ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და შესაბამისად კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-125-ე მუხლების შესაბამისად თანასაკუთრების უფლებით გადაწილდა იმ პირებზე, რომელიც იმ პერიოდისთვის კომლის წევრები იყვნენ.

საქართველოს კანონის "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების

შესახებ” მე-4 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის წევრების საერთო საკუთრებას.

საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შესახებ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გამოცხადდა იმ პირთა საკუთრებად, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მოიპოვეს 1992 წლამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან მიიჩნევა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის მიხედვით, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ხოლო 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მოცემულ შემთხვევაში საარქივო ცნობებით დადგენილია, რომ სოფელ მი-----კის (მირზოვკის)ს 1986-1996 წლების საკომლო წიგნის თანახმად მოსარჩელები და მოპასუხეები იყვნენ სოფელ მი-----კის კომლის წევრები. კომლის უფროსად ჩაწერილი იქნა მოპასუხე გო----კ არ-----ი რომლის კომლში ასევე ირიცხებოდნენ მოსარჩელები და მოპასუხე მა----მ არ-----ი. ასევე, დადგენილია, რომ კომლს 1986-1987 წლებში პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა 1959 წელს აშენებული 100 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 70 კვ.მ) და 1986-1989 წლებში 0.25 ჰა, ასევე 1990 წელს 0.17 ჰა მიწის ფართობი. ასევე საარქივო ცნობებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია ის ფაქტი რომ, მოსარჩელები არ----რ გა-----ი და აქ---ა გა-----ი საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების დროს იყვნენ მოპასუხე გო----კ არ-----ის კომლის წევრები და მითითებულ კომლს 1992 წლის მდგომარეობით ერიცხებოდა მოცემული სარჩელით სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება. სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ დასახელებული კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულია ასეთი პრაქტიკა: ა) საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში თანაბარი წილი ეკუთვნის და ბ) როცა კომლის არსებობას აღარ აქვს სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები, კომლი წყვეტს არსებობას და კომლის ქონება გარდაიქმნება კომლის

ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულს თანაბარი წილი ეკუთვნის. (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაცოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 14 მარტის № ას-652-1029-06 და 2007 წლის 20 მაისის № ას-663-1040-06 განჩინებები). ამდენად, მას შემდეგ, რაც გაუქმდა საკოლმეურნეო კომლი და მას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა, ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და, ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და იგი არის კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრება თანაბარი წილით, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად დგინდება მოსარჩელების კომლის წევრობა მისი გაუქმების დროისათვის.

6.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის აპელირებას ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 აპრილის ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებულ N3/1-18 გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით. მითითებული გადაწყვეტილებით განმარტებულია, რომ ვინაიდან საარქივო ცნობაში გაკეთებულია ჩანაწერი, „1999 წელს ნვრად გა-----ი შვილებთან, აქ---ა და არ---რ გა-----თან ერთად ცალკეა“, ხოლო, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N153 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის წესის მე - 11 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, საკომლო წიგნების ჩანაწერების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ის პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის შესახებ შემდეგი ხასიათის შენიშვნები: „გათხოვდა“ (თუკი მითითებულია საკომლო წიგნის იმ გრაფაში, რომელშიც აღინიშნება კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზი), „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ. არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, სასამართლომ არ დააკმაყოფილა არ---რ და აქ---ა გა-----ების ადმინისტრაციული სარჩელი. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეთა მოთხოვნა ეფუძნება საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 მუხლს, რომლის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა უნდა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შესახებ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტს რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გამოცხადდა იმ პირთა საკუთრებად, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მოიპოვეს 1992 წლამდე. შესაბამისად, საარქივო ცნობაში მითითებული ჩანაწერი, რომ 1999 წელს ან---ნ არ-----ი და აქ---ა არ-----ი კომლიდან გასულები ა---ნ, ვერ გახდება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის

გამომრიცხველი.

ამასთან, სასამართლო უსაფუძვლობის გამო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მხარის განმარტებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელები გარკვეულ პერიოდამდე (დაახლოებით 1999 წელი) იყვნენ კომლის წევრები, მაგრამ შემდგომ პერიოდებში ისინი იმ მიზეზით, რომ დედასთან ერთად ცალე წავიდნენ საცხოვრებლად ამოირიცხნენ კომლის წევრობიდან. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის მხრიდან ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცება (წერილობითი მტკიცებულება, ინფორმაცია და სხვა), რომელიც გამორიცხავდა და ან ეჭვს ქვეშ დააყენებდა მოსარჩელების კომლის წევრობას 1992 წლამდე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებენ მოსარჩელების კომლის წევრობას და შესაბამისად კომლის ქონებაზე თანამესაკუთრედ არსებობის უფლებას.

ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ მა-----ს რაიონის წერეთლის სასოფლო-საბჭოს სოფელ მი-----კას 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია **გო----კ არ-----ნ (არ-----) ნიკოლაის (ნიკოლოზის) ასული**. კომლის შემადგენლობაში ირიცხება: შვილი - ან----ნ ოს--ის ძე არ-----ნ (არ-----) (გაკეთებულია ჩანაწერი: 1992 „წავიდა“), შვილი - მა---- ოს--ის ასული არ-----ნ (არ-----), შვილიშვილი - გიორგი (გეორგი) არ-----ნ (არ-----), რძალი - ნვ--ტ გა----- შვილიშვილი - არ----რ ან----ნის ძე გა-----, შვილიშვილი - აკ---ა (აქ---ა) ან----ნის ასული გა-----, ხოლო ან----ნ არ-----ის შემთხვევაში მითითებულია, რომ 1992 წელს წავიდა, შესაბამისად საარქივო ცნობაში მითითებულ პირთა ოდენობის და 6.2. პუნქტში მითითებული გარემოების გათვალისწინებით, მოსარჩელების მიერ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები იძლევა საფუძველს მათი კომლის ქონების თანამესაკუთრედ 1/6-1/6 წილის ცნობაზე. შესაბამისად მოსარჩელების სარჩელი საფუძველიანია, მათი თანასაკუთრების უფლება წარმოიშვა კანონის საფუძველზე. ამდენად, სსკ-ის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელები იყვნენ 1992 წლის 1 იანვრის მონაცემებით, გო----კ არ-----ის ოჯახის წევრები (მხარეები არ დავობონ რომ, მოსარჩელები გო----კ არ-----ის შვილიშვილები ა----ნ), მათ კომლის ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება წარმოეშვათ და ისინი აღიარებული (ცნობილ) უნდა იქნენ მა-----ს რაიონის, სოფელ ნო-----ში მდებარე საკადასტრო კოდით - №83.04.09.5-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების 2/6 ნაწილზე მესაკუთრეებად (თითოეული 1/6 წილზე).

ასევე მოსარჩელების მოთხოვნა ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი 2016 წლის 3 ივნისს მოპასუხე გო----კ არ-----სა და მა----მ არ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მოპასუხე მა----მ არ-----ის საკუთრებაში გადავიდა საკადასტრო კოდით №83.04.09.5-- რეგისტრირებული მა-----ს რაიონის, სოფელ ნო-----ში მდებარე გო----კ არ-----ის კომლის წევრების (არ----რ გა-----ის და აქ---ა გა-----ის) კუთვნილი ქონების 2/6 ნაწილი, სასამართლოს მიაჩნია რომ საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, თუმცა არა მოთხოვნილი კონფიგურაციით 1/2 ნაწილში

ბათილად ცნობით, არამედ მათზე მიკუთვნებული წილის გათვალისწინებით, ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2/6 ნაწილში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გათვალისწინებულია საკუთრების ხელშეუხებლობის პრინციპი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამ მუხლის თანახმად გარიგების ბათილობას იწვევს შემდეგი სახის ფასეულობათა დარღვევა: კანონით დადგენილი წესები და აკრძალვები, საჯარო წესრიგი, ზნეობის ნორმები.

საჯარო წესრიგის დარღვევაში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა საკუთრების უფლება, ხელშეკრულებისა და მეწარმეობის თავისუფლებანი და ა.შ. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არ არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. აღნიშნული ნორმა მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის არ არის და ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დამრღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების მოთხოვნის დამოუკიდებელ საფუძველს წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე 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 2015 წლის 28 ოქტომბრის N ას- 813-764-2015 განჩინებაში აღნიშნულია: „შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად

შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვ---აუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.“

სასამართლო განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულება უნდა შეესაბამებოდეს კანონის მოთხოვნებს. მოცემულ შემთხვევაში მტკიცებულებათა ანალიზით დადგინდა, რომ 2016 წლის 3 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, რადგან მოპასუხე გო---კ არ-----ს კომლის წევრთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ერთპიროვნულად გასხვისების უფლებამოსილება არ გააჩნდა. დადგენილია, რომ მოპასუხე მა---მ არ-----ი (დასაჩუქრებული) და მოპასუხე გო---კ არ-----ი (მჩუქებელი) ა----ნ დედა-შვილი. დადგენილია, რომ მოპასუხეები და მოსარჩელები ა----ნ ახლო ნათესავები და ერთი კომლის წევრები. შესაბამისად, მოპასუხე მა---მ არ----- ისთვის ცნობილი იყო მოსარჩელების კომლის წევრობა და კომლის ქონებაზე მათი უფლებების შესახებ. ამდენად, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ მა---მ არ-----მა იცოდა ის ფაქტი, რომ მხოლოდ გო---კ არ-----ი არ იყო იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე რომელიც, მან მიიღო საჩუქრად.

ამდენად მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ადგენს, რომ გო---კ არ-----ისა და მა---მ არ-----ის მიერ სადავო გარიგების დადებით დაირღვა მოსარჩელების საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა, შეეხო მათ უფლებებსა და კანონიერ ინტერესს. ამასთან, დარღვეულია კანონით დადგენილი წესი.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, 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.

აღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით, რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეებს მა----მ არ-----სა და გო----კ არ-----ს მოსარჩელეების სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 322.80 ლარიდან სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად 215.20 ლარის გადახდა, ხოლო დარჩენილი ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის - 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

მოსარჩელეების არ----რ გა-----ის და აქ---ა გა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

ბათილად იქნეს ცნობილი 2/6 ნაწილში 2016 წლის 3 ივნისს მოპასუხე გო----კ არ-----სა და მა----მ არ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც მა----მ არ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 83.04.09.5--.

ცნობილ იქნენ მოსარჩელეები არ----რ გა-----ი და აქ---ა გა-----ი, მა----მ არ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით 83.04.09.5-- თანამესაკუთრედ 1/6, 1/6 წილით.

მოპასუხეებს გო----კ არ-----ს და მა----მ არ-----ს, აქ---ა გა-----ის და არ----რ გა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მათ მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 215.20 ლარის გადახდა.

გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილში გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნინო თარაშვილი