

საქმე N 110210018002340173

№2-----2018წელი



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

22 ნოემბერი 2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი: სოფიო ბელელაძე

მოსარჩელე -ბ-----;

წარმომადგენელი-მ-----

მოპასუხე - დ-----

დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მიწის ნაკვეთის ჩუქების ნაწილში და მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა.

ბათილად იქნას ცნობილი 1995 წლის 28 ივლისს დ----- და აწ. გარდაცვლილ ვ----- შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება 1979 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 3-----, აღირიცხოს მოსარჩელის საკუთრებაში.

სარჩელის გარემოებები:

3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი უკანონოდ დაირეგისტრირა და-----ქმ, ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, რეგისტრაციის საფუძველს-უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 1----- ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია, რომ მხარეების მამამ, აწ გარდაცვლილმა ვ----- აჩუქა მოპასუხეს უძრავი ქონება, კერძოდ 30 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნულს თავის დროზე თავიანთი განცხადებებით დაეთანხმნენ ვ----- კომლის წევრებიც. კომლის წევრების თანხმობებში მიწის ნაკვეთის გაჩუქების შესახებ მითითებული არაა, ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ გაჩუქებული საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია 0.20 ჰა

მიწის ნაკვეთზე. საქმეში არსებულ არც ერთ დოკუმენტში არაა იმის მტკიცებულება, რომ საცხოვრებელი სახლის გარშემო არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოპასუხის საკუთრებას. 1----- როცა მამას- ვ-----ა და დ----- შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, საქართველოს მოქალაქეებს მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების აქტების საფუძველზე სარგებლობის უფლებით გადაეცემოდათ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები. ასევე მათ ეკრძალებოდათ მიწის ნაკვეთების გასხვისება საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის მიერ სათანადო საკანონმდებლო აქტების გამოცემაზე. აქედან გამომდინარე, ჩუქების ხელშეკრულება ვერ გავრცელდებოდა მჩუქებლის სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე. სოფელ ღ----- წარმომადგენლის მიერ გაცემული N----- ცნობაში მითითებულია, რომ მოპასუხის მიერ წარდგენილი მიწის საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი და მიწის ნაკვეთის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ნახაზი არაა ერთმანეთის იდენტური, ხოლო მეორე N----- ცნობაში მითითებულია, რომ მოპასუხის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ვიზუალური დათვალიერებით შესაბამება ადგილზე არსებულ მდგომარეობას. დ----- რეგისტრაციისას არ წარუდგენია არც მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და არც მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობა, რაც დაადასტურებდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მისდამი საკუთრებას.

ამდენად, ვა-----მ მოპასუხე დ----- აჩუქა თერჯოლის რაიონის სოფელ ღ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლი. ჩუქების ხელშეკრულებით დ----- ასევე გადაეცა მიწის ნაკვეთიც, სახლის გარშემო საერთო ფართით 1970მ კვ.მ., საკადასტრო კოდით 3----- . რაც უკანონოა, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის ჩუქების უფლება ვ----- არ ჰქონდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ და-----ძემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მამამ ვა-----მ გაყო ქონება თავის შვილებს შორის და მას აჩუქა სოფელ ღ----- საცხოვრებელი სახლი. მიწის ნაკვეთი მამას არ უჩუქებია და ვერც აჩუქებდა. სადავო ნაკვეთი მას მისცა მეურნეობამ სარგებლობაში, ხოლო მიწის რეფორმისას კი სარგებლობაში არსებული ნაკვეთი გადაეცა საკუთრებაში. შესაბამისად სადავო მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 3----- .**კანონიერადაა მის სახელზე რეგისტრირებული.**

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 1----- ჩუქების ხელშეკრულებით ვა-----მ დ----- აჩუქა თერჯოლის რაიონის სოფელ ღ----- მდებარე ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, 30 კვ.მ ფართით. აღნიშნულ ნაწილში ჩუქების ხელშეკრულება სადაო არ არის და მოსარჩელე სადაოდ არ ხდის საცხოვრებელ სახლზე და-----ძის საკუთრების უფლებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1-----ს ჩუქების ხელშეკრულებას, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს.

3.2. 1----- ჩუქების ხელშეკრულებით ვა-----მ დ----- აჩუქა მხოლოდ ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, 30 კვ.მ ფართით, რომელიც განთავსებული იყო 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ჩუქების ხელშეკრულების საგანს და დ----- აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ჩუქებით არ გადასცემია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოპასუხის ახსნა-განმარტებას, 1----- ჩუქების ხელშეკრულებას; 1----- ცნობას; 1-----ს ბ-----, ნა-----ის და ვ-----
---- წერილობით თანხმობებს;

3.3. დ----- 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებული იყო 30 მ² საცხოვრებელი სახლი, რომელი სახლიც მან ჩუქების შედეგად მიიღო, 1----- სარგებლობის უფლებით გადასცა სოფელ დ----- სასოფლო სამეურნეო საწარმომ. აღნიშნული ნაკვეთი მიწის რეფორმის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცა დ----- და ამჟამად თერჯოლის რაიონის სოფელ დ----- მდებარე N3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, ფართით 2000 კვ.მ ირიცხება და-----ძის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოპასუხის ახსნა-განმარტებას, 1----- N6-- ცნობას, ამონაწერს საჯარო რეესტიდან.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა და წარმომადგენელთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი და ფაქტობრივ გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, მივიდა დასკვნამდე, რომ ბ----- სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ გამოიყენა:

სამოქალაქო კოდექსის 524-ე, 170-ე, 1513-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

დადგენილია, რომ 1----- ჩუქების ხელშეკრულებით ვა-----მ დ----- აჩუქა თერჯოლის რაიონის სოფელ ღ----- მდებარე ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, 30 კვ.მ ფართით, რომელიც განთავსებულია 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ასევე დადგენილია, რომ 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც და-----ძის საცხოვრებელი სახლია განთავსებული, არ წარმოადგენდა ჩუქების ხელშეკრულების საგანს და იგი დ----- ჩუქების ხელშეკრულებით არ გადასცემია.

ამდენად, მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ჩუქების საგანს და შესაბამისად ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობა იმ ქონების ნაწილში, რაც ჩუქების საგანს არ წარმოადგენს, შეუძლებელია.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, 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.

დადგენილია, რომ დ----- 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებული იყო 30 მ² საცხოვრებელი სახლი, რომელიც მან ჩუქების შედეგად მიიღო, 1----- სარგებლობის უფლებით გადასცა სოფელ ღ----- სასოფლო სამეურნეო საწარმომ. აღნიშნული ნაკვეთი მიწის რეფორმის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცა დ----- და ამჟამად თერჯოლის რაიონის სოფელ ღ----- მდებარე N3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, ფართით 2000 კვ.მ ირიცხება და-----ძის საკუთრებაში.

სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიზანია, აღადგინოს სამართლებრივი წესრიგი იმ ურთიერთობებში, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გაუქმებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე. ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და მიწის შესახებ კანონმდებლობის საფუძველების შესაბამისად, სახელმწიფოსაგან მფლობელობაში მიღებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე რჩებოდა სახელმწიფო, ხოლო ამ მიწის

ნაკვეთზე აღმართული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოქალაქე. მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის წესს არეგულირებდა იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობა, კერძოდ, იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობის საფუძვლების მე-3 მუხლის თანახმად, მოქალაქეს მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში გადაეცემოდა ამ საფუძვლებისა და მოკავშირე რესპუბლიკების კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ საფუძვლების მე-20 მუხლის თანახმად, მოქალაქეს უფლება ჰქონდა, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიეღო მფლობელობაში მიწის ნაკვეთი და ესარგებლა ამ მიწის ნაკვეთით სიცოცხლის ბოლომდე მემკვიდრეობით გადაცემის უფლებით.

1997 წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას, 1513-ე მუხლის დაწესებით სახელმწიფომ, მის საკუთრებაში არსებული ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფიზიკურ პირებს კანონიერ სარგებლობაში ჰქონდათ გადაცემული და მათზე განთავსებული იყო ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, საკუთრებაში გადასცა მათ მფლობელებს კოდექსის ამოქმედების დღიდან - 1997 წლის 25 ნოემბრიდან და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით საკუთრების უფლებისათვის და უძრავი ქონებისათვის გათვალისწინებული წესები.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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.

ამდენად, ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე და-----
-ქმ კანონის საფუძველზე მოიპოვა საკუთრების უფლება და თერჯოლის რაიონის სოფელ ღ----- მდებარე N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, ფართობით 2000 კვ.მ კანონიერად ირიცხება მის საკუთრებაში, ხოლო მოსარჩელის მოთხოვნა, რომ ცნობილ იქნას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემული ნორმის თანახმად, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 2591-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ბ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმიწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში **ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.**
4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
5. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდნენ **ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში** და ჩაიბარონ გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შოთა ნიკურაძე