საქმე N2/77-17
N 200210017001788248

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

31 დეკემბერი, 2018 წელი **თელავი**

შესავალი ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო ჩაფურიშვილი

მოსარჩელე - მ-----ა ღ---------ი
წარმომადგენელი-ბ---- გ---------
მოპასუხე - მ--- ა----------ი
წარმომადგენელი - ჯ------- მ----------ი
დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1.დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული 2015 წლის 22 მაისს, ჯ------ ღ----------ი და მ--- ა----------ს შორის, როგორც მოჩვენებითი (თვალთმაქცური) გარიგება, დადებული პირის მიერ რომლის ქმედუუნარობა ეჭვს იწვევს თანმდევი შედეგით: გაუქმდეს საკუთრების აღრიცხვა მოპასუხეზე და მოსარჩელე ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ ქონებაზე, მდებარე თ-----ი, სოფ. კ----------ი, საკადასტრო მონაცემებით: 5----------.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1950 წლის 15 აპრილიდან მოსარჩელე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფება ჯ------ ღ----------თან და ატარებს მის გვარს. ერთად ცხოვრების პერიოდში შეეძინათ სამი შვილი, რომელთაც ამჟამად აქვთ თავიანთი ოჯახი და ცხოვრობენ ცალკე. მისი მეუღლე ჯ------ ღ----------ი გარდაიცვალა 2017

წლის 11 ივნისს. დაქორწინების შემდეგ, 1964 წელს ააშენეს საცხოვრებელი სახლი, სადაც ცხოვრობს თვითონ და ცხოვრობდა მისი მეუღლე გარდაცვალების უკანასკნელ წუთამდე. საცხოვრებელი სახლი მიწის ფართთან ერთად კომლის საკუთრებას წარმოადგენს, რომლის ბოლო წევრი არის მოსარჩელე. მოსარჩელის მეუღლე გარდაიცვალა 2017 წლის 11 ივნისს და მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ქონება, რომელიც კომლის საერთო საკუთრებადაა აღრიცხული, საკუთრების უფლებით უნდა აღირიცხოს მოსარჩელის სახელზე. ჯ------ ღ----------ი ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში იყო მძიმედ ავად. 2007 წელს მას ჩატარებული ჰქონდა კონორალური არტერიის სტენტირება, 2013 წელს განუვითარდა ინტრაცელებრალურ სისხლჩაქცევად, 2014 წელს მიიღო თავის ტვინის ინფაქტი, რის გამოც მას აღენიშნებოდა მყარი გონებრივი ინტელექტუალური დარღვევები, რაც მას ხელს უშლიდა საზოგადოებრივ ცხოვრებაში სრულ და ეფექტიან მონაწილეობაში. გააზრებული არჩევანის გაკეთებისათვის, მითუმეტეს, ქონების განკარგვის სფეროში, მას სჭირდებოდა მხარდამჭერი. მასზე მზრუნველობას ახორციელებდა მოსარჩელე და ვინაიდან მის მეუღლეს არასოდეს გამოუთქვამს სურვილი რაიმე გარიგების დასადებად. მისი მეუღლის ასეთი მდგომარეობით ისარგებლა შვილიშვილმა, მ--- ა----------მა და 2015 წლის 22 მაისს იმ მოტივით, რომ პაპა მიჰყავდა ექიმთან, ჩემს გარეშე წაიყვანა იგი საჯარო რეესტრში და გააფორმებინა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე. აღნიშნული ხელშეკრულება მიმართული არ ყოფილა იმ სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ. მის მეუღლეს ნასყიდობის შედეგად არც თანხა მიუღია და არც მყიდველისათვის საკუთრების უფლება გადაუცია. იგი სიცოცხლის ბოლომდე ისე ცხოვრობდა მათ სახლში, რომ შვილიშვილს მისთვის ქონების გადაცემა არც კი მოუთხოვია, ხოლო დღეს ამ სახლში ცხოვრებას განაგრძობს მოსარჩელე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სარჩელს არ ეთანხმება და განმარტავს, რომ ჯ------ ღ----------ს ინდივიდუალური საკუთრება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა მ--- ა----------ის სახელზე კანონიერად. საცხოვრებელი სახლი, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით ირიცხებოდა ჯ------ ღ----------ის სახელზე (გასხვისებამდე) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას. არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი. ჯ------ ღ----------სა და მ--- ა----------ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით დადებული.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები
3.1.1. 1950 წლის 15 აპრილიდან მოსარჩელე მ------ა ღ----------ი და ჯ------ ღ----------ი იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 15)

3.1.2. ჯ------ ღ----------ი გარდაიცვალა 2017 წლის 11 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ.69)

3.1.3. მოპასუხე მ--- ა----------ი არის მოსარჩელე მ------ა ღ----------ის და ასევე ჯ------ ღ----------ის შვილისშვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- სარჩელი(ს.ფ.111-119)

3.2.სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მიუხედავდა იმისა რომ ჯ------ ღ----------ს 2007 წელს ჩატარებული ჰქონდა კორონალური არტერიის სტენტირება, 2013 წელს განუვითარდა ინტრაცელებრალურ სისხლჩაქცევად, 2014 წელს მიიღო თავის ტვინის ინფარქტი, მოსარჩელე მხარემ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დაადსტურა ის ფაქტი, რომ ხელშეკრულების დადების დროს ჯ------ ღ----------ს არ შეეძლო ნების გამოვლენა და სადავო ხელშეკრულების დადება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა ჯ------ ღ----------ის ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ (ს.ფ. 81-82)

3.2.2. საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეადგენს გარიგების საგანს აშენებულია 1964 წელს მოსარჩელე მ------ა ღ----------ის და მისი მეუღლის, ჯ------ ღ----------ის რეგისტრირებულ ქორწინებაში ყოფნის დროს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქოწინებისა მოწმობა,(ს.ფ.15)
-სარჩელი, შესაგებელი(ს.ფ.53-59;111-119;88-94)
-მხარეთა განმარტება(ოქმი)

3.2.3. საქმეში მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია საარქივო ცნობა,

რომლის თანახმადაც თ-----ის რაიონის სოფელ კ--------------ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ჯ----- ი-----ის ძე ღ---- ----------ი, ხოლო ასევე კომლის წევრები იყვნენ მ-----ა გ------ი ასული ღ----------- ----ი-ცოლი დ------ ჯ------ის ასული ღ-------------ი-შვილი, კომლს კი პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 0,09ჰა და ამ ნაკვეთზე განთავსებული 1964 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი 84 კვ.მ.

სოფელ კ--------------ის 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერლია ჯ------ ი-----ის ძე ღ-------------ი, ხოლო ასევე კომლის წევრები იყვნენ მ-----ა გ------ი ასული ღ-------------ი-ცოლი დ------ ჯ------ის ასული ღ------------- ი-შვილი, კომლს კი პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 0,09ჰა და ამ ნაკვეთზე განთავსებული 1964 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი 100 კვ.მ.
სოფელ კ--------------ის 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერლია ჯ------ ი-----ის ძე ღ-------------ი, ხოლო ასევე კომლის წევრები იყვნენ მ-----ა გ------ის ასული ღ-------------ი-ცოლი დ------ ჯ------ის ასული ღ------------- –ი-შვილი(გადახაზულია დაშენიშვნად გაკეთებული აქვს, რომ გადაეწერა) და ასევე მინაწერი აქვს, რომ საცხოვრებელი ფართისა და მიწის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.
ასევე ამ ცნობით დადგენილია, რომ 1993 წლის კ--------------ის გამოყოფილი მიწების მიღაბა-ჩაბარების აქტესბი რეგისტრაციის ჟურნალის მიხედვით ჯ----- ი-----ის ძე ღ-------------ს ერიცხება 0.09 ჰა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
-საარქივო ცნობა(ს.ფ.73)

3.2.4.2015 წლის 22 მაისს ჯ----- ღ-------------სა და შვილიშვილს, მ--- ა---------- –ს შორის დაიდო სადავო უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება. ჯ-- ---- ღ--------------მა მ--- ა-----------ს 2015 წლის 22 მაისს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ------------- -ში მიჰყიდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 787.00 კვ.მ და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართი- 306.30 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი- 5-----------, (ს.ფ 26) სწორედ აღნიშნული გარიგების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრში მ--- ა----------ის სახელზე ერთპიროვნულად რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა წარმოადგენს დავის საგანს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის შესახებ. 2015 წლის 22 მაისს (ს.ფ.68)

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას რომ საარქივო

ცნობით ვერ დასტურდება მოსარჩელე მხარის რაიმე უფლება ჯ------ ღ------------—---ის მიერ მ--- ა------------ისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაცემული სადავო უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან საარქივო ცნობაში მითითებულია გვარი და სახელი ჯ------ ღ---------------ი, მ------ა ღ---------------ი, ხოლო ნასყიდობა გაკეთებულია ჯ------ ღ---------------ის მიერ, თუმცა მოპასუხე მხარეს არ უარუყვია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მ------ა ღ---------------ი (ღ---------------ი) და ჯ------ ღ---------------ი (ღ---------------ი) არიან მეუღლეები, ასევე არის მათი შვილიშვილი და რომ სადავო უძრავი ქონება მდებარეობს თ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ---------------ში, ამ სახლის პირველ სართულზე ცხოვრობს მოსარჩელე, ხოლო მეორე სართულზე, მას შემდეგ რაც ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო პაპასა და შვილისშვილს შორის, ცხოვრობენ მ--- ა---------------ის დედა და ძმა. მოპასუხე მხარეს არც რაიმე სხვა მტკიცებულება წარმოუდგენია, რომ ამ სოფელში სხვა ამავე სახელისა და გვარის ადამიანები ცხოვრობენ.

ასევე სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა, კერძოდ: მყიდველს არ გადაუხდია გარიგების საგნის ღირებულება, ხოლო გამყიდველს არ გადაუცია მისთვის ქონება. აღნიშნული გარიგება, როგორც მოჩვენებითი (თვალთმაქცური) გარიგება მისი დადების მომენტიდან არის ბათილი იმ საფუძვლითაც, რომ მის მეუღლეს, ჯ------ ღ---------------ს აღენიშნებოდა მყარი გონებრივი ინტელექტუალური დარღვევები, რაც მას ხელს უშლიდა საზოგადოებრივ ცხოვრებაში სრულ და ეფექტიან მონაწილეობაში. გააზრებული არჩევანის გაკეთებისათვის, მითუმეტეს, ქონების განკარგვის სფეროში, ვინაიდან მოსარჩელე მხარემ წარმოადგენილი მტკიცებულებებით ვერ დაადსტურა ის ფაქტი რომ ხელშეკრულების დადების დროს ჯ------ ღ---------------ს არ შეეძლო ნების გამოვლენა და სადავო ხელშეკრულების დადება.ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება რომ მოსარჩელე მხარეს თავდაპირველ სარჩელში მოპასუხედ მითითებული ჰყავდა გარდა მ--- ა------------ისა ასევე ჯ------ ღ---------------ი, რომელსაც ეჭვსქვეშ არ დაუყენებია წარმოდგენილი შესაგებელით სადავო ხელშეკრულების ნამდვილობა(იხ.ს.ფ. შესაგებელი).

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ დღემდე სასოფლო საბჭოს ჩანაწერების მიხედვით აღრიცხულია კომლის საერთო საკუთრებად, რომელი კომლის ბოლო წევრსაც წარმოადგენს თვითონ და მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად მასზე საკუთრების უფლება წარმოეშვება მხოლოდ მას,მოსარჩელეს, ვინაიდან საკოლმეურნეო კომლთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობა რეგულირებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, რომლის 122-ე მუხლის თანახმად, კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს კომლის ქონება თანაბარი წილით ეკუთვნის. „საქართველოს რესპუბლიკაში

სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციისწესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში, კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა. ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც მისი აზრით ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას. საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებაში სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობა-განკუთვნადობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და დასაბუთებულად აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.
სასამართლო მიუთითებს, 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, აგრეთვე 102-ე მუხლით, რომლის თანახმადაც მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5.კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122, 125 მუხლები
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე, 1507, 1513, 477, 183, 54,59, 173 მუხლები

6.სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ. იმ ურთიერთობათა მიმართ, რომლებიც წარმოიშვა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე, ამ კოდექსის ნორმები გამოიყენება 1997 წლის 25 ნოემბრიდან წარმოშობილი უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, 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.

საქართველოს 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავოდ ხდის 2015 წლის 22 მაისს ჯ------ ღ----------------სა და შვილიშვილს, მ--- ა-------------ს შორის დადებულ უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებას და განმარტავს რომ იგი არის

კომლის ბოლო წევრი და შესაბამისად სადავო ქონება ეკუთვნის მას, ხოლო დადებული ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი (თვალთმაქცური) გარიგება და მისი დადების მომენტიდან არის ბათილი იმ საფუძვლით, რომ მის მეუღლეს, ჯ-----ღ----------ს აღენიშნებოდა მყარი გონებრივი ინტელექტუალური დარღვევები, რაც მას ხელს უშლიდა საზოგადოებრივ ცხოვრებაში სრულ და ეფექტიან მონაწილეობაში, ვერ გაიზიარებს სასამართლო ვინაიდან მოსარჩელე მხარემ წარმოადგენილი მტკიცებულებებით ვერ დაადსტურა ის ფაქტი, რომ ხელშეკრულების დადების დროს ჯ-----ღ----------ს არ შეეძლო ნების გამოვლენა და სადავო ხელშეკრულების დადება.ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარეს თავდაპირველ სარჩელში მოპასუხედ მითითებული ჰყავდა გარდა მ--- ა----------ისა ასევე ჯ-----ღ----------ი, რომლესაც სადავოდ არ გაუხდია წარმოდგენილი შესაგებელით ხელშეკრულების ნამდვილობა.

ასევე სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ დღემდე სასოფლო საბჭოს ჩანაწერების მიხედვით აღრიცხულია კომლის საერთო საკუთრებად, რომელი კომლის ბოლო წევრსაც წარმოადგენს თვითონ და მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად მასზე საკუთრების უფლება წარმოეშვება მხოლოდ მას,მოსარჩელეს, ვინაიდან საკოლმეურნეო კომლთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობა რეგულირებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, რომლის 122-ე მუხლის თანახმად, კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს კომლის ქონება თანაბარი წილით ეკუთვნის. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციისწესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე და მისი მეუღლე ჯ-----ღ----------ი კომლის წევრები არიან. სასამართლომ დაადგინა, რომ კომლს 1986-1995 წლებში და პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი დაახლოებით 0,09ჰა და ამ ნაკვეთზე განთავსებული 1964 წელს

აგებული საცხოვრებელი სახლი შესაბამისად კომლის ორივე წევრი გახდა კომლზე რიცხული ქონების თანამესაკუთრე.

ამავე დროს სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებასაც, რომ მოსარჩელე მ-----–ა ღ----------ს და ჯ------ ღ----------ს რეგისტრირებულ ქორწინებაში აქვთ შეძენილი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით ჯ------ ღ----------ის მიერ მოპასუხე მ--- ა----------ისათვის მიყიდული საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი.

სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას(თანასაკუთრებას).

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას რომ სადავო ხელშეკრულებით ჯ------ ღ----------ის მიერ განკარგული ქონება იყო მისი ინდივიდულაური საკუთრება.

სასამართლოს მიაჩნია რომ ჯ------ ღ----------ს შეეძლო განეკარგა მხოლოდ სადავო ქონების ½ წილი როგორც თანამესაკუთრეს.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

სამოქალაქო კოდექსის 183 მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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, ხოლო 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.

ამდენად სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ იგი არის კომლის ბოლო წევრი და შესაბამისად უნდა გაუქმდეს ნასყიდობის ხელშეკრულება და ცნობილი იქნეს ერთპიროვნულ მესაკუთრედ სადავო საცხოვრებლი სახლისა და მიწის ნაკვეთის, ვინიდან „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციისწესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა.შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

2015 წლის 22 მაისის ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია აგრეთვე ის გარემოება, რომ გამყიდველს ჯ------ ღ----------ს თავის სიცოცხლეში ეჭვქვეშ არ დაუყენებია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა.

სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ მ------ ღ----------ისა და ჯ------ ღ----------ის თანასაკუთრების უფლება წარმოიშვა კანონის საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან მოსარჩელე და ჯ------ ღ----------ი იყვნენ 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ოჯახის წევრები, ამიტომ მათ, ამ ქონებაზე წარმოეშვათ თანასაკუთრების უფლება და ჯ------ ღ----------ს ამ ქონების ერთპიროვნულად განკარგვის უფლება არ ჰქონდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მოპასუხე მ--- ა----------სა დ ჯ------ ღ----------ს შორის საჯარო რეესტრში 2015 წლის 22 მიასს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან ამ გარიგების დადებით დარღვეულია მოსარჩელის თანასაკუთრების უფლება.

7. **საპროცესო ხარჯები**

7.1 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სასამართლოს მიაჩნია რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და შესაბამისად გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება არ უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-8, 47-ე, 49-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 247-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე მ------ა ღ----------ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული საჯარო რეეტრში 2015 წლის 22 მაისს, ჯ------ ღ----------სა და მ--- ა----------ს შორის ½ ნაწილში, მოსარჩელე მ------ა ღ----------ი ცნობილი იქნეს საჯარო რეესტრში მ--- ა----------ის(ჰ/ნ 6----------) სახელზე რეგიტრირებული უძრავი ქონების: მდებარე, თ----ის, სოფელი კ----------ი, საკადასტრო კოდი N5----------, ½ წილის თანამესაკუთრედ.

2. მოპასუხე მ--- ა----------ს მ------ა ღ----------ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის გადახდა.

3. ამ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თელავის რაიონული 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 თელავის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე მარინე ცერცვაძე