



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

21 ივნისი, 2018 წელი

ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ია ლაბაძე
სხდომის მდივანი სალომე ჯელიაშვილი**

მოსარჩელები: აბ-----ი, მე-----ა, სა-----ი, ლე-----ა

მოსარჩელების წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხეები: ას-----ი, ქა-----ი

მოპასუხეების წარმომადგენელი - აი-----ი

თარჯიმანი - სუსანა მარტიაშვილი

დავის საგანი - უძრავ ქონებაზე თანამესაკუთრებად ცნობა, ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უძრავ ქონების, მდებარე ბო-----ი, ს/კ 80.03.70.0--, მოსარჩელების აბ-----ის, მე-----ას, სა-----ისა და ლე-----ას 1/9-1/9 წილის მესაკუთრებად ცნობა;

1.2. ქა-----სა და ას-----ს შორის, 2012 წლის 26 ივნისს უძრავ ქონებაზე, მდებარე ბო-----ი, ს/კ 80.03.70.0--, დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა (იხ. სარჩელი ს.ფ. 1-15, 21.06.2018 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი).

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე აბ-----ი, მე-----ასთან, სა-----თან და ლე-----ასთან ერთად ცხოვრობს ბო-----ში და არიან ერთი კომლის წევრები, ხოლო კომლის უფროსია აბ-----ის მამა - ქა-----ი, კომლის წევრები ასევე არიან მოსარჩელის ძმა - ას-----ი, რძალი - რამილა მამედოვა და ძმისშვილები: სახიბ ზოხანოვი და აიშან ზოხანოვა, სულ ცხრა წევრი. ქა-----მა 1995 წლის 01 ნოემბერს, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მიიღო კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, სადაც მესაკუთრედ დაფიქსირდა თვითონ. სისტემური (პირველადი) რეგისტრაციის საფუძველზე, უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქა-----ის კომლის საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 80.03.04.0--.

2012 წლის 23 აპრილს, ქა-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს, მოითხოვა ცვლილებებისა და დამატების შეტანა ბოლნისის რაიონი, სოფელ მამხუტში მდებარე მიწის ნაკვეთზე; იმავე წლის 27 აპრილს, ქა-----მა უძრავი ქონება ს/კ 80.03.70.0--, დაზუსტებული ფართობი 1600 კვ.მ., დაირეგისტრირა საკუთრებად, ისე რომ არ გაითვალისწინა კომლის სხვა წევრების, მათ შორის მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლება, მას არც კომლის შემადგენლობის შესახებ საარქივო ცნობა წარუდგენია საჯარო რეესტრში, მის სახელზე კომლის მთელი ქონების რეგისტრაცია განახორციელა მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

2012 წლის 26 ივნისს, ქა-----მა საჯარო რეესტრში შედგენილი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მთელი უძრავი ქონება აჩუქა მოსარჩელის ძმას ას-----ს, რომელიც 2012 წლის 02 ივლისს გახდა სადავო ქონების მესაკუთრე.

მოსარჩელეთა მითითებით, მოპასუხეთა უკანონო ქმედებებით მათ წაერთვათ კომლის ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება, მაშინ როდესაც, მოსარჩელე აბ-----ი სადავო საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს დაბადებიდან დღემდე და თუ რაიმე სარემონტო ან სახლის შესაკეთებლად საჭირო სამუშაოების ჩატარება იყო საჭირო, აკეთებდა თავისი სახსრებით. 1986 წლიდან, მას შემდეგ რაც დაქორწინდა, გამოყოფილია ცალკე ოჯახად, ცხოვრობს საცხოვრებელი სახლის მარცხენა განაყოფში, აქვს სახლში შესასვლელი ცალკე ეზო და ჭიშკარი (იხ. სარჩელი ს.ფ. 1-15).

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხეები წარმოდგენილი შესაგებლით არ დაეთანხმნენ სასარჩელო მოთხოვნას. მათი მითითებით, ქა-----ს ერთპიროვნულად გამოეყო სადავო უძრავი ქონება და მიღება-ჩაბარების აქტში მესაკუთრედ დაფიქსირებულია მხოლოდ იგი. ვინაიდან, მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ქა-----მა კანონიერად დაირეგისტრირა თავისი კუთვნილი ქონება. რადგან ქა-----ი იყო უძრავი ქონების ერთპიროვნული მესაკუთრე, მას სრული უფლება ჰქონდა გაესხვისებინა თავისი ქონება და არავის თანხმობა მას არ

სჭირდება. გარდა ამისა, აბ-----ისათვის ჯერ კიდევ 2012 წელს იყო ცნობილი ის ფაქტი, რომ ქა-----მა გააჩუქა თავისი კუთვნილი ქონება ას-----ზე, მაგრამ დღემდე სადავოდ არ გაუხდია ჩუქების ხელშეკრულება, რის გამოც მისი მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგან გასულია შედავების სამწლიანი ვადა. ასევე არსებობს სამი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც დადგენილად არის მიჩნეული ის ფაქტი, რომ ქა-----ს ერთპიროვნულად ჰქონდა გამოყოფილი აღნიშნული უძრავი ქონება და მას კანონიერად ჰქონდა დარეგისტრირებული თავის სახელზე (იხ. შესაგებელი ს.ფ. 81-89).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქართველოს ეროვნული არქივის ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის 2017 წლის 13 დეკემბრის NAA2017043095-04 ცნობის თანახმად, 1986-1990 წლების მონაცემებით ქა-----ის კომლში ჩაწერილი იყვნენ ცოლი - დილშად ჩობანოვა, შვილები: აბ-----ი და ას-----ი, რძლები: მე-----ა და რამილა მამედოვა, შვილიშვილები: სა-----ი, ლე-----ა და სახიბ ჩობანოვი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა 1980 წელს აგებული 86 კვ.მ. საერთო სარგებლობის ფართი, მათ შორის საცხოვრებელი 80 კვ.მ. და 1986-1990 წლებში 0,208 ჰა მიწის ფართობი.

1996-2000 წლებში ქა-----ის კომლში უკვე ირიცხებოდნენ: შვილები: აბ-----ი და ას-----ი, რძლები: მე-----ა და რამილა მამედოვა, შვილიშვილები: სა-----ი, ლე-----ა და სახიბ ჩობანოვი, ასევე კომლის წევრს უკვე წარმოადგენდა აიშან ჩობანოვა ასლან (ნათესაური კავშირის მითითების გარეშე). კომლს პირად საკუთრებაში 1996-1997 წლებში ერიცხება 86 კვ.მ. საერთო სარგებლობის ფართი, მათ შორის საცხოვრებელი 80 კვ.მ., 1996 წელს 0,25 ჰა, ხოლო 1997 წელში 0,31 ჰა მიწის ფართობი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, 21.06.2018 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი).
- 2017 წლის 13 დეკემბრის საარქივო ცნობა (ს.ფ. 16-22);

3.1.2. 1995 წლის 01 ნოემბერს, გაცემული იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N576, რომლის თანახმადაც ჩო-----ის სარგებლობაში გამოეყო 0,31 ჰა მიწის ფართობი, რომელშიც ასევე შედიოდა საცხოვრებელი სახლი. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ჩო-----ი და მოპასუხე ქა-----ი ერთიდაიგივე პიროვნებაა.

მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიღება - ჩაბარების N576 აქტის საფუძველზე გადაეცა კა-----ს, სისტემური რეგისტრაციის შედეგად დარეგისტრირდა კა-----ის კომლის საკუთრებად 2001 წლის 25 დეკემბერს და მიენიჭა სარეგისტრაციო კოდი N80.03.07.0--.

2012 წლის 23 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ქა-----მა და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე მდებარე ბო-----ი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებისა და დამატების შეტანა. განცხადებასთან ერთად ქა-----ის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი.

2012 წლის 27 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქა-----ის მოთხოვნა, ასევე შეიცვალა უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი და მიენიჭა ახალი კოდი: 80.03.70.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ს.ფ. 31);
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 36-37);
- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 38, 43);
- რეესტრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 41);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50).

3.1.3. 2012 წლის 26 ივნისს, ქა-----სა და ას-----ს შორის დადებული იქნა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ქა-----მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ბო-----ი, ს/კ 80.03.70.0--, აჩუქა ას-----ს. იმავე დღეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა ას-----მა და მოითხოვა ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე ბო-----ი.

2012 წლის 02 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ას-----ის მოთხოვნა და უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ას-----ი.

2017 წლის 19 ოქტომბრის მდგომარეობით, უძრავ ქონებაზე მდებარე ბო-----ი, ს/კ 80.03.70.0--, მესაკუთრეს კვლავ წარმოადგენს ას-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს კი წარმოადგენს 2012 წლის 26 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27);
- რეესტრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 42);
- განცხადება (ს.ფ. 46);
- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 47-48).

3.1.4. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 აპრილის №882012167624-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 ივლისის №882012296934-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება და საჭიროების შემთხვევაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. მოსარჩელეს უარი ეთქვა 1995 წლის 1 ნოემბრის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის №576 ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქა-----ის და ას-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. აბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 სექტემბრის განჩინებით აბ-----ის საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა მიჩნეული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 100-110);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 111-125);
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 სექტემბრის განჩინება (ს.ფ. 126-128).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. აბ-----ი, ასევე მისი შვილები სა-----ი და ლე-----ა დაბადებიდან დღემდე უწყვეტად ცხოვრობენ ბოლნისის რაიონი, სოფელ მამხუტში მდებარე სადავო საცხოვრებელ სახლში. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში, დაოჯახების შემდეგ ასევე უწყვეტად ცხოვრობს მოსარჩელე აბ-----ის მეუღლე მე-----ა.

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. ამავე 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 ამავე 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.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მაგამედ მამედოვმა განმარტა, რომ არის მოდავე მხარეთა მეზობელი, აბ-----ი და მისი ოჯახის წევრები ცხოვრობენ მოპასუხებთან ერთად ბო-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში. მათ აქვთ გამოყოფილი სახლის ნაწილი. აბ-----ს სოფელში სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია.

მოსარჩელეთა სადავო ბინაში ცხოვრების ფაქტი ასევე დგინდება მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, კერძოდ, მოსარჩელე მხარემ მიუთითა, რომ მოპასუხე აბ-----ს სასამართლოში აქვს სარჩელი შეტანილი აბ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლების მოთხოვნით, აღნიშნულ გარემოებას დაეთანხმა მოპასუხე მხარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, 21.06.2018 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი);
- მოწმე მაგამედ მამედოვის ჩვენება (იხ. 21.06. 2018 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი 13:34:51-13:41:06).

3.2.2. ბო-----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 80.03.70.0--, რომელიც თავდაპირველად ქა-----მა დაირეგისტრირა მხოლოდ თავის სახელზე და შემდეგ 2012 წლის 26 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აჩუქა ას-----ს, არის კომლის საერთო საკუთრება და ისინი თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით მოსარჩელეებს, როგორც კომლის წევრებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 13 დეკემბრის საარქივო ცნობა (ს.ფ. 16-22);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27, 50);
- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 47-48).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ აბ-----ის, მე-----ას, სა-----ისა და ლე-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 185-ე, 312-ე, 128-130-ე, 138-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო სსრ 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. მოსარჩელეთა მოთხოვნა კომლის ქონებაზე თანამესაკუთრებად ცნობის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

უპირველეს ყოვლისა უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ არსებული კანონმდებლობა - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს საკომლო წიგნის წარმოებას. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკომლო დავთარს (საკომლო წიგნის) წარმოების წესი დადგენილი იყო „საქართველოს სსრ სახალხო დეპუტატთა სადაბო, სასოფლო საბჭოს შესახებ“ 1968 წლის 25 დეკემბრის კანონით, რომლის 22-ე მუხლის თანახმად, საკომლო წიგნში ხდებოდა მოქალაქეთა ჩაწერა-ამოწერა, რეგისტრაციაში ტარდებოდა საკოლმეურნეო (გლეხთა) კომლის საოჯახო ქონებრივი გაყოფა. ამდენად, საკომლო წიგნში რეგისტრირდებოდა 1964 წლის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკოლმეურნეო კომლის შესახებ მონაცემები. 1996 წლიდან ამოქმედდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების 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 სხვა წევრების საერთო საკუთრებას;

საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული.

აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ საკომლო წიგნში კომლის წევრთა ან კომლის ქონების რეგისტაცია კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ არის. საკომლო წიგნის ჩანაწერები, როგორც საარქივო დოკუმენტაცია ინახება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს არქივში. თუმცა აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საკომლო წიგნში რეგისტრაცია და მასში მონაცემების შეტანა/განახლება საკანონმდებლო ბაზის ცვლილებით არ შეწყვეტილა და გაგრძელდა. კომლის ქონების საკუთრებაში/თანასაკუთრებაში აღრიცხვისას მარეგისტრორებელი ორგანო - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ხელმძღვანელობს საარქივო ცნობებით. შესაბამისად, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია იმსჯელოს კომლის წევრების საკითხზე თანამესაკუთრეთა წრის განსაზღვრასთან მიმართებაში.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელეთა პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მესაკუთრეთა წრის განსაზღვრისათვის გადამწყვეტია, თუ ვინ იყო კომლში ჩაწერილი 1993 წლისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში, საარქივო ცნობებით დადგენილია, რომ 1993 წლისათვის მოსარჩელები და მოპასუხეები წარმოადგენდნენ ქა-----ის კომლის წევრებს. ასევე დადგენილია, რომ კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა 1980 წელს აგებული 86 კვ.მ. საერთო სარგებლობის ფართი, მათ შორის საცხოვრებელი 80 კვ.მ. და 1986-1990 წლებში 0,208 ჰა მიწის ფართობი. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N576 აქტით დადგენილია, რომ ჩო-----ის (იგივე ქა-----ი) კომლს გამოეყო 0,31 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. ასევე საარქივო ცნობებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია ის ფაქტი რომ, მოსარჩელები აბ-----ი, მე-----ა, სა-----ი და ლე-----ა საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების მომენტში იყვნენ მოპასუხე ქა-----ის კომლის წევრები და მითითებულ კომლს ერიცხებოდა მოცემული სარჩელით სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის 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. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 129-ე მუხლის

შესაბამისად, გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსპობის შემდეგ დარჩა, წარმოებს ამ კოდექსის 125-ე და 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესებით. ამავე კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის წილი განისაზღვრება იმ ანგარიშით, რომ კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების შემდეგ, კომლის ქონება გარდაიქმნა კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულ წევრს თანაბარი წილი ეკუთვნის (სუს 27.07.2006 წ.-ის განჩინება №ას-988-1242-05).

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 თანაბარ წილში, რომელზეც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი. ხოლო ვინაიდან საკოლმეურნეო კომლი 1993 წლიდან გაუქმდა, კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის განმსაზღვრელი არის კომლში ჩაწერა 1993 წლისათვის. ამ პერიოდიდან, როგორც აღინიშნა, ქონება გარდაიქმნება კომლის წევრთა თანასაკუთრებად და შემდგომში კომლში ჩაწერილი პირები უკვე კომლის ქონებაზე პრეტენზიას ვეღარ განაცხადებენ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მითითებას N3/73-13 ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, ვინაიდან, მითითებული გადაწყვეტილებები არ ეხება კომლის საერთო საკუთრების საკითხს და მასში აღნიშნულია, რომ „კომლის საკუთრებასთან დაკავშირებით წამოჭრილი სამართალურთიერთობები, კერძოდ სადავო ქონება წარმოადგენს თუ არა კომლის თანასაკუთრებას, განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.“

ამდენად, მოსარჩელების მიერ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები იძლევა საფუძველს მათი კომლის ქონების 4/9 წილის თანამესაკუთრედ ცნობაზე. შესაბამისად მოსარჩელების სარჩელი საფუძვლიანია და ისინი ცნობილ უნდა იქნენ ბო-----ში მდებარე საკადასტრო კოდიტ - N80.03.70.0--რეგისტრირებული უძრავი ქონების 4/9 ნაწილზე თანამესაკუთრებად (თითოეული 1/9 წილზე).

6.2. სასამართლოს მიაჩნია რომ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელეთა მოთხოვნა ქა-----სა და ას-----ს შორის 2012 წლის 26 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით.

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 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 Nას-813-764-2015 განჩინებაში აღნიშნულია: „შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, 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 2012 წლის 26 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, რადგან მოპასუხე ქა-----ს კომლის წევრთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ერთპიროვნულად გასხვისების უფლებამოსილება არ გააჩნდა. დადგენილია, რომ მოპასუხე ას-----ი (დასაჩუქრებული) და მოპასუხე ქა-----ი (მჩუქებელი) არიან მამა-შვილი. დადგენილია, რომ მოპასუხეები და მოსარჩელები არიან ახლო ნათესავები და ერთი კომლის წევრები. შესაბამისად, მოპასუხე ას-----ისათვის ცნობილი იყო მოსარჩელების კომლის წევრობისა და კომლის ქონებაზე მათი უფლებების შესახებ. ამდენად დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ ას-----მა იცოდა ის ფაქტი, რომ მხოლოდ ქა-----ი არ იყო იმ უძრავი ქონების ერთპიროვნული მესაკუთრე რომელიც მან მიიღო საჩუქრად. მით უფრო, როდესაც სასამართლო სხდომაზე დადგენილი იქნა, რომ მხარეებს ერთმანეთთან ჰქონდათ კონფლიქტური სიტუაცია და აცხადებდნენ პრეტენზიას სადავო ქონებასთან დაკავშირებით. აქვე სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებას, რომ კომლის ქონების თანამესაკუთრე არის ასევე ას-----ი. შესაბამისად, დადებული ჩუქების ხელშეკრულებით გამოდის, რომ ას-----მა თავის იჩუქა მის საკუთრებაში (თანასაკუთრებაში არსებული წილი) არსებული უძრავი ქონება, რაც აშკარად და უტყუარად ეწინააღმდეგება უძრავი ქონების განკარგვის მარეგულირებელ კანონმდებლობას.

ამდენად მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ადგენს, რომ ქა-----ისა და ას-----ის მიერ სადავო გარიგების დადებით დაირღვა მოსარჩელების საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა, შეეხო მათ უფლებამოსილებასა და კანონიერ ინტერესს. ამასთან, დარღვეულია კანონით დადგენილი წესი.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მითითებას ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის მიხედვით: სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია. ცალკეულ შემთხვევებში კანონით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ხანდაზმულობის სხვა ვადებიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორიცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შესაბამისად გამოიყენება 139-ე და 140-ე მუხლები.

განსახილველ შემთხვევაში, დავა ეხება უძრავ ქონებაზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, შესაბამისად, მასზე უნდა გავრცელდეს ხანდაზმულობის 6-წლიანი ვადა. დადგენილია, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია 2012 წლის 26 ივნისს, ხოლო მოსარჩელებმა სასამართლოს სარჩელით მომართეს 2017 წლის 18 დეკემბერს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ამასთან, მთლიანი უძრავი ქონება შეფასებულია 30800 ლარით. ვინაიდან სადავო იყო უძრავი ქონების 4/9 წილი, სარჩელის ფასი უნდა განისაზღვროს 13688,88 ლარით.

შესაბამისად, აბ-----ს, მე-----ას, სა-----სა და ლე-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ ზედმეტად გადახდილი 513,34 ლარი.

ამასთან, მოპასუხეებს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 410,66 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. აბ-----ის, მე-----ას, სა-----ისა და ლე-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ქა-----სა და ას-----ს შორის 2012 წლის 26 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე ბოლნისის რაიონი, სოფელ მამხუტში, ს/კ 80.03.70.0--.

3. აბ-----ი (3/5 1-----), მე-----ა (3/5 1-----), სა-----ი (3/5 1-----) და ლე-----ა (3/5 1-----) ცნობილ იქნენ ბოლნისის რაიონი, სოფელ მამხუტში მდებარე უძრავი ქონების, ს/კ 80.03.70.0--, თანამესაკუთრებად, კერძოდ, აღნიშნული უძრავი ქონების 4/9 წილის მესაკუთრებად (თითოეული 1/9 წილზე).

4. მოპასუხეებს ას-----სა და ქა-----ს მოსარჩელების აბ-----ის, მე-----ას, სა-----ისა და ლე-----ას სასარგებლოდ დაეკისროთ მოსარჩელეთა მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 410,66 ლარის ოდენობით

5. აბ-----ს, მე-----ას, სა-----სა და ლე-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ აბ-----ის მიერ 2017 წლის 15 დეკემბერს 924 ლარის ოდენობით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 513,34 ლარის ოდენობით, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: გადამხდელის ბანკი - სს „საქართველოს ბანკი“, ბანკის კოდი - BAGAGE22, ანგარიშის/სახაზინო კოდი 300093150 (2017 წლის 15 დეკემბრის N456 საგადახდო დავალება).

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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

ია ლაბაძე