



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16.01.2019 წელი

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე
სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე**

მოსარჩელე - მეხ-----ი;

წარმომადგენლები - ამ-----ე, ლევ-----ე;

მოპასუხეები - ფარ-----ა, ვუ-----ი;

წარმომადგენელი - ზა-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა 9/10 ნაწილში, უძრავი ქონების 9/10 ნაწილზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ 9/10 ნაწილში ბათილად იქნეს ცნობილი ფარ-----ას და ვუ-----ს შორის 2018 წლის 12 მარტს დადებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით 80.02.69.1-- (წინა ნომერი: 80.02.09.1--) ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარჩელე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების 9/10 ნაწილის მესაკუთრედ.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის მამა მაგ-----ი გარდაიცვალა 2011 წლის 28 დეკემბერს, მოსარჩელემ ანდერძით მიიღო მისი დანაშთი ქონება. ნოტარიუსმა გასცა სამკვიდრო მოწმობა მხოლოდ 1/2 წილზე, ხოლო მეორე ნახევარზე სამკვიდრო გასცა მოსარჩელის ნახევარდაზე ფარ-----აზე. სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ცნობილი იქნა მამის დანაშთი ქონების 9/10 წილის მემკვიდრედ, ხოლო ფარ-----ა სამკვიდრო ქონების 1/9 წილის მემკვიდრედ.

გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელის მამას დარჩა მისი კომლის სახელზე სისტემურად რეგისტრირებული შემდეგი უძრავი ქონების 1/3 წილი: საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობებით, საკ.კოდი 80.02.69.1-- , საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები შენობა ნაგებობების გარეშე, საკ.კოდი 80.02.09.1-- , რომელიც შეცდომით რეგისტრირებული იყო ვა-----ის სახელზე და საკ.კოდით 80.02.09.1-- , რომელიც შეცდომით რეგისტრირებული იყო აბ-----ის სახელზე და მოსარჩელე ცნობილი იქნა ამ საერთო ქონების 9/30 წილის თანამესაკუთრედ. მოპასუხე ფარ-----ამ დავის პერიოდში საკრებულოს მიერ გაცემული ცნობების საფუძველზე ჯერ თავის სახელზე დაირეგისტრირა მამის მაგ-----ის წილი მთლიანი უძრავი ქონებები, შემდეგ კი უძრავი ქონება საკ.კოდით 80.02.69.1-- (წინა ნომერი 80.02.09.1--) მთლიანად 10 000 ლარად გაყიდა მეორე მოპასუხე ვუ-----ზე, რომელიც არის მხარეების კარის მეზობელი და იცოდა, რომ ქონების წილი მოსარჩელეს ეკუთვნოდა.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე ფარ-----ამ და ვუ-----მა სარჩელი არ ცნეს. განმარტეს, რომ ფარ-----ას მამა მაგ-----ი გარდაიცვალა 2011 წლის 28 დეკემბერს, სასამართლო გადაწყვეტილებით ფარ-----ა ცნობილი იქნა მაგ-----ის დანაშთი ქონების 1/9 ნაწილის მემკვიდრედ, ხოლო მეხ-----ი 9/10 წილის. მაგ-----ს გარდაცვალების შემდეგ, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად დარჩა ერთი უძრავი ქონება, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით, რეგისტრირებული საკადა---რო კოდით 80.02.69.1-- . სხვა ქონება მის სამკვიდრო მასაში არ ირიცხებოდა. მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ შეესაბამება რეალობას. ამასთანავე ვუ-----ი არის ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი. ამდენად, არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 12 მარტს ფარ-----ა და ვუ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების (ს/კ 80.02. 69.1--) ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10 000 ლარით. უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ვუ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.55-56)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონების ს/კ 80. 02. 69. 1-- , საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია ფარ-----ას სახელზე განხორციელდა

2--- წლის 15 მარტს. უფლების დამადა---ურებელ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო სამეურნეო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N 1669.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 49)

3.1.3. მოსარჩელე მეხ-----ი და მოპასუხე ფარ-----ა არიან მაგ-----ის შვილები. მეხ-----ი არის მაგ-----ის და გიულანდამ ალ---ას შვილი, ხოლო ფარ-----ა მაგ-----ის და მუსამბარ (მუ---არ) ას-----ვას შვილი. მაგ-----ი გარდაიცვალა 2011 წლის 28 დეკემბერს, რომლის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა სამკვიდრო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-40)

3.1.4. როგორც მეხ-----მა, ასევე ფარ-----ამ ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს მამის - მაგ-----ის სამკვიდრო ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-40)

3.1.5. 2011 წლის 8 ოქტომბერს მაგ-----მა მოწმეების თანდასწრებით სანოტარო ორგანოში გასცა საანდერძო განკარგულება, რომლის თანახმად, მან მთელი უძრავ-მოძრავი ქონება, რომელიც მისი გარდაცვალების მომენტისათვის აღმოჩნდებოდა მის საკუთრებაში, მათ შორის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მისამართზე ბოლნისის რაიონი, სოფ. მუ---ა, უანდერძა თავის შვილს - მეხ-----ს. ანდერძი შედგენილია და დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-40)

3.1.6. 2013 წლის 10 სექტემბერს მეხ-----ის, როგორც ანდერძისმიერი მემკვიდრის სასარგებლოდ გაიცა სამკვიდრო მოწმობა მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 1/2 წილზე. აქვე ნოტარიუსმა მიუთითა, რომ 1/2 წილზე (სავალდებულო წილზე) გაცემული იყო სამკვიდრო მოწმობა ფარ-----ას სასარგებლოდ.

ამავე დღეს ფარ-----ას განცხ---ების საფუძველზე, მის სასარგებლოდ გაიცა სამკვიდრო მოწმობა მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 1/2 წილზე. აქვე

ნოტარიუსმა მიუთითა, რომ 1/2 წილზე გაცემული იყო ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობა მეხ-----ის სასარგებლოდ.

ფარ-----ას სასარგებლოდ სამკვიდრო მოწმობის გაცემისას მამკვიდრებლის სხვა შვილებმა - ბას-----მა, იჯ-----ამ, გან-----მ და ჯამ-----ამ ნოტარიუსთან წერილობით დაადა---ურეს, რომ მათ მამის სამკვიდრო ქონება არც ფაქტობრივი ფლობითა და არც სანოტარო ბიუროში განცხ---ების წარდგენით არ მიუღიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ.24-40)

3.1.7. ბოლნისის რაიონის ნახ-----ის (არ---ო) საკრებულოს სოფელ მუ-----ას (დაშტიკულარი) საკომლო წიგნებში 1986-1990 წლებში კომლის უფროსად ჩაწერილია მა-----ა ოლ-----ი - ოჯახის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან: 1. ას-----არ - მეულ---ე, 2. ალი-----რა - შვილი, გათხოვილია სო-----ში, 3. ალ-----ა - შვილი, 4. ალ-----ი - შვილი, გათხოვილია სოფელ არ---ოში 1988 წელს, 5. ალ-----ნ - შვილი, გათხოვილია სოფელ მი-----ოში 1992 წელს.

ბოლნისის რაიონის ნახ-----ის საკრებულოს სოფელ მუ-----ას საკომლო წიგნებში 1996-2000 წლებში კომლის უფროსად ჩაწერილია მა-----ა ოლ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ალ---ი მა-----ა ოლ---ი - ოჯახის უფროსი, 2. ას-----ვა სუ---არ - მეულ---ე, 3. ალ-----ა - შვილი, გათხოვილია სოფელ ბალ-----ში 1996 წელს და დაბრუნებულია 1997 წელს, გათხოვილია დმ---ში 2000 წელს.

საგულისხმოა, რომ საძიებელ პერიოდს წარმოადგენდა 1990-1995, 2003-2006 წწ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-40)

3.1.8. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, შევიდა ცვლილება ფარ-----ას სახელზე გაცემულ 2013 წლის 10 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობაში იმგვარად, რომ დადგენილი იქნა ფარ-----ას მიერ მამკვიდრებლის მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 1/10 წილის მიღება. მეხ-----ის სახელზე გაცემულ 2013 წლის 10 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობაში შევიდა ცვლილება იმგვარად, რომ დადგენილი იქნა მეხ-----ის მიერ მამკვიდრებლის მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 9/10 წილის მიღება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-40)

3.1.9. მეხ-----მა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში ფარ-----ას მიმართ სარჩელი აღძრა 2--- წლის 11 ივნისს. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა 2--- წლის 5 დეკემბერს. ფარ-----ას და ვუ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას სასამართლოში მხარეებს შორის დავა არ მიმდინარეობდა, სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. 2018 წლის 12 მარტის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების 9/10 ნაწილში ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით მეხ-----მა სარჩელით მიმართა სასამართლოს მხოლოდ 2018 წლის 17 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 55-56);
- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-40)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 მხარეთა შორის სადავო გარემოებაა, წარმოადგენს თუ არა მეხ-----ი სადავო უძრავი ქონების 9/10 წილის მესაკუთრეს, აქედან გამომდინარე ეწინააღმდეგება თუ არა ფარ-----ას და ვუ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება 9/10 ნაწილში კანონის მოთხოვნებს, წარმოადგენს თუ არა ვუ-----ი სადავო უძრავი ქონების 9/10 ნაწილის კეთილსინდისიერ შემძენს და არსებობს თუ არა ნასყიდობის ხელშეკრულების 9/10 ნაწილში ბათილობის საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეები - მეხ-----ი და ფარ-----ა არიან მამკვიდრებლის მაგ-----ის შვილები. 2011 წლის 8 ოქტომბერს მაგ-----მა მოწმეების თანდასწრებით სანოტარო ორგანოში გასცა საანდერძო განკარგულება, რომლის თანახმად, მან მთელი უძრავ-მოძრავი ქონება, რომელიც მისი გარდაცვალების მომენტისათვის აღმოჩნდებოდა მის საკუთრებაში, მათ შორის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მისამართზე ბოლნისის რაიონი, სოფ. მუ-----ა, უანდერძა თავის შვილს - მეხ-----ს. დადგენილია, რომ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, შევიდა ცვლილება ფარ-----ას სახელზე გაცემულ 2013 წლის 10 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობაში, იმგვარად, რომ დადგენილი იქნა ფარ-----ას მიერ მამკვიდრებლის მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 1/10 წილის მიღება. მეხ-----ის სახელზე გაცემულ 2013 წლის 10 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობაში შევიდა ცვლილება იმგვარად, რომ დადგენილი იქნა მეხ-----ის მიერ მამკვიდრებლის მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 9/10 წილის მიღება.

მოსარჩელე მხარემ სასამართლოში მტკიცებულების სახით წარმოადგინა 2017

წლის 4 თებერვლით დათარიღებული ცნობა ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ნახ-----ის თემის ტერიტორიული ორგანოდან, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთი სოფ.მუ-----ში, საკ.კოდით N 80.02.09.1-- არასწორად აღირიცხა ვალი აღ---ის სახელზე. აღნიშნული ქონების მეპატრონე არის მაგ-----ი.

სასამართლო განმარტავს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ 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.

ამდენად, საკოლმეურნეო კომლის გაუქმებით კომლის ქონება იქცა იმ დროისათვის მისი წევრების თანასაკუთრებად.

მოცემულ შემთხვევაში, თუ მივიჩნევთ, რომ სადავო უძრავი ქონება ვალი აღ--ის ოჯახის ნაცვლად უნდა ყოფილიყო აღრიცხული მაგ-----ის ოჯახის საკუთრებად და სწორედ აღნიშნული შინაარსით არის გაცემული დოკუმენტი, ამ შემთხვევაში აღნიშნული ნიშნავს, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს მაგ-----ის კომლის ქონებას და არა მხოლოდ მაგ-----ის ქონებას, შესაბამისად გათვალისწინებული უნდა იქნეს კომლის მიმართ არსებული კანონით დადგენილი წესები - კომლის ქონება წარმოადგენს კომლის წევრების თანასაკუთრებას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მაგ-----ის კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ მაგ-----ი, მისი ქალიშვილი - ფარ-----ა და მეუღლე სუ----არ ას-----ვა. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, მაგ-----ის სამკვიდრო ქონება წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 80.02.69.1--) მხოლოდ 1/3 წილს. დადგენილია, რომ მეხ-----ი და ფარ-----ა არიან მაგ-----ის მემკვიდრეები. ამასთანავე ფარ-----ა არის დედის-სუ----არ ას-----ვას მემკვიდრე. ამასთანავე გასათვალისწინებელია, რომ სადავო ქონების 1/3 იმთავითვე ფარ-----ას წილს შეადგენდა.

მოცემულ შემთხვევაში, მაგ-----ის სამკვიდრო მასა მოიცავს სადავო

ქონების 1/3 წილს. ამასთან, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მაგ-----ს დარჩა 6 შვილი – მეხ-----ი, ფა-----ა, ბა---ი, იჯ---ნ, განირა და ჯა-----. მაგ-----ის სამკვიდროზე სავალდებულო წილის მოთხოვნის უფლება აქვთ მის შვილებს – მეხ-----ის, ფა-----სა, ბა---ის, იჯ---ნს, გან-----ა და ჯა-----ს. მათგან სავალდებულო წილზე პრეტენზიას აცხ---ებდა მხოლოდ ფარ-----ა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1374-ე მუხლის თანახმად, თითოეული მემკვიდრის სავალდებულო წილის განსაზღვრისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ყველა კანონით მემკვიდრე, რომლებიც მოწვეული იქნებოდნენ სამკვიდროს მისაღებად, ანდერძი რომ არ ყოფილიყო. ანდერძით მემკვიდრეები მხედველობაში არ მიიღებიან.

ამდენად, ვინაიდან კანონით მემკვიდრეები წარმოადგენენ 6 პირს, რომელთაგან 1 ანდერძით მემკვიდრეა და არ გაითვალისწინება, ფარ-----ას წილი ანდერძის არარსებობის პირობებში იქნებოდა 1/5. შესაბამისად, მისი სავალდებულო წილის მოცულობა შეადგენს სადავო სამკვიდრო ქონების 1/10–ს. რაც შეეხება მეხ-----ის წილს, მისი წილის მოცულობა შეადგენს სადავო სამკვიდრო ქონების (ს.კ 80.02.69.1--) 1/3 -ის 9/10–ს. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, მეხ-----ს უფლება აქვს იდავოს უძრავი ქონების სწორედ ამ ნაწილზე და არა მთლიანი ქონების 9/10 ნაწილზე.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან, ფარ-----ას მიერ სადავო ქონება უკვე გასხვისებულია, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხის გარკვევის მიზნით, მნიშვნელოვანია გაირკვეს, ვუ-----ის, როგორც სადავო უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი. დადგენილი უნდა იქნეს ფაქტობრივი გარემოება იცოდა თუ არა ვუ-----მა რომ გამსხვისებელი არ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ამონაწერი (17.03.2---) საჯარო რეესტრიდან. რომლითაც დგინდება, რომ უძრავი ქონების, ს/კ 80.02.69.1-- მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ფარ-----ა. წარმოდგენილია ასევე 2018 წლის 15 მარტით დათარიღებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით, უძრავი ქონების, ს/კ 80.02.69.1-- მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ვუ-----ი.

მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს წინაშე წარმოადგინა მოწმეები: დილ-----ა, ბახ---ინ ალ---ი და იუსიბ ალ---ი.

მოწმე დილ-----ას განმარტებით, იგი არის მეხ-----ის და ფარ-----ას ნათესავი, ხოლო ვუ-----ი არის მისი თანასოფელელი. მეხ-----ი ცხოვრობს რუ----ში. როდესაც მამა გარდაეცვალა ჩამოვიდა რუ----იდან, გასწია დაკრალვის ხარჯი, დაკრძალვის შემდეგ ისევ დაბრუნდა რუ----ში. მისთვის ცნობილია, რომ ფარ-----ას ჰქონდა მეხ-----ისთან პრეტენზია მიწის

ნაკვეთებთან დაკავშირებით. შემდეგ გაიგო, რომ მიწის ნაკვეთი გაიყიდა. ვუ-----ისაგან გაიგო, რომ მან იყიდა ფა-----ასგან მიწის ნაკვეთი.

მოწმე ბახ---ინ ალ---ის განმარტებით, იგი არის მეხ-----ი და ფარ-----ების ბიძაშვილი და ვუ-----ის თანასოფლელი. მამის გარდაცვალების შემდეგ მიწის ნაკვეთები ეკუთვნოდათ და-ძმას - ფა-----ას და მეხ-----ის. ვუ-----მა იცოდა თუ არა, რომ მიწის ნაკვეთი იყო სადავო და დავა მხარეებს შორის მიმდინარეობდა სასამართლოში, მოწმემ არ იცის. აღნიშნულთან დაკავშირებით მას მხარეებთან საუბარი არ ჰქონია.

მოწმე იუსიბ ალ---ის განმარტებით, მეხ-----ი და ფარ-----ები არიან მისი ნათესავები, ხოლო ვუ-----ი არის თანასოფლელი. მეხ-----ი ცხოვრობს რუ---ში, საიდანაც ჩამოდის და შემდეგ ისევ ბრუნდება ხოლმე. მაგ-----ს ჰყავს ხუთი გოგო და ერთი ბიჭი. მეხ-----ი როდის წავიდა რუ---ში, მისთვის უცნობია. მეხ-----ის დედა და მამა-მაგარამი განქორწინებულები იყვნენ. მეხ-----ი ცხოვრობდა მაგარამთან და ფა-----ას ღვიძლ დედასთან - სუ-----ართან ერთად. სუ-----არიც და მაგარამიც დაკრძალა მეხ-----იმ, თავისი ხარჯით. როცა მაგარამი გარდაიცვალა მისი ქონება უნდა მიეღო მის ვაჟს, ვინაიდან მათი წესით ასეა. ვუ-----ს და მეხ-----ს შორის დაპირისპირება არ ყოფილა. როცა მაგარამი გარდაიცვალა, მეხ-----იმ მიწის ნაკვეთები გოგოებს დაუტოვა, ვინაიდან თვითონ რუ---ში მიდიოდა, სხვას რომ არ გამოეყენებინა. მოსარჩელე მხარის მიერ დასმულ კითხვაზე, ვუ-----ს ხომ არ გამოუთქვამს მიწის ნაკვეთების ყიდვის სურვილი, მოწმემ უპასუხა, რომ ნაკვეთი იყიდებოდა, ვუგარს უნდოდა ყიდვა და იყიდა. ვუგარმა იცოდა, რომ დავა იყო მიწის ნაკვეთებზე, ვინაიდან ყველამ იცოდა და ვუგარსაც ეცოდინებოდა. ფარ-----ას მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით დოკუმენტების მომზადებაში ეხმარებოდა მისი სიძე - ელვარი. ვუგარმა რამდენი გადაუხ---ა ფა-----ას მიწის ნაკვეთში, ზუსტად მოწმისათვის უცნობია, ზოგმა თქვა, რომ გადაუხ---ა რვა ათასი ლარი. თავად არ დასწრებია თანხის გადაცემას, თუ ვინ დაესწრო არ იცის. ამჟამად, სოფელში იციან, რომ ფა-----ას და მეხ-----ის შორის არის დავა მიწის ნაკვეთის თაობაზე, ვუ-----ი ამბობს, რომ ფა-----ა ყიდიდა და მე ვიყიდეო.

სასამართლო აღნიშნავ, რომ წარმოდგენილ მოწმეთა ჩვენებებით უტყუარად არ დგინდება, რომ სადავო ქონების შეძენისას ვუ-----ისათვის ცნობილი იყო იმის შესახებ, რომ ფარ-----ა არ იყო მთლიანი უძრავი ქონების მესაკუთრე. აღნიშნულს ამყარებს ის გარემოებაც, რომ მეხ-----მა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში ფარ-----ას მიმართ სარჩელი აღძრა 2-- - წლის 11 ივნისს. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა 2-- წლის 5 დეკემბერს. ხოლო 2018 წლის 12 მარტს ფარ-----ას და ვუ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. უძრავი ქონების, ს/კ 80. 02. 69. 1-- მესაკუთრე გახდა ვუ-----ი. ამ დროისათვის სასამართლოში მხარეებს შორის დავა არ მიმდინარეობდა. სასამართლოს 2--

წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. ამასთანავე, ზემოთაღნიშნულ გარემოებას ასევე ადა---ურებს ის ფაქტი, რომ წინა სასამართლო დავის მიმდინარეობისას მხარეებს შორის სადავო არ ყოფილა მოცემულ შემთხვევაში სადავო უძრავი ქონების კუთვნილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამდენად, ამ ნორმის დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით.

მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა მტკიცებულებები, რომლებიც დაადა---ურებდა მის მიერ სარჩელში მითითებულ გარემოებებს და რომელიც მიუთითებდა ვუ-----ზე, როგორც უძრავი ქონების არაკეთილსინდისიერ შემძენზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მტკიცების საგნის განსაზღვრისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს სარჩელს და მოპასუხის შესაგებელს: მტკიცების საგანს შეადგენენ ფაქტები, რომლებზეც მოსარჩელე და მოპასუხე ამყარებენ თავიანთ სასარჩელო მოთხოვნებსა და სარჩელის წინააღმდეგ მიმართულ შესაგებელს. კიდევ უფრო მკაფიოდ ეს პოზიცია გამოკვეთილია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილში, რომლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოება უნდა განხორციელდეს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. ამ პრინციპის თანახმად, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რომ მათ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, ამასთან შეჯიბრებითობა გულისხმობს მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადა---ურება-დამტკიცებისათვის. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მეხ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 170-ე, 183-ე, 185-ე, 187-ე, 312-ე, 327-ე, 477-ე, 1306-ე, 1319-ე, 1328-ე, 1329-ე, 1344-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლებების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს. აღნიშნულ პრინციპს ითვალისწინებს ასევე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების უფლება, ევროპული კონვენციით გარანტირებული ზოგადი პრინციპია, რომელიც ინდივიდს თვითნებობისაგან იცავს; ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ მატერიალურ-სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილ ძირითად ასპექტებს (Ruiz Torija v. Spain). ამავე დროს, სასამართლო ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (იხ. **ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).**

6.3. წინამდებარე დავის საგანს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 9/10 ნაწილში ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების 9/10 ნაწილის მოსარჩელისათვის მიკუთვნება წარმოადგენს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დ----- ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ თვითონვე უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს

სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობის დაცვით წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მითითებულ ნორმათა შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება აკისრიათ მხარებს, რომლებიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებენ აღნიშნულ გარემოებებს და შესაბამისად, ისინი მიეთითება მათ მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მის მიერ მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, ხოლო 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ ხელშეკრულების დადების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა მხარეთა ნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი განკარგოს კუთვნილი ქონება. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია, რომ ნივთის გამყიდველი იყოს მისი მესაკუთრე და შესაბამისად, გარიგების დადებისას გამოხატული იყოს მისი ნება ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით, ე.ი. გარიგების ნამდვილობაც

დამოკიდებულია მესაკუთრის ნების ნამდვილობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე - მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1319-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად.

ამავე კოდექსის 1344-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირს შეუძლია სიკვდილის შემთხვევისათვის თავისი ქონება ან მისი ნაწილი ანდერძით დაუტოვოს ერთ ან რამდენიმე პირს, როგორც მემკვიდრეთა წრიდან, ისე გარეშე პირებსაც.

მოცემულ შემთხვევაში, მაგ-----მა 2011 წლის 8 ოქტომბერს საანოტარო ორგანოში შედგენილი ანდერძით მთელი უძრავ-მოძრავი ქონება, რომელიც მისი გარდაცვალების მომენტისათვის აღმოჩნდებოდა მის საკუთრებაში, მათ შორის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მისამართზე ბოლნისის რაიონი, სოფ. მუ-----ა, უანდერძა თავის შვილს - მეხ-----ს.

დადგენილია, რომ დაინტერესებული პირების მიერ სადავოდ იქნა გამხდარი ანდერძი. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, შევიდა ცვლილება ფარ-----ას სახელზე გაცემულ 2013 წლის 10 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობაში იმგვარად, რომ დადგენილი იქნა ფარ-----ას მიერ მამკვიდრებლის მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 1/10 წილის მიღება. მეხ-----ის სახელზე გაცემულ 2013 წლის 10 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობაში შევიდა ცვლილება იმგვარად, რომ დადგენილი იქნა მეხ-----ის მიერ მამკვიდრებლის მაგ-----ის სამკვიდრო ქონების 9/10 წილის მიღება.

დადგენილია, რომ სადავო ქონება წარმოადგენდა კომლის ქონებას, კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ მაგ-----ი, მისი ქალიშვილი - ფარ-----ა და მეუღლე სუ-----არ ას-----ვა. დადგენილია, რომ თითოეულის საკუთრებას წარმოადგენდა აღნიშნული ქონების 1/3 ნაწილი. დადგენილია, რომ მეხ-----ი და ფარ-----ა არიან მაგ-----ის მემკვიდრეები. ამასთანავე სადავო ქონების 1/3 წილი იმთავითვე ეკუთვნოდა ფარ-----ას. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, მაგ-----ის სამკვიდრო მასა მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 80.02.69.1--) მხოლოდ 1/3 წილს.

დადგენილია, რომ მეხ-----მა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში ფარ----
-----ას მიმართ სარჩელი სამკვიდრო მოწმობაში ცვლილებების შეტანის,
სამკვიდრო მოწმობის გაუქმების, მემკვიდრედ და მესაკუთრედ ცნობის,
ანდერძის და სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, აღძრა 2---
წლის 11 ივნისს. აღსანიშნავია, რომ იმ დროს დავა არ შეეხებოდა მოცემულ
შემთხვევაში სადავო ქონებას. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება
მიღებული იქნა 2--- წლის 5 დეკემბერს. 2018 წლის 12 მარტს ფარ-----ას და
ვუ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.
უძრავი ქონების, ს/კ 80. 02. 69. 1-- მესაკუთრე გახდა ვუ-----ი. აღნიშნული
დროისათვის სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება შესული
იყო კანონიერ ძალაში, ხოლო სხვა დავა მხარეებს შორის არ მიმდინარეობდა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობის საფუძვლად მიუთითებს შემძენის
არაკეთილსინდისიერებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების
დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა
და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: შემძენის
ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი
ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა,
როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

მითითებული გარიგების ბათილად ცნობა შესაძლებელია მხოლოდ ერთი
სამართლებრივი ინსტრუმენტის გამოყენებით, კერძოდ, შემძენის
არაკეთილსინდისიერად ცნობის პირობებში. კეთილსინდისიერი შემძენის
არამართლობიერ მესაკუთრედ მიჩნევა კი დაუშვებელია, ვინაიდან უძრავი
ქონების

შემძენის არამართლობიერებას კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი
ფიქციად აქცევს. შემძენის კეთილსინდისიერება გამორიცხავს გარიგების
ბათილობას და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. იმისათვის, რომ ქონება
პირვანდელ მესაკუთრეს დაუბრუნდეს, აუცილებელია **ქონების
არამართლობიერად გასხვისება და შემძენის არაკეთილსინდისიერად
მიჩნევა.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი
ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება
და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად
კი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება
მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში,
გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო

მესაკუთრე. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელობე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს დანაწესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობის ფიქციით. აღნიშნული ნორმის ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც **საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში** გამოიხატება.

სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან ან ქონების სადავოობასთან მიმართებით, ანუ, უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა, რომ ჩანაწერი არასწორი იყო ან აღნიშნული ჩანაწერის გაუქმების საფუძველები არსებობდა. ასეთ ვითარებაში სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს შემძენის კეთილსინდისიერება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობის სტანდარტი. ამდენად, ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა, რაც მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაა, რასაც შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე უნდა დაუპირისპირდეს მოპასუხედ დასახელებული შემძენის მტკიცება მის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მაგ-----ის გარდაცვალების შემდეგ მისი დანაშთი ქონება მიიღეს მისმა მემკვიდრეებმა, მეხ-----მა და

ფარ-----ამ, აღნიშნულს ასევე ადა---ურებენ მოწმეებიც. მხარეებს შორის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2018 წლის 12 მარტს. ამ დროისათვის მეხ-----ს და ფარ-----ას შორის სამკვიდრო ქონებასთან დაკავშირებით არავითარი დავა აღარ წარმოებდა. სასამართლოს 2--- წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება შესული იყო კანონიერ ძალაში. იმ დროისათვის მხარეები არ დავობდნენ N80.02.69.1-- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. მოსარჩელე მეხ-----მა აღნიშნულ სადავო ქონებათან დაკავშირებით სასამართლოს სარჩელით მომართა მხოლოდ 2018 წლის 17 ივლისს. სასამართლოში დაკითხული არცერთი მოწმის ჩვენებით უტყუარად არ დგინდება, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროს შემძენის - ვუ----- ისათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ქონების გამსხვისებელი არ იყო ქონების მესაკუთრე. მოწმე დილ-----ა საერთოდ ვერ უთითებს იმ გარემოებას, რომ ვუ-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ მთლიანი ქონება არ წარმოადგენდა ფარ-----ას საკუთრებას. მოწმე ბახ---ინ აღ---მა პირდაპირ განაცხ---ა, რომ მან არ იცის, ვუ-----მა იცოდა თუ არა, რომ მხარეებს შორის ქონებაზე დავა მიმდინარეობდა, ხოლო მოწმე იუსიბ აღ---ის განმარტება, რომ ვუ----- ისათვის ცნობილი იყო მიწის ნაკვეთზე დავის არსებობის შესახებ, ვინაიდან ყველამ იცოდა და მასაც უნდა სცოდნოდა, მხოლოდ აღნიშნული საფუძვლად ვერ დაედება მყიდველის არაკეთილსინდისიერებას და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. რაც შეეხება საჩივრის არსებობას, აღნიშნულის შესახებ მყიდველისათვის ასევე ვერ იქნებოდა ცნობილი, ვინაიდან იმ დროისათვის მხარეებს შორის არსებული დავა ამოწურული იყო, ხოლო სხვა დავა არ მიმდინარეობდა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე ან იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს.

შესაბამისად, როდესაც სარჩელი შეეხება საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლის ბათილად ცნობას და ეფუძნება შემძენის არაკეთილსინდისიერებას, საქმის მასალებით უნდა და---ურდებოდეს ეს ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ და---ურდება ვუ-----ის არაკეთილსინდისიერება უძრავი ქონების შეძენის მიმართ. შესაბამისად, ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია ვუ-----ის საკუთრების უფლების შეზღუდვა და არ არსებობს წინამდებარე სარჩელით სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულების 9/10 ნაწილში ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის არსებობის პირობებში თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ განხორციელებული ქმედებების კანონშესაბამისობა თავისთავად არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს სადავო ნასყიდობების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის და ამდენად, ვერ აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, თუმცა, მეხ-----ს უფლება აქვს საერთო სასარჩელო წესით იდავოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მხრივ.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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. 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 მეხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამდენად, მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში მეხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს 2018 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ვუ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მის: ბოლნისის მუნიციპალიტეტი, სოფელი მუ-----ა, ს/კ 80.02.69.1-- 9/10 წილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მეხ-----ის სარჩელი მოპასუხეების ფარ-----ას და ვუ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს 2018 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ვუ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მის: ბოლნისის მუნიციპალიტეტი, სოფელი მუ-----ა, ს/კ 80.02.69.1--, 9/10 წილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხ---ებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხ---ების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხ---ებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხ---დეს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხ---ებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

პაატა ფხალაძე

