



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-629-2019

15 იანვარი, 2020 წელი
ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - ლაურა მიქავა
მოსამართლეები - თამარ სვანიძე
ინდირა მაშანეიშვილი

სხდომის მდივანი: ბექა გიორგაძე

აპელანტი - შ---- ლ----ა

(მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ნ---- ვ-----ი

მოწინააღმდეგე - თ----- ყ-----ი, რ---- ჭ-----ე

მხარე (მოპასუხე)

წარმომადგენელი ე---- ტ-----ე

დავის საგანი - სამკვიდრო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა, სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციების გაუქმება

გასაჩივრებული - ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს
გადაწყვეტილება 2019 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

— მოსარჩელე შ—ა—ა—ა (პ/ნ 1—) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

— გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 1 ივნისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, რ—ა—ა—ა (პ/ნ 1—) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული ზ—ა—ა—ა რაიონის სოფელ ქ—ა—ა—აში მდებარე 3—ა—ა—ა საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა და ნ—ა—ა—ა ჩ—ა—ა დაქორწინდნენ 1929 წელს, ქორწინების შემდეგ ცოლმა მიიღო ქმრის გვარი - ლ—ა—ა. ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა და ნ—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა 1932 წლის 10 თებერვალს შეეძინათ შვილი შ—ა—ა—ა ლ—ა—ა. შ—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა არის შ—ა—ა—ა—ა—ა გერი.

2.2. ზ—ა—ა—ა—ა რაიონის ქ—ა—ა ს—ა—ა—ა სასოფლო საბჭოს 1940-1950 წლების (1940-1942, 1943-1944, 1945-1947, 1945-1950) მონაცემებით საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ირიცხება ს—ა—ა—ა ს—ა—ა—ა ძე ლ—ა—ა, რომლის კომლი შედგება შემდეგი პირებისაგან: ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა (ოჯახის უფროსი), ნ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (ცოლი), მ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (დედა), შ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (შვილი), ჟ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (შვილი).

2.3. შემდგომში ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა და ნ—ა—ა—ა (ნ—ა—ა—ა) ლ—ა—ა დაშორდნენ ერთმანეთს და ნ—ა—ა—ა ლ—ა—ა შვილებთან შ—ა—ა—ა და ჟ—ა—ა—ა ლ—ა—ა—აებთან ერთად გადავიდა ცალკე საცხოვრებლად სხვა სახლში. კერძოდ: 1954, 1955-1957 წლებში ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა კომლის უფროსად მითითებულია ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა, რომლის კომლი შედგება შემდეგი პირებისაგან: ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა (ოჯახის უფროსი), ნ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (ცოლი), მ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (დედა), შ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (შვილი), ჟ—ა—ა—ა ლ—ა—ა (შვილი), ხოლო 1958-1960 წლების საკომლო წიგნებში საკომლო ჩანაწერზე მითითებულია, რომ საკომლო წიგნიდან ამოყვანილია ნ—ა—ა—ა, შ—ა—ა—ა, ჟ—ა—ა—ა და მ—ა—ა—ა ლ—ა—ა—აები და ცხოვრობენ ცალკე კომლად. ჩანაწერში აღნიშნული პირების სახელის და გვარის გასწვრივ მითითებულია „ხაზი გადასმულია“. ამდენად, ისინი გამოეყვნენ ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა კომლს და აღირიცხნენ ცალკე კომლად. ს—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა და ნ—ა—ა—ა—ა ლ—ა—ა—ა საცხოვრებელი სახლების ეზოებს ჰყოფდა ღობე, ეზოებს ჰქონდათ ცალ-ცალკე ჭიშკრები და ასევე ცალკე-ცალკე მიწის ნაკვეთები.

კერძოდ, ს----- ლ-----ას კომლს ეწერა 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი და 1930 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი.

2.4. ნ----- ლ-----ასთან განქორწინების შემდეგ ს----- ლ-----ამ ცოლად შეირთო შ----- მ-----ე (შემდგომ ლ-----ა) და შ----- ლ-----ა აღირიცხა ს----- ლ-----ას კომლში. 1961-1963, 1964-1966, 1967-1970; 1971-1973 წლების მონაცემებით ს----- ლ-----ას კომლში ირიცხება ს----- ლ-----ა და კომლის წევრია შ----- მ-----ე; ხოლო 1973-1975 წლების საკომლო ჩანაწერებში ს----- ლ-----ას კომლს ემატება კიდევ ერთი წევრი და კომლის წევრები არიან შ----- ლ-----ა და თ----- ს-----ს ძე ყ-----ი; 1976-1978 წლების ჩანაწერებში კი ს----- ლ-----ას ჩანაწერზე ხაზია გადასმული და მითითებულია, რომ გარდაცვლილია და კომლის წევრებად მითითებულია მხოლოდ შ----- ლ-----ა და თ----- ყ-----ი; მთელი ამ წლების მანძილზე კომლს ერიცხება მიწის ნაკვეთი 0.25 ჰა (2335 კვ.მ.) და 1930 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი.

2.5. ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----ის სასოფლო საბჭოს საკომლო წიგნებში და საარქივო ცნობებში ს----- ს----- ძე ლ-----ას კომლის წევრად მითითებული ზოგ შემთხვევაში შ----- ვ-----ის ასული ლ-----ა და ზოგ შემთხვევაში შ----- ვ-----ის ასული მ-----ე არის ერთი და იგივე პიროვნება და იგი იყო ს----- ლ-----ას ცოლი. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N8-- გაცემული შ----- ვ-----ის ასული ლ-----ას სახელზე, ეკუთვნის 2015 წლის 11 აგვისტოს გარდაცვლილ შ----- მ-----ეს (აქტის ჩანაწერი N2-----).

2.6. ზ----- რაიონული სასამართლოს N2/374 გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა იურიდიული ფაქტი იმის შესახებ, რომ შ----- მ-----ე იმყოფებოდა ფაქტიურ ცოლ-ქმრულ ურთიერთობაში აწ. გარდაცვლილ ს----- ს----- ძე ლ-----ასთან, რის საფუძველზე 2018 წლის 22 მაისს გაიცა ქორწინების მოწმობა შ----- მ-----ისა და ს----- ლ-----ას ქორწინების თაობაზე.

2.7. ს----- ლ-----ა გარდაიცვალა 1978 წლის 14 აგვისტოს.

2.8. ს----- ლ-----ას გარდაცვალების შემდეგ, 1992-1996, 1997-2006, 2001-2009 წლების მონაცემებით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად მითითებულია შ----- მ-----ე-ლ-----ა. კომლს აწერია საკარმიდამო სულ 0.43 (0..44 ჰა) და საცხოვრებელი სახლი, სადაც შედის სადაო საკარმიდამო ნაკვეთი 2335 კვ.მ.

2.9. 1993 წელს საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების და 1993-1999 წლებში მიწის რეფორმის შედეგად შ----- მ-----ეს, როგორც კომლის ერთადერთ წევრს,

საკუთრებაში გადაეცა კომლის მფლობელობაში არსებული - 0.44 ჰა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის სადაო საკარმიდამო 2335 კვ.მ., მასზე მდებარე 1930 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლით.

2.10. შ----- მ-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 11 აგვისტოს და მას პირველი რიგის მემკვიდრე არ დარჩენია.

2.11. 2016 წლის 23 თებერვლის ზოგადი სამკვიდრო მოწმობით თ----- ს-----ს ძე ყ-----მა, როგორც შ----- მ-----ის ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, მიიღო შ----- მ-----ის (ლ-----ას) სამკვიდრო.

2.12. 2016 წლის 4 მარტს თ----- ყ-----მა სამკვიდრო მოწმობისა (N 1-----) და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (N 8--) საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----ში მდებარე შ----- მ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, მათ შორის 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობი 2335.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალის N01/2.

2.13. 2018 წლის 14 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით რ---- ჭ-----ემ თ----- ყ-----ისაგან შეიძინა ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება და იგი საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის საკუთრებად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.14. დღეისათვის მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მიხედვით, 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.

2.15. 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.

2.16. ვინაიდან, მხარეთა შორის ურთიერთობები წარმოშობილია,

როგორც 1997 წლის 25 ნოემბრამდე, ისე მის შემდეგ, განსახილველ შემთხვევაში, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას გამოყენებული უნდა იქნეს, როგორც 1964 წლის რედაქციით მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ისე 1997 წლის რედაქციით მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი.

2.17. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე და 125-ე მუხლების თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ, ამასთან კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანს და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნოდათ.

2.18. ამავე კოდექსის 123-ე მუხლიდან გამომდინარე, კომლის წევრს წარმოადგენდა პირი, რომელიც ფლობდა, სარგებლობდა და განკარგავდა საკოლმეურნეო ქონებას კომლის ყველა წევრის თანხმობით.

2.19. ვინაიდან, წარმოდგენილი საკომლო წიგნების ჩანაწერების საარქივო ცნობების თანახმად, ს----- ლ----ას კომლი წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს, მასზე უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო სამართლის კოდექსით საკოლმეურნეო კომლისათვის განსაზღვრული წესები.

2.20. 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსის (1964წ.) 569-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის (იმ მოქალაქის, რომელიც ეწევა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას შრომით საქმიანობს სოფლის მეურნეობაში) გარდაცვალების შემთხვევაში კომლის (იმ მოქალაქის, რომელიც ეწევა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას შრომით საქმიანობს სოფლის მეურნეობაში) ქონებაში მემკვიდრეობა არ წარმოიქმნება. თუ საკოლმეურნეო კომლის წევრის (იმ მოქალაქის, რომელიც ეწევა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას შრომით საქმიანობს სოფლის მეურნეობაში) გარდაცვალების შემდეგ კომლში (იმ მოქალაქის, რომელიც ეწევა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას შრომით საქმიანობს სოფლის მეურნეობაში) სხვა წევრები არ დარჩენილა, კომლის (ოჯახის) ქონების მიმართ გამოიყენება ამ კარით დადგენილი წესები. კომლის (ოჯახის) წევრების გარდაცვალების შემდეგ მათი პირადი ქონება გადადის მათ მემკვიდრეებზე საერთო საფუძველზე.

2.21. ანალოგიურად რეგულირდება აღნიშნული საკითხი ამჟამად მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლითაც, კერძოდ, კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან.

2.22. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე შ---- ლ---- არის ს----- ლ----ას შვილი და იგი სადაო უძრავ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებს, როგორც მამის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, რომელიც მისივე განმარტებით მიიღო ფაქტობრივი ფლობით.

2.23. საქმეზე დადგენილი ფაქტებისა და გარემოებების თანახმად, 1958-1960 წლებიდან ს----- ლ----ას და ნ----- ლ----ას ოჯახები ცალ-ცალკე კომლს წარმოადგენდა და ს----- ლ----ას კომლში შ---- ლ----ა არ ირიცხებოდა. ს----- ლ----ას გარდაცვალების მომენტისათვის, 1978 წელს, მის კომლში ირიცხებოდა შ---- ლ----ა და თ----- ყ-----ი. კომლს ერიცხებოდა მიწის ნაკვეთი 0.25 ჰა და 1930 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი.

2.24. სასამართლომ განმარტა, რომ ს----- ლ----ას გარდაცვალების მომენტისათვის მიწა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებას და იგი კომლს გადაეცემოდა სარგებლობაში. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები არ იყო არც კომლის და მით უფრო არ ფიზიკურ პირთა საკუთრება. რაც შეეხება საცხოვრებელ სახლს, იგი იყო კომლის ქონება, კომლის წევრების საერთო საკუთრება და ვინაიდან ს----- ლ----ას გარდაცვალების დროისათვის იგი არ ყოფილა კომლის ბოლო წევრი და კომლში სხვა პირები - შ----- მ-----ე და თ----- ყ-----ი ირიცხებოდნენ, კომლის ქონებაზე- საცხოვრებელ სახლზე მემკვიდრეობა არ გახსნილა და წარმოქმნილა. ამდენად, სადაო უძრავი ქონება - საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს მოსარჩელის მამის დანაშთ სამკვიდრო ქონებას.

2.25. 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 დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. ამ დროიდან საკოლმეურნეო კომლეს სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და არსებობა შეწყვიტა. ხოლო ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და შესაბამისად კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წ. რედ) 122-125-ე მუხლების შესაბამისად თანასაკუთრების უფლებით გადანაწილდა იმ პირებზე, რომელიც იმ პერიოდისთვის კომლის წევრები იყვნენ. 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 წარმოადგენდნენ საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების დროისათვის.

2.26. დადგენილია, რომ 1992-1996, 1997-2006, 2001-2009 წლების მონაცემებით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად მითითებულია შ----- მ-----ე-ლ-----ა. კომლს აწერია საკარმიდამო სულ 0.43 (0.44 ჰა) და საცხოვრებელი სახლი, სადაც შედის საკარმიდამო 2335 კვ.მ.

2.27. დადგენილია, რომ საკოლმეურნეო კომლის გაუქმებისა და მიწის რეფორმის შედეგად 1993-1999 წლებში შ----- მ-----ეს, როგორც კომლის ერთადერთ წევრს, საკუთრებაში გადაეცა 0.44 ჰა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის სადაო საკარმიდამო 2335 კვ.მ., რომელზეც განთავსებულია 1930 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი. ამდენად, 1993 წლიდან სადაო უძრავის ქონება წარმოადგენდა მხოლოდ შ----- მ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებას.

2.28. სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის თანახმად: გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. 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.

2.29. სამოქალაქო 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.

2.30. შ----- მ-----ე (ლ-----ა) გარდაიცვალა 2015 წლის 11 აგვისტოს და მას სავალდებულო წილის უფლების მქონე, პირველი რიგის მემკვიდრე არ დარჩენია. მისი გარდაცვალების შემდეგ, 2016 წლის 23 თებერვლის ზოგადი სამკვიდრო მოწმობით თ----- ს-----ს ძე ყ-----მა, როგორც შ----- მ-----ის ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, მიიღო შ----- მ-----ის სამკვიდრო.

2.31. დადგენილია, რომ 2016 წლის 4 მარტს თ----- ყ-----მა სამკვიდრო მოწმობისა (N1-----) და მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტის (N 8--) საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----აში მდებარე შ----- მ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, მათ შორის 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობი 2335.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალის N01/2.

2.32. ამდენად, შ----- მ-----ის გარდაცვალების შემდეგ გაიხსნა სამკვიდრო და თ----- ყ-----მა სრულიად კანონიერად, ზოგადი სამკვიდრო მოწმობით, როგორც შ----- მ-----ის ერთადერთმა მემკვიდრემ, მიიღო შ----- მ-----ე-ლ-----ას სამკვიდრო - 0.44 ჰა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის სადაო საკარმიდამო 2335 კვ.მ. და 1930 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი. საჯარო რეესტრში თ----- ყ-----ის სახელზე უძრავი ქონება დარეგისტრირებულია კანონშესაბამისად, სამკვიდრო მოწმობისა და მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე და ამ რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი არ არსებობს, ხოლო შ----- ლ-----ა არ ყოფილა შ----- მ-----ის კომლის წევრი და მას კომლის ქონებაზე საკუთრების მოთხოვნისათვის არავითარი კანონისმიერი საფუძველი არ გააჩნია. ამასთან, იგი არის შ----- მ-----ის გერი და არ წარმოადგენს სავალდებულო წილის მიღების უფლების მქონე პირს.

2.33. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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.

2.34. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

2.35. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

2.36. დადგენილია, რომ 2018 წლის 14 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით რ----- ჭ-----ემ თ----- ყ-----ისაგან შეიძინა ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- --ში მდებარე ჰ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება და საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის საკუთრებად.

2.37. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----ში მდებარე ჰ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების (სადავო საკარმიდამო 2335 კვ.მ. და 1930 წელს აშენებული

საცხოვრებელი სახლი) მესაკუთრე იყო თ----- ყ-----ი, რომელმაც კანონით მინიჭებული უფლების შესაბამისად გაყიდა თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება და მისგან ქონება იყიდა რ---- ჭ-----ემ, რომელიც არის კეთილსინდისიერი შემძენი. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია კანონიერად და არ არსებობს მისი ბათილობის და საჯარო რეესტრში სადაო ქონების რ---- ჭ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიუთითა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან იგი დაბადებიდან 2018 წლის მაისამდე ცხოვრობდა, ფლობდა და განაგებდა მამის, ს----- ლ-----ას დანაშთ ქონებას, საცხოვრებელ სახლს - აშენებულს 1930 წელს და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს 0,25 ჰექტარს. აღნიშნული ქონება წარმოადგენს მამამისის - ს----- ლ-----ას დანაშთ ქონებას.

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ თ----- ყ-----ს ანდერძით გადაეცა ს----- ლ-----ას საცხოვრებელი სახლი და 2335 კვ.მ. მიწა. ს----- ლ-----ა და შ----- მ-----ე არ ყოფილან რეგისტრირებულ ქორწინებაში. მას თავის პირველ ცოლთან - ნ----- ლ-----ასთან ქორწინება არ შეუწყვეტია. შ----- ლ-----ას ქონებას შეადგენდა მიწის რეფორმის შემდეგ მიღებული მიწის ნაკვეთები.

3.3. აპელანტის განმარტებით, მისი მშობლები არიან: მამა - ს----- ლ-----ა, დედა - ნ----- ლ-----ა. ისინი 1929 წლიდან იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში გარდაცვალებამდე. ს----- ლ-----ა გარდაიცვალა 1978 წელს, ხოლო დედა - ნ----- ლ-----ა 1980 წელს. მათ ჰყავდათ 2 შვილი: შ----- ლ-----ა და ჟ----- ლ-----ა.

3.3.1. 1940-1942 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით ს----- ლ-----ას კომლში ირიცხება თვით ს----- ლ-----ა, ცოლი - ნ----- ლ-----ა, დედა - მ----- ლ-----ა, შვილები: შ----- ლ-----ა და ჟ----- ლ-----ა. კომლს აწერია 0,25 ჰექტარი მიწა და სახლი აშენებული 1930 წელს. 1958 წლიდან მამის კომლში ჩნდება შ----- მ-----ე, რომელიც მამამ მოიყვანა ოჯახში ცოლად 1955 წელს. მამის სიცოცხლეშიც და მისი გარდაცვალების შემდეგაც აპელანტი ცხოვრობდა და იზრდებოდა მამამისის კომლში, ცხოვრობდა მამის საცხოვრებელ სახლში და ამუშავებდა ეზოს და მიწის ნაკვეთს. იყო და არის ს----- ლ-----ას პირველი რიგის მემკვიდრე. ფლობდა და განაგებდა მამის საცხოვრებელ სახლს და საკარმიდამო ნაკვეთს. ყველა მეზობელმა და ახლობელმა და მათ შორის შ----- მ-----ემაც იცოდა, რომ იყო მამის ერთადერთი მემკვიდრე.

3.3.2. 1992 წელს, როცა მიწის რეფორმა დაიწყო, შ----- მ-----ემ თავის სახელზე გაიფორმა მიწის ნაკვეთები. აღნიშნულ ნაკვეთებთან მას შეხება არ ჰქონია და არასოდეს ჰქონია მის მიმართ პრეტენზია.

3.3.3. მოპასუხე რ---- ჭ-----ე არის მისი მოსაზღვრე, რომლისთვისაც ყოველთვის იყო ცნობილი, რომ ის ფლობდა და განაგებდა მამამისის - ს----- ლ-----ას დანაშთ ქონებას, საცხოვრებელ სახლს და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს. ხედავდა, რომ ამუშავებდა მამამისის მიწის ნაკვეთს, 2018 წლის მაისში მისი მოხნული მიწა ხელმეორედ მოხნა. რ---- ჭ-----ე არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, რადგან მისთვის ცნობილი იყო, რომ ს----- ლ-----ას ერთადერთი I რიგის მემკვიდრე იყო ის, ფლობდა და განაგებდა მის საცხოვრებელ სახლს და მიწის ნაკვეთს. ეს არის ს----- ლ-----ას დანაშთი ქონება, რომელიც არ ეკუთვნოდა არც შ----- მ-----ეს და არც თ----- ყ-----ს, რომელსაც საერთოდ არ უცხოვრია ამ სახლში და არანაირი სამართლებრივი უფლება არ აქვს ს----- ლ-----ას ქონებაზე.

3.3.4. შ----- ლ-----ას გარდაცვალების შემდეგ ის ჩვეულებრივად ცხოვრობდა მამამისის კუთვნილ სახლში. 2018 წლის მაისში მამამისის ნაკვეთში შემოიჭრა რ---- ჭ-----ე და მისი მამა - მ----- ჭ-----ე, რომლებმაც მას განუცხადეს, რომ ეს ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი იყო მათი კუთვნილება. ამის შემდეგ გახდა ცნობილი, რომ შ----- მ-----ეს 2005 წლის 05 აგვისტოს გაუცია ანდერძი თ----- ყ-----ზე. ამ უკანასკნელმა აიღო სამკვიდრო მოწმობა. მამამისის ს----- ლ-----ას კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, ეზო და 1992 წელს შ----- მ-----ის მიერ შემომატებული მიწის ნაკვეთები გაასხვისა რ---- ჭ-----ეზე.

3.3.5. შ----- მ-----ეს არ ჰქონდა სამართლებრივი უფლება ს----- ლ-----ას ქონებაზე. ს----- ლ-----ა თავის მეუღლესთან - ნ----- ლ-----ასთან არ განქორწინებულა. 2 ცოლიანობას კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. მან თავისი რეგისტრაცია გააყალბა და დაამყარა ცრუ ინფორმაციაზე, თითქოს ცოლად გაჰყვა ს----- ლ-----ას 1941 წლის 10 დეკემბერს. ამ პერიოდში ს----- ლ-----ა რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა თავის პირველ ცოლთან ნ----- ლ-----ასთან. ამავე დროს 1940-1941 წლებში ს----- ლ-----ა იყო დაპატიმრებული. აღნიშნული დადასტურებული იქნა მოწმეების: გ----- ლ-----ას და ნ----- ლ-----ას მიერ. მათი ჩვენება სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა. ყველა მოწმემ დაადასტურა, რომ შ----- მ-----ე ს----- ლ-----ამ ცოლად მოიყვანა 1955 წელს. შ----- მ-----ეს აქვს ყალბი ქორწინების მოწმობა, რაც ეყრდნობა არასწორ მონაცემებს, დაბადების მოწმობაში, გარდაცვალების მოწმობაში სხვადასხვაგვარად აქვს მითითებული თავისი დაბადების თარიღი.

3.3.6. ამდენად, იგი არის მამამისის - ს----- ლ-----ას პირველი რიგის მემკვიდრე და მესაკუთრე მისი დანაშთი ქონების, მდებარე ზესტაფონი, ქ----- ს-----ა, ს/კ 3-----. სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქართველოს სკ-ის 187-ე, 489-ე, 1336-ე, 1421-ე მუხლები და მიიღო არაკანონიერი გადაწყვეტილება, რის გამოც იგი უნდა გაუქმდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მის სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა მითითებული სამართლის ნორმები; ხოლო სააპელაციო საჩივართან მიმართებით პალატა დამატებით მიუთითებს შემდეგს:

4.2. განსახილველი სარჩელის ფარგლებში მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს:

– ბათილად იქნას ცნობილი 2016 წლის 23 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (რომლითაც თ----- ყ-----მა მიიღო შ----- მ-----ის სამკვიდრო) ზ-----
-- მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----აში მდებარე 2335 მ² მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილში;

– ბათილად იქნას ცნობილი რ----- ჭ-----ესა და თ----- ყ-----ს შორის 2018 წლის 14 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----აში N3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე;

– გაუქმდეს თ----- ყ-----ისა და რ----- ჭ-----ის სახელზე ზ----- რაიონის სოფელ ქ----- ს-----აში N3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე არსებული რეგისტრაციები.

– შ----- ლ-----ა ცნობილ იქნას მესაკუთრედ მამის - ს----- ლ-----ას დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, ზ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ----- ს-----აში მდებარე 1930 წელს აშენებულ საცხოვრებელ სახლზე და 2 335 მ² მიწის ნაკვეთზე;

4.3. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე შ----- ლ-----ა არის ს----- ლ-----ას შვილი და იგი სადაო უძრავ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებს, როგორც მამის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, რომელიც მისივე განმარტებით მიიღო ფაქტობრივი ფლობით;

4.4. საქმეზე დადგენილი ფაქტებისა და გარემოებების თანახმად, დადგენილია, რომ 1958-1960 წლებიდან ს----- ლ-----ას და ნ----- ლ-----ას (ს----- ლ-----ას მეუღლე) ოჯახები ცალ-ცალკე კომლს წარმოადგენდა და ს----- ლ-----ას კომლში შ----- ლ-----ა არ ირიცხებოდა. ს----- ლ-----ას გარდაცვალების მომენტისათვის, 1978 წელს, მის კომლში ირიცხებოდა შ----- ლ-----ა და თ----- ყ-----ი. კომლს ერიცხებოდა მიწის ნაკვეთი 0.25 ჰა და 1930 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე და 125-ე მუხლების თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ, ამასთან კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანს და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნოდათ. ამავე კოდექსის 123-ე მუხლიდან გამომდინარე, კომლის წევრს წარმოადგენდა პირი, რომელიც ფლობდა, სარგებლობდა და განკარგავდა საკოლმეურნეო ქონებას კომლის ყველა წევრის თანხმობით;

4.6. 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 N949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის N29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების 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 რედაქციით) 129-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის მოსპობის შემდეგ მისი კუთვნილი დარჩენილი ქონება გაიყოფა ამავე კოდექსის 125-ე და 128-ე მუხლების შესაბამისად. ამავე კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის წილი განისაზღვრება იმ ანგარიშით, რომ კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანს 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;

4.7. დადგენილია, რომ 1992-1996, 1997-2006, 2001-2009 წლების მონაცემებით, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად მითითებულია შ----- მ-----ე-ლ-----

ა. კომლს აწერია საკარმიდამო სულ 0.43 (0.44 ჰა) და საცხოვრებელი სახლი, სადაც შედის საკარმიდამო 2335 კვ.მ. დადგენილია, რომ საკოლმეურნეო კომლის გაუქმებისა და მიწის რეფორმის შედეგად 1993-1999 წლებში შ-----მ-----ეს, როგორც კომლის ერთადერთ წევრს, საკუთრებაში გადაეცა 0.44 ჰა მიწის ნაკვეთი, მათ შორის სადაო საკარმიდამო 2335 კვ.მ., რომელზეც განთავსებულია 1930 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი. ამდენად, 1993 წლიდან სადაო უძრავის ქონება წარმოადგენდა მხოლოდ შ-----მ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებას;

4.8. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებებს, რომ სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა ს-----ლ-----ას დანაშთ ქონებას, ხოლო შ-----მ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული ქონება ანდერძით დაუტოვა თ-----ყ-----ს, რომელმაც შემდგომში კანონით დადგენილი წესით განკარგა იგი. ამდენად, ვინაიდან, სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა ს-----ლ-----ას დანაშთ ქონებას, იგი ვერ შევიდოდა მის სამკვიდრო მასაში, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

4.9. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ შ-----ლ-----ას სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელი უნდა დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს

გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც;

6.2. ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი; ხოლო შ---- ლ----ას რ---- ჭ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ადვოკატის მომსახურების საფასურის გადახდა 300 ლარის ოდენობით;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. შ---- ლ----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. შ---- ლ----ას რ---- ჭ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ადვოკატის მომსახურების საფასურის გადახდა 300 ლარის ოდენობით;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.

ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

ინდირა მაშანეიშვილი