

საქმე # 340210118002540291

საქმე #2/587-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით შესავალი ნაწილი

04.03.2019 წელი

ქ. გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო სონდულაშვილი

მოსარჩელე - გი-----ე

წარმომადგენელი- ნო-----ი

მოპასუხე - მე-----ე

მოპასუხე - ზე-----ე

წარმომადგენელი- ლოლა ტუსაშვილი

დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების
მესაკუთრედ ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მე-----ეს და ზე-----ეს შორის 2018 წლის 06 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებაზე.

1.2. მოსარჩელე გი-----ე ცნობილი იქნეს გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

მოსარჩელე მოპასუხე მე-----ესთან 1974 წლიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფება და მასთან ერთად გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე სახლში ცხოვრობს. 2012 წლის 20 თებერვალს მე-----ეს, №62 მიღება-ჩაბარების აქტით, საჯარო რეესტრში თავის სახელზე მთლიანი უძრავი ქონება დაურეგისტრირებია, ხოლო 2018 წლის 06 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე ზე-----ისთვის

მიუყიდა. ნასყიდობის საგნის ფასი ხელშეკრულებით 100 ლარით განსაზღვრეს, მაშინ როდესაც უძრავი ქონების ღირებულება 20 000 ლარს შეადგენს. 2018 წლის ივნისში მოსარჩელეს უთხრეს, რომ სახლიდან წასულიყო, რადგან ამ სახლში მას არაფერი ეკუთვნოდა. უძრავი ქონების ჯერ მე-----ის სახელზე რეგისტრაციის და შემდგომ ზე-----ისთვის მიყიდვის შესახებ მოსარჩელემ არაფერი იცოდა, ეხლა კი იგი უსახლკაროდ რჩება. ქონება, რომელიც გასხვისდა, წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას და მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რადგან უკანონოა, ხოლო სადავო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დადგენა უნდა მოხდეს.

2. მოპასუხე მხარის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ზე-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ გი-----ე უმეტესი დრო ციხეში გაატარა და ამიტომ მიღება-ჩაბარების აქტი მე-----ეზე გაიცა. გი-----ემ უძრავი ქონება 5000 ლარად გაყიდა, ხელშეკრულებაში კი 100 ლარი მოსარჩელის სურვილით ჩაიწერა. მოსარჩელემ კარგად იცოდა უძრავი ქონება მისი მეუღლის სახელზე რომ აღირიცხა. სახლის გაყიდვაც მისი თანხმობით მოხდა და აღებული თანხაც გაინაწილეს.

2.2. მოპასუხე მე-----ეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ გი-----ემ სახლის გაყიდვის წინააღმდეგი იყო. პაექრობის ეტაპზე მოპასუხემ განმარტა, რომ $\frac{1}{2}$ ნაწილში უნდა მოხდეს სარჩელის დაკმაყოფილება, რადგან მოსარჩელეს მხოლოდ სახლის ნახევარი ეკუთვნის, მეორე ნახევარი კი თავად ეკუთვნის და ზე-----ეს საკუთარი სურვილით მიჰყიდა.

(იხ. სასამართლოს 25.02.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 18:49:10-18:50:30 სთ, 19:07:50-19:09:12 სთ)

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. გი-----ე და მე-----ე 1974 წლიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებიან. მე-----ის განმარტებით მოპასუხე ზე-----ე მისი ძმის შვილია. (იხ. სასამართლოს 25.02.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 18:47:42-18:48:20 სთ)

3.1.2. საქართველოს ეროვნული არქივის გურჯაანის არქივის მიერ 31.03.2015 წელს გაცემული საარქოვო ცნობის მიხედვით გუ-----ს სოფე-----ი სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს 1991-1996 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად გი-----ეა ჩაწერილი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხება მოპასუხე მე-----ე. ცნობაში მისი სახელი მითითებულია თინა, თუმცა მხარეები არ დავობენ, რომ დოკუმენტში სახელი არასწორად არის მითითებული.

3.1.3. გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე უძრავი ქონება - 892 კვ.მ

ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 67.10 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა (ს.კ. №51-----0) საჯარო რეესტრში 20.02.2012 წელს მე-----ის სახელზე დარეგისტრირდა. ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №62 აქტია მითითებული.

3.1.4. მე-----ეს და ზე-----ეს შორის 2018 წლის 06 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ზე-----ემ შეიძინა გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №51-----0. უძრავ ქონებაზე ზე-----ის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 10.03.2018 წელს დარეგისტრირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 15).
- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 16);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-18);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლოს 25.02.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე ზე-----ის წარმომადგენლის განმარტებას, რომ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გი-----ის თანხმობით მოხდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით ფაქტების დადგენის პრინციპი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მტკიცების ტვირთი, მხარეებს შორის, თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. გარდა იმისა, რომ მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლმა დაადგინა, რომ თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოპასუხე მხარეს (ზე-----ე) სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გი-----ის თანხმობით მოხდა. თავად გი-----

ემ ეს გარემოება უარყო და განაცხადა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შესახებ მან მოგვიანებით შეიტყო და სწორედ ამიტომ აღძრა სარჩელი. მოპასუხე მე-----ემ კი განმარტა, რომ გი-----ემ სახლის გაყიდვაზე უარი განაცხადა. (იხ. სასამართლოს 25.02.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 18:49:10-18:50:30 სთ)

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ნორმებით დადგენილი მტკიცების განაწილების სტანდარტის მიხედვით მხარეს, რომელიც ფაქტის არსებობაზე უთითებს, ეკისრება მტკიცების ტვირთი და იგი ვალდებულია ასეთი ფაქტის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარუდგინოს სასამართლოს. ამავდროულად, მატერიალური სამართლის ნორმებითაც დადგენილია, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით დადებული შეთანხმება შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ წერილობითი ფორმით და შესაბამისად, ასეთი ქონების გასხვისებაზე თანხმობა შეიძლება მხოლოდ წერილობითი ფორმით არსებობდეს. (იხ. სსკ-ის 183-ე მუხლი - უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში; სსკ-ის 328-ე მუხლი თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ; სსკ-ის 323-ე მუხლი - ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.)

განსახილველ შემთხვევაში მხარეს რაიმე მტკიცებულება, რაც მითითებული ფაქტის არსებობას დაადასტურებდა, სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. მოსარჩელის და მოპასუხე მე-----ის განმარტება კი ამ გარემოების უსაფუძვლობაზე მიუთითებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 2-14; 43-51);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლოს 25.02.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- 5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- 5.2. საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი.
- 5.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- 5.4. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის

№48 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“.

5.5. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №128 დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ წარმოდგენილი სასარჩელით განსაზღვრული მოთხოვნები აღიარებითი მოთხოვნებია. ამავდროულად, ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში მოსარჩელემ იურიდიულ ინტერესად უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დადგენაზე მიუთითა. სწორედ ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უპირატესად მნიშვნელოვანია გადაწყდეს მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებით. ამ საკითხის გადასაწყვეტად სასამართლო იხელმძღვანელებს იმ ნორმებით, რომლებიც ამ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედებდა, ვინაიდან მხარეთა განმარტება მიუთითებს, იმაზე რომ სადავო ქონებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები ამ კოდექსის ამოქმედებამდე წარმოიშვა.

6.2. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე და 125-ე მუხლებზე, რომელთა მიხედვით, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ. საკოლმეურნეო კომლს საკუთრებაში შეიძლება ჰქონოდა დამხმარე მეურნეობა მის სარგებლობაში მყოფ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლი, პირუტყვი, სასოფლო-სამეურნეო ინვენტარი. ამავ კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, იმ მოქალაქის ოჯახის საკუთრებაში, რომელიც ეწეოდა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობას სოფლის მეურნეობაში, გარდა 122-ე მუხლში მითითებული ქონებისა შეიძლება ჰქონოდა სხვა ქონებაც, რომელიც საჭირო იყო მისთვის სარგებლობის უფლებით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის დასამუშავებლად, ამასთან ასეთი ქონება ოჯახის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ და ამ თანასაკუთრების უფლების მიმართ გამოიყენებოდა ამ კოდექსის 123-129-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის ნორმებით მოწესრიგებული იყო ქონებრივი, მასთან დაკავშირებული პირადი არაქონებრივი და სხვა არაქონებრივი ურთიერთობები. მათ შორის მოწესრიგებული იყო კომლის წევრებს შორის არსებული ქონებრივი ურთიერთობებიც. მითითებული სამართლის ნორმების მიხედვით, კომლის წევრებს კომლისათვის განკუთვნილი ქონება, მათ შორის საცხოვრებელი სახლი, კომლის ყველა წევრს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ და ქონების მხოლოდ ერთი პირის მიერ განკარგვა დაუშვებელი იყო.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გუ-----ს სოფე-----ის სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს 1991-1996 წლების საკომლო წიგნებში

არსებობს გი-----ის კომლის შესახებ ჩანაწერი, რომლის მიხედვით გი-----
---ე და მე-----ე კომლის წევრები არიან და კომლზე ირიცხება 1945 წელს
აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0.76 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი.
შესაბამისად, ზემოთ მითითებული საქართველოს სსრ სამოქალაქო
სამართლის ნორმების მიხედვით სადავო ხელშეკრულებით გასხვისებულ
ქონებაზე - საცხოვრებელ სახლზე, გი-----ეს, როგორც კომლის წევრს,
თანასაკუთრების უფლება კანონით ჰქონდა მოპოვებული.

სასამართლო აგრეთვე მიუთითებს საქართველოში 1992 წლიდან დაწყებულ
მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით მიღებულ ნორმატიულ აქტებზე, რომლის
მიხედვითაც მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დადგინდა საკუთრების უფლება
და კომლის წევრების სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები მათ (კომლის
წევრებს) საკუთრებაში გადაეცათ. ასეთი ნორმატიული აქტია „საქართველოს
რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის
შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18
იანვრის №48 დადგენილება, რომლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს
რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში
რიცხული (სარგებლობაში არსებული) საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო
მიწები უსასყიდლოდ გადაეცათ კერძო საკუთრებაში. აღნიშნული
დადგენილებების მე-11 პუნქტის თანახმად, მიწების გადაცემას ახდენდნენ
სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს
რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის
რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო
სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება სანოტარო წესით და რეგისტრირდება
მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების
რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992
წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების
დამატებითი ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკაში
მინისტრთა კაბინეტის №128 დადგენილების პირველი პუნქტით დაწესდა
საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო
მიწის ზღვრული ნორმები ადგილობრივი ბუნებრივი პირობებისა და
შესაძლებლობების გათვალისწინებით. მეორე პუნქტით კი განისაზღვრა, რომ
საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა განხორციელდებოდა 1992 წლის 1
იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

უდავოდ დადასტურებული გარემოებაა, რომ გი-----ე და მე-----ე 1974
წლიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებიან. აგრეთვე
დადასტურებულია, რომ საკომლო ჩანაწერების მიხედვით გი-----ე და მე---
-----ე კომლის წევრები არიან და კომლზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე 1994 წელს
გაცემულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №62, რომლის მიხედვით
მე-----ეს სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად საკუთრებაში გადაეცა ეზო
ნაგებობით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს გი-----ის და მე-----ის თანასაკუთრებას და მიუხედავად იმისა, რომ სადავო უძრავი ქონებაზე 2012 წელს საჯარო რეესტრში მხოლოდ მე-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა, ეს გარემოება ვერ გახდება უძრავ ქონებაზე გი-----ის თანასაკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველს.

ამდენად, სადავო ქონებაზე მოსარჩელის პრეტენზია მესაკუთრედ ყოფნასთან დაკავშირები გასაზიარებელია, რაც მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესის ნამდვილობას ადასტურებს.

6.3. 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 პირველი თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

უდავოდ დადასტურებული გარემოებაა, რომ მე-----ეს და ზე-----ეს შორის 2018 წლის 06 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ზე-----ემ სადავო უძრავი ქონება შეიძინა და საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერის მიხედვით იგი ამ ქონების ერთადერთი მესაკუთრეა. სწორედ ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მოითხოვს მოსარჩელე.

როგორც ზემოთ აღინიშნა (პუნქტი 6.1.) ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ სარჩელი, თავისი შინაარსით, წარმოადგენს აღიარებით სარჩელს, რომელიც შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. აღნიშნული განმარტების მიხედვით, აღიარებითი სარჩელის აღსაძრავად აუცილებელია აღიარების ნამდვილი იურიდიული ინტერესის ქონა. იურიდიული ინტერესი კი აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების დამატებითი პირობაა, რაც გულისხმობს იმას, რომ მხარემ სარწმუნოდ უნდა მიუთითოს იმ სამართლებრივ შედეგებზე, რისი მიღწევის უზრუნველსაყოფადაც მიმართავს სასამართლოს. სასამართლო აგრეთვე განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის წარდგენისას მოსარჩელე შეზღუდულია იურიდიული ინტერესის არსებობით, რომელიც მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს გამართლებულად და გახდეს აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, თუ მისი დაკმაყოფილება მხარისათვის სასურველი შედეგის დადგომას გამოიწვევს. ანუ, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე უნდა იკვეთებოდეს, რომ მოთხოვნის

დაკმაყოფილების შემთხვევაში მხარე იმ შედეგს მიაღწევს, რასაც იურიდიული შედეგი ჰქვია. აღიარებითი მოთხოვნის დასაბუთებულობაზე მსჯელობისას უნდა არსებობდეს სწორედ ამგვარი ინტერესი და არა ის, რასაც სუბიექტური დამოკიდებულების შედეგად მხარე საკუთარ იურიდიულ ინტერესად მოიაზრებს. ისეთ პირობებში, როდესაც არ არსებობს მხარის მიერ მითითებული ინტერესის დაკმაყოფილების წინაპირობა, საფუძველი ეცლება აღიარებით მოთხოვნას. ამდენად, აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილებაზე მსჯელობისას უნდა იქნას შეფასებული მისი იურიდიული ინტერესის მართებულობა და ამ ინტერესის მართებულობის მტკიცების ტვირთი მოსარჩელე მხარის პროცესუალური ვალდებულებაა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ იურიდიულ ინტერესად უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მიუთითა, თუმცა სასამართლოს მიაჩნია, რომ მითითებული საფუძველი არ წარმოადგენს სადავო ხელშეკრულების მთლიანად ბათილად ცნობის საფუძველს, ვინაიდან საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, კერძოდ საკომლო წიგნების ჩანაწერების, ქორწინების მოწმობის და მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მოსარჩელეს შეიძლება უძრავი ქონების მხოლოდ $\frac{1}{2}$ ნაწილზე გააჩნდეს რეალური ინტერესი, ვინაიდან ამ მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელეს და მოპასუხე მე-----ეს სსრ სამოქალაქო სამართლის ნორმების მიხედვით, როგორც კომლის წევრებს, საცხოვრებელ სახლზე თანასაკუთრების უფლება გააჩნდათ, ხოლო 1992 წლიდან განხორციელებული რეფორმის შედეგად მათ, როგორც კომლის წევრებმა, მოიპოვეს თანასაკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზეც. ეს გარემოება მიუთითებს იმაზე, რომ გი-----ე ვერ ჩაითვლება სადავო უძრავი ქონების ერთპიროვნულ მესაკუთრედ და იგი მე-----ესთან ერთად მხოლოდ თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის. ისეთ თანასაკუთრებაში კი სადავო სპეციალურად სხვა რამ დადგენილი არ არის იგულისხმება, რომ თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. სწორედ ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის პრეტენზია უძრავი ქონების მხოლოდ $\frac{1}{2}$ წილზეა ნამდვილი და ამდენად, სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობაც მხოლოდ უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ წილზე შეიძლება მოხდეს.

გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს სარჩელის მხოლოდ ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი და საჯარო რეესტრში №51-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მე-----ეს და ზე-----ეს შორის 2018 წლის 06 მარტს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა $\frac{1}{2}$ ნაწილში უნდა მოხდეს. აგრეთვე, მოსარჩელე გი-----ე ცნობილი უნდა იქნეს გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ წილის მესაკუთრედ.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის

თანახმად, პროცესის ხარჯებს შედგება სასამართლო ხარჯების და სასამართლოსგარეშე ხარჯებისაგან. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით. სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით სახელმწიფო ბაჟი სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე შეადგენს 50 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით.

მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟი სარჩელზე და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე წინასწარ გადახდილი არ აქვს, რადგან იგი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებს საარსებო შემწეობას. ანალოგიურად, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ მოპასუხეებიც რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას. შესაბამისად, ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო

ბაჟის გადახდისგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის განჩინებით, მოპასუხე ზე-----ეს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისება და სანივთო უფლებით დატვირთვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ 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 მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ხელშეკრულება 1/2 ნაწილში. შესაბამისად, მთლიან ქონებაზე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების საფუძველი არ არსებობს. ამიტომ, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ და მოეხსნას განჩინებით დაწესებული აკრძალვა ზე-----ის საკუთრებაში არსებული, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 წილზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 46-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე გი-----ის სარჩელი მოპასუხეების მე-----ის და ზე-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი მე-----ეს და ზე-----ეს შორის 2018 წლის 06 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილში.
3. მოსარჩელე გი-----ე ცნობილი იქნეს გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 წილის მესაკუთრედ.
4. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 12.07.2018 წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს ნაწილობრივ და მოეხსნას განჩინებით დაწესებული აკრძალვა ზე-----ის საკუთრებაში არსებული,

საჯარო რეესტრში №51-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 წილზე.

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

6. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე