

საქმე # 340210117002116384

საქმე #2/696-17



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

01.04.2019 წელი

ქ. გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო სონღულაშვილი

მოსარჩელები - ნა-----ი, მა-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნი-----ძე

მოპასუხეები - ია-----ი, ქე-----ი

მოპასუხის წარმომადგენელი - მა-----ძე

დავის საგანი: სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ქე-----ის სახელზე 1994 წლის 14 მარტს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრში რეგისტრაციის №302) და სამკვიდრო ქონებიდან ამოირიცხოს ლა-----ს სოფელ ქვემო ნ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 48.9 კვ.მ. (№6 ოთახი 23 კვ.მ, დამხმარე ფართი №3 და №4 ოთახები შესაბამისად 10 კვ.მ. და 15.9 კვ.მ.) ფართი;

3. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----ს სოფელ ა-----ი მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს.კ.№54-----7) ქე-----სა და ია-----ს შორის 2013 წლის 10 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის 48.9 კვ.მ. (№6 ოთახი 23 კვ.მ, დამხმარე ფართი №3 და №4 ოთახები შესაბამისად 10 კვ.მ. და 15.9 კვ.მ.) ფართის ნასყიდობის ნაწილში.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ნა-----ი 1989 წლიდან ფაქტობრივ ცოლ-ქმრულ ურთიერთობაში იმყოფებოდა გრი-----

---თან. ქორწინების პერიოდში ცხოვრობდნენ მეუღლის ბებიის - მა-----
-----ის კომლზე რიცხულ საცხოვრებელ სახლში. მა-----ის შვილი
იყო ქე-----ი, რომელსაც ორი შვილი გრი-----ი და პავ-----ი
ჰყავდა. ამ უკანასკნელის მეუღლეა მოპასუხე ია-----ი ხოლო მოპასუხე
ქე-----ი არის მათი შვილი.

ნა-----ს და გრი-----ს თანაცხოვრების პერიოდში ორი შვილი
შეეძინათ, მა-----ი დაბადებული 1990 წელს და გიო-----ი
დაბადებული 1991 წელს. ოჯახში შექმნილი კონფლიქტური სიტუაციის გამო
ნა-----მა საცხოვრებელი სახლი 1993 წლის 28 თებერვალს ბავშვებთან ერთად
დატოვა და საცხოვრებლად მშობლებთან გადავიდა.

1993 წელს ნა-----მა სარჩელით ლაგოდეხის რაიონულ სასამართლოს
მიმართა და მა-----ის კომლის ქონებიდან წილის გამოყოფა
მოითხოვა. ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი
დაკმაყოფილდა და ნა-----ს და მის ორ შვილს საცხოვრებელი სახლიდან სამი
წილი მიეკუთვნა. ვინაიდან მა-----ი გარდაცვლილი იყო, ამიტომ
სარჩელით მოპასუხეებს ქე-----ი და გრი-----ი წარმოადგენდნენ.
გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ნა-----ს და მის შვილებს გამოეყოთ
საცხოვრებელი სახლის №6 ოთახი ფართით 23 კვ.მ. დამხმარე ფართიდან №3
ოთახი ფართით 10 კვ.მ. და №4 ოთახი ფართით 15.9 კვ.მ..

ნა-----მა 2017 წლის გაზაფხულზე საჯარო რეესტრს მიმართა და ლაგოდეხის
რაიონული სასამართლოს 1993 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების
საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა,
რა დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მთლიანი სახლი პავ-----ის
ცოლზე - ია-----ის სახელზეა აღრიცხული. რეესტრიდან გამოთხოვილი
დოკუმენტების მიხედვით 1994 წლის 14 მარტს გაცემულია კანონისმიერი
მემკვიდრეობის მოწმობა და მის საფუძველზე ქე-----მა მემკვიდრეობით
მა-----ის მიერ დანატოვარი ქონება მიიღო. მათ შორისაა ის ქონება,
რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით ნა-----ს და მის შვილებს
მიეკუთვნა. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ქე-----მა 2013 წლის 07
აგვისტოს უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება
დაირეგისტრირა და იმავე წლის 10 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით
საკუთრებაში მოპასუხე ია-----ს გადასცა. ფაქტობრივად მოპასუხემ
საკუთრებაში მიიღო ის ქონებაც, რომელიც სასამართლოს 1993 წლის
გადაწყვეტილებით მოსარჩელეებს ეკუთვნით. ია-----ი ოჯახის წევრია
და სასამართლოს გადაწყვეტილების შესახებ მისთვის კარგად იყო ცნობილი.
ამიტომ იგი ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად და 2013 წლის 10
ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ ბათილად
უნდა იქნეს ცნობილი. აგრეთვე, ნაწილობრივ უნდა გაბათილდეს 1994 წლის 14
მარტის სამკვიდრო მოწმობა, რათა მოსარჩელეებმა გადაწყვეტილებით
მიკუთვნებული უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
შეძლონ.

2. მოპასუხე მარის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ქე-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

2.2. მოპასუხე ია-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების შესახებ მისთვის ცნობილი არ იყო. სამკვიდრო მოწმობის და ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ უნდა მოხდეს ვინაიდან კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენს. აგრეთვე მიუთითა, რომ მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგან სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადასტურებული უფლების აღსრულებაზე 10 წლიანი ვადაა დადგენილი. დამატებით მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 1450-ე მუხლზეც და განმარტა, რომ გასულია დავის დაწყებისთვის დადგენილი ორთვიანი ვადაც.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ლა-----ს სოფელ ნ-----ის 1986-1996 წლების საკომლო წიგნების მონაცემებით მა-----ი კომლის ერთადერთ წევრს წარმოადგენდა.

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, რომელიც 1993 წლის 20 ივლისს იქნა მომზადებული, მა-----ის სახელზე ლა-----ს სოფელ ნ-----ში ირიცხება 207.3 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი, აქედან საცხოვრებელია 41 კვ.მ., დამხმარე 27 კვ.მ., ნახევრად სარდაფი დამხმარე ნაგებობით 61 კვ.მ. და 47.3 კვ.მ., აივანი 31 კვ.მ. და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული 2500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი.

3.1.3. ქე-----ი იყო მა-----ის შვილი. თავის მხრივ ქე-----ს ჰყავდა ორი შვილი გრი-----ი და პავ-----ი.

3.1.4. მოსარჩელე ნა-----ი და გრი-----ი 1989-1993 წლებში არარეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ. თანაცხოვრების პერიოდში წყვილი ლა-----ს სოფელ ნ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდნენ. ამავე პერიოდში შეეძინათ ორი შვილი - მა-----ი, დაბადებული 27.03.1990 წელს და გიო-----ი, დაბადებული 24.04.1991 წელს.

3.1.5. მოპასუხე ია-----ი 1985 წლიდან ქორწინებაში იმყოფებოდა პავ-----თან. თანაცხოვრების პერიოდში შეეძინათ შვილი ქე-----ი.

3.1.6. ნა-----ი 1993 წლის 28 თებერვალს დაშორდა გრი-----ს და შვილებთან ერთად საცხოვრებლად მშობლების სახლში გადავიდა. ნა-----მა იმავე წელს მოპასუხეების ქე-----ის და გრი-----ის მიმართ სარჩელი აღძრა ლაგოდეხის რაიონულ სასამართლოში და მა-----ის კომლზე რიცხული ქონებიდან წილის მიკუთვნება მოითხოვა.

3.1.7. ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 1993 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ნა-----ი და მისი არასრულწლოვანი შვილები მა-----ის კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ. ამიტომ მოთხოვნა კომლიდან მათთვის წილის გამოყოფის თაობაზე საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო. (იხ. გადაწყვეტილების გვ. 4 ბოლო აბზაცი და გვ.4 პირველი აბზაცი)

გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით ნა-----ს და მის ორ შვილს (მა-----ს და გიო-----ს) კომლის ქონებიდან საკუთრების უფლებით მიეცათ საცხოვრებელი სახლის №6 ოთახი ფართით 23 კვ.მ., მიშენებული და დამხმარე ნაგებობის №3 ოთახი ფართით 10 კვ.მ. და №4 ოთახი ფართით 15.9 კვ.მ.. სულ მიკუთვნებულმა ფართმა 48.9 კვ.მ. შეადგინა.

3.1.8. მა-----ი 1990 წლის 21 იანვარს გარდაიცვალა.

3.1.9. 1990 წლის 29 იანვარს გარდაცვლილი მა-----ის სამკვიდრო ქონებაზე ქე-----ის სახელზე 1994 წლის 14 მარტს გაიცა კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა №302. სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ლა-----ს სოფელ ნ-----ში (საცხოვრებელი 41 კვ.მ., დამხმარე 27 კვ.მ., აივანი 31 კვ.მ. სარდაფი 41 კვ.მ.).

3.1.10. სამკვიდრო ქონებაზე ქე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 2013 წლის 07 აგვისტოს განხორციელდა და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №54-----7. ამონაწერში უძრავი ნივთის მისამართად მითითებულია ლა-----, სოფელი ა----ი. უფლების დამდგენ დოკუმენტს კი 14.03.1994 წელს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა №302 წარმოადგენს. ამონაწერის მიხედვით უძრავი ქონების მახასიათებლებია -შენობა-ნაგებობა ფართით 179.3 კვ.მ., საცხოვრებელი 41 კვ.მ., დამხმარე ფართი 27 კვ.მ., აივანი 31 კვ.მ. ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ფართით 2507 კვ.მ..

3.1.11. 2013 წლის 10 ოქტომბერს ქე-----ს და მის რძალს - მოპასუხე ია-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის მიხედვით ია-----მა შეიძინა ქე-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში 07.08.2013 წლიდან რეგისტრირებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №54-----7, მდებარე მისამართზე - ლა-----, სოფელი ა----ი.

3.1.12. საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის და მხარეთა განმარტების მიხედვით ქე-----ი 2016 წლის 21 ივლისს გარდაიცვალა, გრი----- და პავ-----ები კი 2014 წელს გარდაიცვალნენ.

3.1.13. ნა-----ის შვილი გიო-----ი 1996 წლის 10 სექტემბერს გარდაიცვალა. ლაგოდეხის მაგისტრატი სასამართლოს 20.02.2018 წლის გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ ნა-----მა ფაქტობრივი ფლობით მიიღო გარდაცვლილი გიო-----ის დანაშთი ქონება.

3.1.14. მხარეთა განმარტებით, უძრავი ქონებაში ოთახების განლაგება, ფართები და შენობის სართულიანობა შეცვლილი არ არის. 2017 წელს განხორციელდა მხოლოდ შენობის სახურავის შეცვლა. ფაქტობრივად ქონების მონაცემები იგივეა, რაც 1993 წლის მდგომარეობით არსებობდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 34-35)
- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (ს.ფ. 43-52);
- გარდაცვალების მოწმობები (ს.ფ. 65, 67, 71, 175).
- სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 17-23)
- სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 166-167);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 36-39);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 30-31).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას, რომ მოსარჩელების მოთხოვნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე და 1450-ე მულიდან გამომდინარე, ხანდაზმულ მოთხოვნას წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაა ათი წელი მაშინაც კი, როცა ეს მოთხოვნა უფრო ნაკლებ ხანდაზმულობას ექვემდებარება. ამავე კოდექსის 1450-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდროს მიღება ან მიღებაზე უარის თქმა შეიძლება სადავო გახდეს ორი თვის განმავლობაში იმ დღიდან, როცა დაინტერესებულმა პირმა შეიტყო, რომ ამისათვის არსებობს სათანადო საფუძველი.

საქმეში წარმოდგენილია ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 1993 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება, რომლის სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით ნა-----ს და მის ორ შვილს (მა-----ს და გიო-----ს) კომლის ქონებიდან საკუთრების უფლებით გამოეყოთ საცხოვრებელი სახლის №3, №4 და №6 ოთახები საერთო ფართობით 48.9 კვ.მ.. შესაბამისად, მითითებული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ მოსარჩელებმა სადავო უძრავი ქონების გარკვეულ ფართზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებული და დაცულია, როგორც ქვეყნის შიდა კანონმდებლობით, ასევე საერთაშორისო კანონმდებლობითაც. (საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი №1 -ის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი

სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.) მითითებული ნორმებით დაცულია საკუთრების უფლება და მასზე, როგორც აბსოლუტურ სანივთო უფლებაზე, ხანდაზმულობის ვადები დაწესებული არ არის. შესაბამისად, მისი დაცვა ნებისმიერ დროს არის შესაძლებელი. თავად საკუთრების წარმოშობის საფუძვლები კი ეროვნული კანონმდებლობითაა დადგენილი. მისი მოპოვება შესაბამისი გარიგებით ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებით არის შესაძლებელი. მათ რიცხვს სასამართლოს გადაწყვეტილებაც განეკუთვნება და გადაწყვეტილებით დადგენილი საკუთრების უფლება ისევე ექვემდებარება დაცვას, როგორც გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით დადგენილი საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობა გულისხმობს დროს, რომლის განმავლობაშიც პირს შეუძლია მოითხოვოს თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა. ხანდაზმულობის ვადები ვრცელდება მოთხოვნებზე, რომელთა განხორციელებაც დროში იზღუდება. საკუთრების უფლება კი დროში არ იზღუდება, იგი აბსოლუტური სანივთო უფლების კლასიკური სახეა და მისი დაცვა უზრუნველყოფილია ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი ხელყოფისაგან. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს და მის საკუთრებაში არსებულ ნივთზე უფლების დაცვა მოითხოვოს. შესაბამისად, წარმოდგენილი სარჩელის მოთხოვნა ვერ ჩაითვლება ხანდაზმულ მოთხოვნად, ვინაიდან სადავო აქტებით (სამკვიდრო მოწმობა, გარიგება) განიკარგა ის ქონებაც, რომელიც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მოსარჩელების საკუთრებას წარმოადგენდა.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1450-ე მუხლი ადგენს სამკვიდროს მიღების ან მიღებაზე უარის თქმასთან დაკავშირებულ ხანდაზმულობის ვადას და არა სამკვიდრო მოწმობის გასაჩივრების ვადას. ამავდროულად, ხანდაზმულობა ეხება სამკვიდრო ქონებას, განსახილველ შემთხვევაში კი მოსარჩელების დავობენ იმ ქონებაზე, რომელიც სამკვიდრო ქონებას არ წარმოადგენდა და მათზე მოსარჩელების საკუთრების უფლება სადავო სამკვიდრო მოწმობის გაცემამდე სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დადგენილი. მართალია უძრავი ქონება განიკარგა სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, მაგრამ დავის საგანი მამკვიდრებლის ქონებაზე მოსარჩელების როგორც მემკვიდრეების უფლება კი არა, არამედ უკვე დადგენილი საკუთრების უფლების დაცვა წარმოადგენს. შესაბამისად, მოპასუხის მოთხოვნა ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 1-16; 115-125)
- სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 17-23)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამართლებრივი შეფასება სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში:

საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 539-ე მუხლის თანახმად, მემკვიდრეობის გადასვლა ხდება კანონით ან ანდერძით. მემკვიდრეობის კანონისმიერი წესი მოქმედებს ყოველთვის, თუ ანდერძით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. იმავე კოდექსის 540-ე მუხლის მიხედვით, სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება სამკვიდროს დამტოვებლის გარდაცვალების დღე. სამკვიდრო ქონებას კი წარმოადგენს ის ქონება, რომელიც მამკვიდრებელს გარდაცვალების მომენტისთვის ეკუთვნოდა.

საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ თანასაკუთრების უფლებით. იმავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც ეკუთვნოდათ თანაბარი წილი. ამავე 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 კომლის წევრებს კომლისათვის განკუთვნილი ქონება, მათ შორის საცხოვრებელი სახლი, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ და ქონების მხოლოდ ერთი პირის მიერ განკარგვა დაუშვებელი იყო. კომლის წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში სამკვიდრო მხოლოდ მის კუთვნილ წილ ქონებაზე იხსნებოდა. სწორედ ამგვარ რეგულაციაზე მიუთითებს საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 569-ე მუხლი, რომლის მიხედვით კომლის წევრის გარდაცვალების შემდეგ მათი პირადი ქონება გადადის მათ მემკვიდრეებზე საერთო საფუძველზე.

მოსარჩელეებმა 1994 წლის 14 მარტს ქე-----ის სახელზე გაცემული

კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა მოითხოვს. მოთხოვნის საფუძველად მიუთითეს, რომ სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით სამკვიდრო მასაში შესულია ის ქონებაც, რომელზეც ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 1993 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მათი საკუთრების უფლება იქნა დადგენილი.

ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 29.11.1993 წლის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ნა-----ი შვილებთან ერთად წლების განმავლობაში მა-----ის კომლზე რიცხულ სახლში ცხოვრობდა, თავისი შრომით მონაწილეობდა კომლის დამხმარე მეურნეობის წარმოებაში და გარკვეული წვლილი აქვს შეტანილი კომლის საერთო ქონების შექმნაში. სასამართლოს გადაწყვეტილებით ნა-----ი და მისი მცირეწლოვანი შვილები ცნობილი იქნენ კომლის წევრებად და საცხოვრებელ სახლის მთლიანი ფართიდან 48.9 კვ.მ. ფართზე მათი საკუთრების უფლება დაადგინა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამკვიდრო გახსნილად მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტიდან ითვლება, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ მომენტიდან სამკვიდრო ქონების მემკვიდრეებზე განაწილებაა შესაძლებელი. თავად სამკვიდრო მასა კი არის ყველა ის ქონება, რომელიც გარდაცვლილს, ანუ მამკვიდრებელს სიცოცხლეში ეკუთვნოდა. ქონებში მოიაზრება ყველა ნივთი (უძრავი- მოძრავი) და არამატერიალური და ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ როგორც ფიზიკურ, ისე იურიდიულ პირებს. ამდენად, სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ის ნივთები და არამატერიალური და ქონებრივი სიკეთეები, რომლებიც მამკვიდრებელს სიცოცხლეში ეკუთვნოდა და მისი გარდაცვალების შემდგომ მემკვიდრეებზე შეიძლება განაწილდეს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო სამკვიდრო მოწმობით ქე-----მა მემკვიდრეობით მიიღო მარისა ერისთავის კომლზე რიცხული მთელი ქონება, მათ შორის ქონების ის ნაწილიც, რომელიც ერთის მხრივ სამოქალაქო სამართლის ნორმების მიხედვით მოსარჩელეებს როგორც კომლის წევრებს ეკუთვნოდათ და მეორეს მხრივ მათი საკუთრების უფლება სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დადგენილი. როგორც სამკვიდრო მოწმობის გაცემისას, აგრეთვე, უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციისას ქე-----მა იცოდა, რომ სამკვიდრო მასაში არ შედიოდა გადაწყვეტილებით ნა-----ისათვის და მისი შვილებისათვის მიკუთვნებული ქონება, ვინაიდან იგი საქმის წარმოებაში ჩართული იყო მხარედ და სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ მისთვის იმთავითვე ცნობილი იყო.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამკვიდროს მიღება თავისი სამართლებრივი ბუნებით ცალმხრივი გარიგებაა და იგი გარიგების პირობებს უნდა აკმაყოფილებდეს. ამგვარი გარიგების საგანს კი შეიძლება წარმოადგენდეს მხოლოდ ქონება (აქტივები), რომელიც მამკვიდრებელს ეკუთვნოდა. ამ

პირობის საწინააღმდეგოდ დადებული გარიგება კანონსაწინააღმდეგოა და შედაკების შემთხვევაში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქე-----ზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და სამკვიდრო მასიდან უნდა ამოირიცხოს მოსარჩელების კუთვნილი ფართის უძრავი ქონება.

6.2. სამართლებრივი შეფასება ხელსეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში:

მოსარჩელების მეორე მოთხოვნას ქე-----სა და ია-----ს შორის 2013 წლის 10 ოქტომბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას. მოსარჩელე მხარემ მიუთითა, რომ ია-----მა იცოდა, რომ საკუთრების უფლების ჩანაწერი კანონშეუსაბამო იყო. მან, როგორც ოჯახის წევრმა კარგად იცოდა სასამართლო დავის და მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ, რომლის მიხედვითაც ქონების ნაწილი სასამართლომ მოსარჩელე ნა-----ს და მის არასრულწლოვან შვილებს მიაკუთვნა.

მოპასუხე ია-----მა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა, რომ მან არ იცოდა სასამართლოს გადაწყვეტილების შესახებ და ამიტომ იგი კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენდა.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, 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 არაერთ განმარტების მიხედვით, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფას, დაცვას. აღნიშნული პრინციპის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული ფაქტი - საჯარო რეესტრში

უფლების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ასევე ახალი შემძენის უფლებებს. ამდენად, რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია და მიუხედავად ჩანაწერის უზუსტობისა შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად. მაგრამ პრეზუმფცია ირღვევა, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამავდროულად, პრეზუმფცია ქარწყლდება მაშინ, როდესაც შემძენმა ჩანაწერის უსწორობის შესახებ გარიგების დადებამდე იცოდა და ამ შემთხვევაში შემძენის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დადგენილი კეთილსინდისიერების საფუძვლით უფლების დაცვა ვეღარ მოხდება.

ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით. განსახილველ შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნა-----ი და მოპასუხე ია-----ი ქე-----ის რძლები იყვნენ, მათი მეუღლეები კი ძმები. შესაბამისად, მოპასუხისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის უზუსტობის და უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეების საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები.

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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულებით, მოსარჩელეების ნების საწინააღმდეგოდ, განიკარგა ის ქონებაც, რომელიც მოსარჩელეების საკუთრებას წარმოადგენდა. შესაბამისად, სახეზეა 2013 წლის 10 ოქტომბერს ქე-----სა და ია-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. გამომდინარე აქედან მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საცხოვრებელი სახლი 48.9 კვ.მ. ფართის ნასყიდობის ნაწილში.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

იმავე კოდექსის 41 - ე მუხლის „ი“ პუნქტით დავის საგნის ფასი განისაზღვრება - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა – უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით;

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონების ნაწილი 2800 ლარი. მოსარჩელეს სარჩელზე გადახდილი აქვს ბაჟი 100 ლარი და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე 50 ლარი. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟია ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ-უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შესაბამისად, არ არსებობს საქმეზე 2016 წლის 11 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 05.10.2017 წლის განჩინებით მოპასუხე ია-----ს აეკრძალა ლა-----ს სოფელ ა-----ი მდებარე (საკადასტრო კოდით 54-----7) უძრავი ქონების გასხვისება და სანივთო უფლებით დატვირთვა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზანი არის სარჩელის (დავის) საგნის დაცვა და აღნიშნულით გადაწყვეტილების დაუბრკოლებლად აღსრულების უზრუნველყოფა. სარჩელის უზრუნველყოფა გულისხმობს იმგვარ ღონისძიებათა მიღებას, რაც, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, გარანტირებულს გახდის სასარჩელო მოთხოვნათა რეალიზაციას. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მოთხოვნა უნდა შეეხებოდეს თავად სარჩელის მოთხოვნას (დავის საგანს) და უნდა ემსახურებოდეს მოსარჩელის დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების აღდგენას, შესაბამისად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების საკითხს სასამართლო წყვეტს სწორედ სასარჩელო მოთხოვნის ხასიათისა და შინაარსის გათვალისწინებით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელების ინტერესი უკავშირდება არა მთლიან უძრავ ქონებას, არამედ მის ნაწილს. მოსარჩელების მოთხოვნა მიმართულია საცხოვრებელი სახლის მთლიანი ფართიდან მხოლოდ 48.9 კვ.მ. ფართზე. ამავდროულად, სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ 1992 წლიდან საქართველოში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით განხორციელებული ცვლილებების შედეგად საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრები იმავდროულად გახდნენ საერთო სარგებლობაში არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებიც. მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრეთა წილი კი განისაზღვრება საცხოვრებელ სახლში მათი წილის პროპორციულად.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით დასტურდება, რომ საცხოვრებელი სახლის მთლიანი ფართი 179.3 კვ.მ.-ს შეადგენს, ხოლო საკარმიდამო მიწის ფართი 2507 კვ.მ.-ია. მოსარჩელების კუთვნილი ფართი საცხოვრებელ სახლში 48.9 კვ.მ.-ით განისაზღვრება, რაც მთლიანი სახლის ფართის 27.27%-ია ($48.9/179.3 \cdot 100 = 27.27\%$). შესაბამისად, მოსარჩელების წილი მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან პროპორციულად შეიძლება 27.27% შეადგენდეს. გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მოპასუხე ია-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მთლიან უძრავ ქონებაზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების ძალაში დატოვების წინაპირობა. ამიტომ, იგი ნაწილობრივ უნდა გაუქმდეს და გამოყენებული აკრძალვა ძალაში დარჩეს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის 48.9 კვ.მ ფართზე და მის პროპორციული ფართის მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 199¹, 243-244-ე, 247-248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელების ნა-----ის და მა-----ის სარჩელი მოპასუხეების ია-----ის და ქე-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ქე-----ის სახელზე 1994 წლის 14 მარტს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრში რეგისტრაციის №302) და სამკვიდრო ქონებიდან ამოირიცხოს ლა-----ს სოფელ ქვემო ნ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 48.9 კვ.მ. ფართი.
3. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----ს სოფელ ა-----ი მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს.კ.№54-----7) ქე-----სა და ია-----ს შორის 2013 წლის 10 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის 48.9 კვ.მ. ფართის ნასყიდობის ნაწილში.
4. მოპასუხეებს ია-----ს და ქე-----ს მოსარჩელების ნა-----ის და მა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელის

უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის და სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება.

5. ნაწილობრივ გაუქმდეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 05 ოქტომბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და გამოყენებული აკრძალვა ძალაში დარჩეს მხოლოდ №54-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან საცხოვრებელი სახლის 48.9 კვ.მ. ფართზე და პროპორციულად შესაბამისი ფართის მიწის ნაკვეთზე.

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