



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 ივლისი, 2019 წელი

ქ. მცხეთა

მცხეთის რაიონული სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე სოფიო ლეჟავა

სხდომის მდივანი ეკა გაბიდაური

მოსარჩელები - მ-----ი, ზ-----ი, გ---- (ი----) ფ-----ი

წარმომადგენელი - ც-----ი

მოპასუხეები - თ-----, ო---- ფ-----ი, ვ-----ე

წარმომადგენელი - ე-----ი

დავის საგანი: ხელშეკრულებებისა და სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა, თანამესაკუთრებად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2----- აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით უძრავ ქონებაზე (ს/კ 7-----) დადებული თ-----სა და ს---- ფ-----ს შორის: მოსარჩელები ცნობილ იქნენ სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 7-----) 1/4-1/4 წილის თანამესაკუთრებად;
- 1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხეებს შორის 2014 წელს 3 სექტემბერს უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით უძრავ ქონებაზე (ს/კ 7-----) დადებული თ-----სა და ს---- ფ-----ს შორის: მოსარჩელები ცნობილ იქნენ სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 7-----) 1/4-1/4 წილის თანამესაკუთრებად;
- 1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 08 აგვისტოს სამკვიდროს მოწმობა უძრავ ქონებაზე, მ-----ი, სოფელი გ-----ი ს/კ 7-----; ს/კ 7-----, ს/კ 7----- როგორც მოპასუხეების საკუთრება, რადგან აღნიშნული

ქონების $\frac{1}{4}$ -ის მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე მხარე;

- 1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი 2018 წლის 7 თებერვალს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება ო--- ფ-----სა და თ-----ს შორის;
- 1.5 ბათილად იქნეს ცნობილი 2-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება თ-----სა და ვ-----ეს შორის უძრავი ქონებაზე ს/კ 7----- და ამ ქონების $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ წილის თანამესაკუთრედ ცნობილ იქნეს თითოეული მოსარჩელე;
- 1.6 ბათილად იქნეს ცნობილი 2-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება ო--- ფ-----სა და ვ-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს/კ 7----- და ამ ქონების $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ წილის მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს თითოეული მოსარჩელე;
- 1.7 ბათილად იქნეს ცნობილი 2-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება ო--- ფ-----სა და ვ-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს/კ 7----- და ამ ქონების $\frac{1}{4}$ წილის მესაკუთრედ ცნობილ იქნეს თითოეული მოსარჩელე;

სარჩელის საფუძვლები:

ყ-----ის თემის საკრებულოს საკომლო წიგნის თანახმად ყ-----ის რაიონის დაბა ს-----ის კომლის შემადგენლობაში ოჯახის უფროსად ჩაწერილი იყო ს----- ზ-----ის ძე ფ-----ი; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდნენ: ს----- ზ-----ის ძე ფ-----ი-მამა, ც--- ა-----ს ასული ვ-----ი-დედა, ზ----- ს-----ის ძე ფ-----ი - შვილი, მ--- ს-----ის ასული ფ-----ი - შვილი, გ--- ს-----ის ძე ფ-----ი - შვილი, ს----- ს-----ის ძე ფ-----ი - შვილი. ს----- ფ-----ი გარდაიცვალა 1993 წლის 14 სექტემბერს. ც--- კ-----ი(ფ-----ი) გარდაიცვალა 2002 წელს; შესაბამისად, კომლის წევრებად დარჩნენ: ზ----- ს-----ის ძე ფ-----ი, მ--- ს-----ის ასული ფ-----ი, გ--- ს-----ის ძე ფ-----ი, ს----- ს-----ის ძე ფ-----ი. მათ შორის ს----- ს-----ის ძე ფ-----ი გარდაიცვალა 2017 წლის 7 იანვარს. ამ უკანასკნელმა კომლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7-----) 441 კვ.მ. დაირეგისტრირა თავის სახელზე, რომელიც 2----- აგვისტოს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, განვადებით გადახდის საფუძველზე, გადააფორმა მეუღლის, მოპასუხე თ-----ს სახელზე (თანამოპასუხის) 2000 ლარად; აღნიშნული ქონება თ-----მა, იმავე წლის 3 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიჰყიდა ისევ ს----- ფ-----ს, მაშინ როდესაც, მოსარჩელე მ-----იც მის ძმებთან, გ--- და ზ-----ებთან ერთად იყვნენ კომლის წევრები და დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ს----- ფ-----ის კომლის სარგებლობაში და საკუთრებაში იმყოფებოდა; შესაბამისად, ს----- ფ-----ს არ ჰქონდა უფლება გაესხვისებინა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მოსაზრებით ეს ყველაფერი გაკეთდა მოსაჩვენებლად, იმ საფუძველით, რომ ქონების გასხვისების შემდგომ სახელზე ყოფილიყო

კეთილსინდისიერი შემძენი, თუმცა მოპასუხეებმა კერ გაითვალისწინეს ის გარემოება, რომ ისინი ერთ ოჯახის წევრები იყვნენ. ს----- ფ-----მა სხვა უძრავი ქონებაც (ს/კ 7-----) აღრიცხა თავის სახელზე, რომელიც 2017 წლის იანვარში სამკვიდროს სახით გადააფორმა თავისი 9 წლის არასრულწლოვანი შვილის, ო----- ფ-----ის სახელზე. ამ უნასკნელმა კი, თავის მხრივ, მითითებული ქონება 2018 წლის 07 თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაუფორმა დედას - თ-----ს, მაშინ როცა მითითებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას და კომლის წევრები კი მოსარჩელის პოზიციის თანახმად, ამ დროისთვის ს----- ფ-----ის გარდა იყვნენ ასევე მ---, გ--- და ზ-----ები; შესაბამისად, ს----- ფ-----ს არ ჰქონდა უფლება მხოლოდ თავად დაერეგისტრირებინა აღნიშნული ქონება, რითიც დაირღვა მოსარჩელე მხარის უფლებები, როგორც კომლის საკუთრებაში არსებული ქონების თანამესაკუთრებისა. აქედან გამომდინარე, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები მოჩვენებითია, რაც დასტურდება ასევე გარიგების ფასით, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების სტილით და სასწრაფოდ მისი გაყიდვის ინტერესითაც. სწორედ ამიტომ მოპასუხეები არაკეთილსინდისიერი შემძენები არიან, რაც სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველია;

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე მხარემ შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი და მიაჩნია, რომ იგი უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები. მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელეებს და ს----- ფ-----ს 1979 წლის შემდგომ ერთ ოჯახად არ უცხოვრიათ, ისინი ათწლეულებია ცხოვრობენ ცალკე-ცალკე. სადავო მიწის ნაკვეთები მათ სარგებლობა-საკუთრებაში არასოდეს ყოფილა. საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობა, რომელიც იძლევა ინფორმაციას ს----- ფ-----ის კომლის წევრების შესახებ 1976-79 წლების მდგომარეობით, არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ვინაიდან მოცემული ცნობა არ გვაწვდის ინფორმაციას სადავო პერიოდში ს----- ფ-----ის კომლის წევრთა შესახებ. ამასთან, მითითებული ცნობა არ შეიცავს ასევე ინფორმაციას კომლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შესახებ; რაც შეეხება ს----- ფ-----ის მიერ გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებებს, ისინი გაფორმებულია კანონით დადგენილი წესით მესაკუთრის მიერ და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. ასევე დაუსაბუთებელია მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა ვ-----ესთან გაფორმებული სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 7-----; ს/კ 7-----; და ს/კ 7-----) ნასყიდობის ხელშეკრულებათა ბათილად ცნობის შესახებ (იხ. სხდომის ოქმი)

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, ყ-----ის რაიონის ყ-----ის (ს-----ის) სასოფლო საბჭო ყ-----ის 1976-1979 წწ. დათარიღებულ საკომლო

წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ს-----ი ზ-----ის ძე ფ-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ფ-----ი ს-----ი ზ-----ის ძე - ოჯახის უფროსი
2. კ-----ი ც--- ა----- ასული - მეუღლე;
3. ფ-----ი ზ-----ი ს-----ის ძე - შვილი;
4. ფ-----ი მ--- ს-----ის ასული - შვილი
5. ფ-----ი გ--- ს-----ის ძე - შვილი
6. ფ-----ი ს--- ს-----ის ძე - შვილი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა A-----;

3.2. კომლის უფროსი ს----- ფ-----ი გარდაიცვალა 1993 წლის 14 სექტემბერს, მეუღლე ც--- კ-----ი - 2002 წლის 25 იანვარს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ს----- ფ-----ის გარდაცვალების მოწმობა;
- ც--- კ-----ი გარდაცვალების მოწმობა;

3.3. დუშეთის არქივში დაცული, ყ-----ის თემის საკრებულოს 1997-2001 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ც--- ფ-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ფ-----ი ც--- - მეუღლე (ტექსტში ასეა);
2. ფ-----ი ს--- ს-----ის ძე - შვილი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა A-----

3.4. ს----- ფ-----მა უძრავი ქონება (ს/კ. 7-----, ს/კ. 7-----.ბ) საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა საარქივო ცნობისა და საგადასახადო #52 სიის საფუძველზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა A-----;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.5. კომლის უფროსის ს----- ფ-----ის შვილი, კომლის ერთ-ერთი წევრი ს----- ფ-----ი გარდაიცვალა 2017 წლის 07 იანვარს, რომელსაც დარჩა მემკვიდრე - შვილი, მოპასუხე ო--- ფ-----ი. ამ უკანასკნელმა მიიღო მამის სამკვიდრო;

- ს-----ფ-----ს გარდაცვალების მოწმობა;
- ო---ფ-----ის დაბადების მოწმობა;
- სამკვიდრო მოწმობა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 23;

3.6. ს-----ფ-----მა 441 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7-----) 2----- აგვისტოს გაასხვისა თავის მეუღლეზე თ-----ზე; თავის მხრივ, თ-----მა აღნიშნული უძრავი ქონება 2014 წლის 03 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიიღო ს-----ფ-----ს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2----- აგვისტოს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით;
- 2014 წლის 03 სექტემბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.7. ო---ფ-----მა მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7-----) 2018 წლის 07 თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა დედას, თ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 7 თებერვლის ჩუქების ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; ს.ფ. 26

3.8. მოპასუხე ო---ფ-----მა და თ-----მა უძრავი ქონება (ს/კ 7-----; ს/კ 7-----; და ს/კ 7-----) 2018 წლის 30 მარტს გაასხვისეს მოპასუხე ვ-----ზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

3.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 ნაწილით ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს

მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. ამავე კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობა სამოქალაქო სამართალწარმოების ერთ-ერთი ფუნდამენტური პრინციპია, რაც გულისხმობს ყოველი პირის შესაძლებლობას, თავად გადაწყვიტოს, ვის მიმართ წარადგინოს პრეტენზია თავისი დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის შესახებ, დამოუკიდებლად განსაზღვროს მოთხოვნის სახე და ფარგლები. აღნიშნული პრინციპი სრულიად გამორიცხავს სასამართლოს უფლებამოსილებას ჩაერიოს მოსარჩელის მოთხოვნის საზღვრებში ან თავად განავითაროს სასარჩელო მოთხოვნა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით განმტკიცებული დისპოზიციურობის პრინციპი ორიენტირებულია უფლების მქონე სუბიექტის თავისუფალ ნებაზე, მხოლოდ საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს თავისი მატერიალური თუ საპროცესო უფლებები და ყოველგვარი რისკი, რომელიც ამ ნორმის ფარგლებში გამოვლენილ ნებას შეიძლება თან სდევდეს, ნების გამომვლენს აწევს (სუსგ №ას-1023-2018 30/11/18 წ.).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს: „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას ვინც უარყოფს“- „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამ ნორმის შესაბამისად, საქმეში არსებული ყოველი მტკიცებულება უნდა შეფასდეს სხვა მტკიცებულებებთან შეჯერების საფუძველზე და ამის შემდეგ გამოიტანოს სასამართლომ დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოების დადასტურების ან დაუდასტურებლობის შესახებ.

"ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის" მე-6-მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. **მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს (იხ. სუსგ. საქმე Nას-178-167-2017).**

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, ამასთან მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ არ არსებობს მოსარჩელე მხარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტი, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის კანონი; საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილება N48 "საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის დადგენილება N128 "საქართველოს

რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკუთრების უფლება ასევე განმტკიცებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაციით, რომლის შესაბამისად, „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“. მიუხედავად კონსტიტუციის დათქმისა, იგი აბსოლუტურ უფლებათა რიგს არ განეკუთვნება და ნორმით დაცულ სფეროში ჩარევა დასაშვებია საკუთრების უფლების ობიექტის სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე. დაცულ სფეროში ჩარევა ლეგიტიმურია მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დამკვირდებული პრაქტიკის თანახმად, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქციით) 129-ე მუხლის შესაბამისად, გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსპობის შემდეგ დარჩა, წარმოებს ამ კოდექსის 125-ე და 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესებით. ამავე კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის წილი განისაზღვრება იმ ანგარიშით, რომ კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების შემდეგ, კომლის ქონება გარდაიქმნა კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულ წევრს თანაბარი წილი ეკუთვნის. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2006 წლის 27 ივლისის განჩინება, #ას-988-1242-05).

6.2. ამდენად, ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და **იგი არის კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში**, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი. კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებაზე მემკვიდრეობა უნდა გაიხსნას სამკვიდროს გახსნის ზოგადი წესების მიხედვით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალში მითითებულია **საკომლო წიგნიდან ამონაწერი**, ასევე „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის **სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია**.

აღნიშნული ნორმების თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობა წარმოადგენს საჯარო რეესტრში ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტად **მიჩნეულია საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, საგადასახადო ან სარეფორმო სია და სხვა დოკუმენტები**.

6.3. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების საფუძველზე დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა. დადგენილების მე-5 პუნქტით დადგენილია: საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალოს საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთაში - 3 ჰექტარამდე. ამგვარად, მითითებული დადგენილებით განისაზღვრა

საქართველოს მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწების მათ საკუთრებაში გადასვლა და ასევე კომლების საკარმიდამო ფართობის გადიდება შესაბამის ნორმამდე, ე.წ. „ახალ ნორმამდე შესავსები ფართობის“ სახით.

1996 წლის 22 მარტს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, რომლითაც სამოქალაქო სამართლის კოდექსისგან განსხვავებულად განისაზღვრა კომლის სამართლებრივი რეჟიმი. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას. ამასთან, საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული.

6.4. ამ ნორმების შესაბამისად კომლში იგულისხმება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული კომლი - ფიზიკური პირი და ოჯახის წევრები, რომლებსაც საკუთრებაში გააჩნიათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობები, ასევე გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტები და მოწყობილობები. ამდენად, საკომლო მეურნეობის საფუძველი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე კომლის წევრის საკუთრების უფლება.

ამგვარად, ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს საკომლო მეურნეო კომლი, რომელმაც არსებობა შეწყვიტა 1993 წლიდან და სასოფლო-სამეურნეო კომლი, რომელიც სრულიად ახალ და განსხვავებულ სამართლებრივ ინსტიტუტს წარმოადგენს და იქმნება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, საადგილმამულო წიგნში (იგულისხმება საჯარო რეესტრი, ხოლო მის შექმნამდე - მარეგისტრირებელი ორგანო - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი) რეგისტრაციის გზით. ამგვარად, ფიზიკურ პირს შეუძლია, მის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა დაარეგისტრიროს სასოფლო-სამეურნეო კომლის სახით. კომლის დაარეგისტრირება შეუძლიათ ასევე ოჯახის წევრებს, თუ მათ საერთო საკუთრებაში გააჩნიათ ზემოთ დასახელებული ობიექტების ერთობლიობა. შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო კომლის რეგისტრაციის უფლება აქვთ საკუთრების უფლების მქონე პირს ან პირებს (ოჯახის წევრებს).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილებით საქართველოს მოქალაქეთა საკუთრებად გამოცხადდა მათზე რიცხული მიწის ნაკვეთები და ასევე განისაზღვრა მათთვის დამატებით ნორმის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების გადაცემა, ხოლო „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მეორე პუნქტით დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ **მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია პირის რეგისტრაცია კომლის წევრად 1992 წლის 1 იანვრამდე.** (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 ივნისის №ას-211-203-2013 გადაწყვეტილება). ამ დროისათვის ვინც ირიცხებოდა კომლის წევრად, სწორედ მათ საკუთრებად გამოცხადდა კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთები (სოფლის ყოფილ მკვიდრებთან დაკავშირებით საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილებით დაწესდა სპეციალური რეგულირება). ამგვარად, **საკომლო ცნობა** მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს იმ შემთხვევაში, თუკი იგი ასახავს კომლის წევრთა ვინაობას და კომლზე რიცხულ ქონებას 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების იურიდიულ მნიშვნელობასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად **საკომლო წიგნი არის** – ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბის, ქალაქის), დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში კომლების და მათში პირთა რაოდენობის ამსახველი ჟურნალი, რომელიც ადასტურებს ამ პირთა კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტში ცხოვრებისა და კომლის წევრად ყოფნის ფაქტს.

ამდენად, მითითებული კანონის შესაბამისად განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა დადგინდეს, ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება კომლის რომელმა წევრებმა მოიპოვეს.

6.5. საქმეში მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი 2017 წლის 02 აგვისტოს A----- საარქივო ცნობის თანახმად, დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, ყ-----ის რაიონის ყ-----ის (ს-----ის) სასოფლო საბჭო ყ-----ის 1976-1979 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ს-----ი ზ-----ის ძე ფ-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ფ-----ი ს-----ი ზ-----ის ძე - ოჯახის უფროსი
2. კ-----ი ც--- ა----- ასული - მეუღლე;
3. ფ-----ი ზ-----ი ს-----ის ძე - შვილი;
4. ფ-----ი მ--- ს-----ის ასული - შვილი
5. ფ-----ი გ--- ს-----ის ძე - შვილი
6. ფ-----ი ს--- ს-----ის ძე - შვილი

სასამართლო წარმოდგენილ საარქივო ცნობასთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ დასახელებული დოკუმენტი ინფორმაციას გვაწვდის მხოლოდ კომლის წევრთა შესახებ 1976-1979 წლების მდგომარეობით, თუმცა რა ქონება ერიცხებოდა დასახელებული დროისთვის ს----- ფ-----ის კომლს და შედიოდა თუ არა კომლის საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება, ამასთან დაკავშირებით, მოსარჩელე მხარეს კომპეტენტური და უტყუარი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება კი აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად, საკმარისი მტკიცებულება არ არის.

დადგენილია, რომ ს----- ფ-----ი გარდაიცვალა 1993 წლის 14 სექტემბერს და ამ დროიდან კომლის უფროსი გახდა მისი მეუღლე ც--- ფ-----ი, რომლის შემადგენლობაში საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობის #A----- თანახმად, 1997-2001 წლების მდგომარეობით ირიცხებოდა შვილი - ს----- ფ-----ი; კომლის საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან დაკავშირებით არც მითითებულ საარქივო ცნობაში არ მოიპოვება ინფორმაცია;

სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა იქნას მიჩნეული, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

შესაბამისად, სწორედ მოსარჩელე მხარის მტკიცების საგანში შედის იმ გარემოების სარწმუნოდ დადასტურების ვალდებულება, რომ 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით, მოსარჩელები მ-----ი, ზ-----ი და გ--- (ი---) ფ-----ი ირიცხებოდნენ ს----- ზ-----ის ძე ფ-----ის კომლის შემადგენლობაში. ზემოაღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება კი მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი არ არის.

6.6. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საკომლო მეურნეობის რეგისტრაცია ს-----

- ფ-----ს თავის სიცოცხლეში არ განუხორციელებია, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისი გარდაცვალების მომენტში არსებობდა საკოლმეურნეო კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრება, რომელზეც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი; საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სადავო პერიოდში მოსარჩელეთა კომლის წევრობის ფაქტის უტყუარად დადასტურება, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია; რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის მითითებას იმ ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელები დღემდე განაგრძობენ სადავო საცხოვრებელ სახლში ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრებას, აღნიშნული სცილდება განსახილველი დავის ფარგლებს, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია საკომლო ჩანაწერების საფუძველზე მოსარჩელე პირთა თანამესაკუთრებად ცნობა, ამასთან, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებაც, გარდა მხარის ახსნა-განმარტებისა, არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით;

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა იმ საფუძველით, რომ მათ, როგორც კომლის წევრებს, გააჩნიათ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად არ დასტურდება, რომ სადავო პერიოდში - კერძოდ, 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით დასახელებული პირები იყვნენ მამკვიდრებლის კომლის წევრები და შესაბამისად, მათ წარმოეშვათ თანასაკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე; ამასთან, მოსარჩელე მხარემ კანონით დადგენილი წესით წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებით ვერ დაადასტურა სადავო პერიოდში ს----- ფ-----ის კომლს რა უძრავი ქონება ერიცხებოდა, რაც ამ უკანასკნელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა;

სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც წესი, მოსარჩელის ინტერესი განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას უკავშირდება (მაგ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ქონების დაბრუნება, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება და ა.შ), რომელიც მხოლოდ მიკუთვნებითი სარჩელით მიიღწევა; **ამასთან, სარჩელიდან უნდა ირკვეოდეს მოსარჩელის სწორი იურიდიული ინტერესის არსებობა. იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.** იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, შეიძლება დადგეს ის შედეგი, რასაც მხარე ისახავს მიზნად და წარმოდგენილი სარჩელი არის ამ სამართლებრივი შედეგის მიღების ეფექტიანი მექანიზმი.

იმისათვის, რომ სასარჩელო სამართალწარმოების გზით ერთი სუბიექტიდან მეორეს საკუთრებაში გადავიდეს ქონება, პირველ რიგში შედაკებული უნდა იქნეს

ის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც მოხდა სადავო ქონების მოპასუხის საკუთრებაში აღრიცხვა. აღნიშნული კი, პირველ რიგში გულისხმობს, სასარჩელო მოთხოვნის იმგვარ ფორმულირებას, რომელსაც მოჰყვება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმება. სწორედ, ამის შემდეგ არის შესაძლებელი სასამართლომ ცნოს სადავო ქონებაზე მოდავე მხარის საკუთრების უფლება.

მიკუთვნებითი სარჩელის იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, შედეგი დგება იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება სადავო ჩანაწერის შეცვლა, შესაბამისი ფაქტობრივი და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების მითითების გზით, რასაც მოჰყვება სადავო რეგისტრაციის გაუქმება და მხარისათვის სადავო ქონების მიკუთვნება. საკუთრების უფლების მიკუთვნება, სადავო ჩანაწერის უზუსტობის დამტკიცების გარეშე, კი, შეუძლებელია და ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ არ არის შედავებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ს----- ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ნამდვილობა - ამ კუთხით მოპასუხე მხარეს არ უდავია კანონით დადგენილი წესით. იმ პირობებში კი, როდესაც ამ დროისთვის ჯერ კიდევ ძალაშია საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და იგი ბათილად არ არის ცნობილი კანონით დადგენილი წესით, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნები სამკვიდრო მოწმობისა და ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა და ამ უკანასკნელის დარღვეული უფლების აღდგენის წინაპირობა ვერ გახდება; სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ქონებაზე მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შენარჩუნების პირობებში, სასამართლო ვერ განიხილავს სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების რეგისტრაციის შესაძლებლობას, ვინაიდან სასამართლო არ არის უფლებამოსილი საკუთარი ინიციატივით გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი). სამოქალაქო სამართალწარმოების პროცესში, სასამართლო სასარჩელო მოთხოვნას ვერც შეცვლის და ვერც ტრანზფორმირებას მოახდენს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიზნის მიღწევა შეუძლებელია წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლებში და ამ კუთხით მას იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია მის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც მიზნად ისახავს მოსარჩელე - საკუთრების უფლების მოპოვება, არჩეული გზით - წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში შეუძლებელია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ამ ეტაპზე მოსარჩელე მხარეს არ აქვს იურიდიული ინტერესი სადავო ხელშეკრულებებისა და სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობის მიმართ.

6.7. საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებათა სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, შეთანხმების სამართლებრივი შინაარსის გარიგებად აღიარებისათვის საჭიროა, მას გააჩნდეს სამართლებრივი მიზანი, ანუ მიმართული იყოს კონკრეტული შედეგებისაკენ. მოცემულ შემთხვევაში, ს---- ფ-----მა ნამდვილი უფლების საფუძველზე გაასხვისა საკუთრებაში არსებული სადავო ქონება. იგივე შეიძლება ითქვას მის კანონისმიერ მემკვიდრეზე, შვილზე, რომელმაც სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიიღო მამის სამკვიდრო და შემდეგ გაასხვისა იგი. მესაკუთრეს სრული უფლება ჰქონდა თავისი შეხედულებისამებრ განეკარგა კუთვნილი უძრავი ნივთი. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე მხარის უფლება სადავო ქონების შესაბამის წილზე არ არის დადასტურებული, არ არსებობს მოსარჩელის მიერ მითითებული საფუძველი გარიგებების ბათილად ცნობისთვის მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ უძრავი ქონების გასხვისება განხორციელდა ოჯახის წევრებს შორის, მოგვიანებით კი ოჯახის ნაცნობზე. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ ამგვარი უფლების დადასტურება თავისთავად არ იწვევს ხელშეკრულების ბათილობას საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში

რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

6.9. განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებული რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ, სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში, ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის **რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის განმსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება.** სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ მითითებული გარემოება, სხვა რაიმე სახის ფაქტისა თუ **მტკიცებულების არ არსებობის პირობებში, არ წარმოადგენს უპირობოდ მხარის ნებისა და მის კეთილსინდისიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძველს;** ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს მესამე პირთა ინტერესების დაცვას, კერძოდ პირი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირისგან შეიძენს ქონებას ითვლება მართლზომიერ შემძენად, თუ კეთილსინდისიერების შეფასებითი კატეგორიის საფუძველზე სხვა რამ არ იქნება დადგენილი.

ამდენად, საქმეზე დადგენილ გარემოებათა ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს სადავო ქონებაზე მოსარჩელების თანამესაკუთრებად აღიარების, სამკვიდრო მოწმობისა და ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

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

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, საქმეზე გადახდილი ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების საკითხი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 აპრილის განჩინებით მოპასუხეებს ვ-----ეს (პ/ნ 5-----), ო--- ფ-----ს (პ/ნ 0-----) და თ-----ს (პ/ნ 5-----) აეკრძალათ მათ საკუთრებაში არსებული - ყ-----ის რაიონი, დაბა ს-----ა, სოფელი გ-----ი მდებარე 2580.00 კვ.მ (ს/კ 7-----), ყ-----ის რაიონი, დაბა ს-----აში მდებარე 441.00 კვ.მ. (ს/კ 7-----), ყ-----ის რაიონი, დაბა ს-----აში მდებარე 1540.00 კვ.მ. (ს/კ 7-----) და ყ-----ის რაიონი, სოფელი გ-----ში მდებარე 741.00 კვ.მ. (ს/კ 7-----) უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;

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.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არსებობს სასამართლოს 2----- განჩინებით დადგენილი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 256-ე, 257-259-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის, ზ-----ის და გ---- ფ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ 2----- განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმადაც მოპასუხე ვ-----ეს (პ/ნ 5-----), ო--- ფ-----ს (პ/ნ 0-----) და თ-----ს (პ/ნ 5-----) აეკრძალათ მათ საკუთრებაში არსებული - ყ-----ის რაიონი, დაბა ს-----ა, სოფელი გ-----ი მდებარე 2580.00 კვ.მ (ს/კ 7-----), ყ-----ის რაიონი, დაბა ს-----აში მდებარე 441.00 კვ.მ. (ს/კ 7-----), ყ-----ის რაიონი, დაბა ს-----აში მდებარე 1540.00 კვ.მ. (ს/კ 7-----) და ყ-----ის რაიონი, სოფელი გ-----ში მდებარე 741.00 კვ.მ. (ს/კ 7-----) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით მცხეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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 მცხეთის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სოფიო ლექავა