



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

26 დეკემბერი,
ქ.ამბროლაური

2019

წელი

ამბროლაური რაიონული სასამართლო
მოსამართლე – გურამ გოცირიძე
სხდომის მდივანი იამზე მურუსიძე

მოსარჩელე– მ-----, ე-----

წარმომადგენელი – ე-----, ს-----

მოპასუხე– ნ-----,

მოპასუხე–ნ----- წარმომადგენელი –ნ-----

დავის საგანი– უძრავ ქონებაზე (მდებარე–ა----- რაიონი სოფელი ჭ-----
— ს/კ 8-----) მესაკუთრედ ცნობა 1/4 წილზე, რაც შეადგენს მთლიანი
ქონების 1/2 ნაწილს, ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა 1/2 ნაწილში

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა(დაზუსტებული)

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 0----- წლის უძრავი ნივთის ჩუქების
ხელშეკრულება ნ-----სა და ნ-----ს შორის (მდებარე–ა-----
რაიონი სოფელი ჭ----- ს/კ 8-----), 1/2 ნაწილში.

1.2. ცნობილ იქნენ მესაკუთრეებად, მოსარჩელეები მ----- და ე-----
--- უძრავი ქონების (მდებარე–ა----- რაიონი სოფელი ჭ----- ს/კ 8-----
---) 1/4 წილზე, რაც შეადგენს მთლიანი ქონების 1/2 ნაწილს.

მოსარჩელეები მიუთითებენ შემდეგზე: მოდავე მხარეები თავდაპირველად
იყვნენ შეთანხმებული, რომ დაირეგისტრირებდნენ ა----- რაიონში,
სოფელ ჭ-----ში, მათ საერთო სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებას,
რომლისთვისაც ჯერ კიდევ, 2016 წელს ერთობლივად დაიწყეს დოკუმენტაციის
შეგროვება. მოპასუხეებმა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის,

სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინეს 2019 წლის 2 მაისის N----- საარქივო ცნობა, რომელიც მოსარჩელებისათვისაც წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, სადაც მითითებული არიან მ----- და ფ-----, მათვე წარადგინეს საარქივო ცნობა N----- თარიღი 1----- რომლითაც ადასტურებენ, რომ მოპასუხეების გარდაცვლილი მამა-ჯ----- 1997-2000 და 2001-2005 წლებში კომლის წევრად არ რეგისტრირდება და სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ისინი არიან ჯ----- პირველი რიგის მემკვიდრეები, თუმცა ამ საკვიდრო მოწმობით დგინდება ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ჯ----- სამკვიდროში არ შესულა ა----- - რაიონის სოფელ ჭ-----ში არსებული უძრავი ქონება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, გამოყენებული იქნა ასევე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია N- ჯ----- --- სახელზე და 22.04.2019 წლის განცხადებაზე, 2019 წლის 7 მაისის N882019307726 გადაწყვეტილებით, განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დებზე-ნ--- და ნ-----ებზე. ნ-----მ რეგისტრაციის დასრულებიდან მოკლე დროში, 2019 წლის 3 ივნისს, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე (დამოწმებულია საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში), მთელი თავისი წილი აჩუქა ნ-----ს, რომელმაც უარი განუცხადა მოსარჩელებს მათი კუთვნილი წილის გადაცემაზე და განუმარტათ, რომ მათ არაფერი არ ეკუთვნით, ეზოში მდგომი სამზარეულოც უნდა დაანგრეონ და მათ თავის ოთახებამდე მისასვლელ გზას მისცემს დღევანდელი მდგომარეობით, მოსარჩელებს და მოპასუხეებს შორის არის არასასიამოვნო, რთული და დაძაბული ურთიერთობა. მოსარჩელებისათვის მაღალმთიან სოფელში არსებულ მამაპაპისეული სახლკარი ფასეულია იმის გამო, რომ მათი მამა იყო დურგალი და ხის სახლი მოჩუქურთმებულია მათი მამის მიერ. მოსარჩელები, როგორც კომლის ქონებაზე თანამესაკუთრები, ამჟამადაც ფლობენ და სარგებლობენ უძრავი ქონებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა, მოსარჩელების სარჩელზე წარმოდგენილ შესაგებელში, სარჩელი არ ცნეს და ითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაგებელში მიუთითებენ, რომ საჯარო რეესტრის 2019 წლის 4 ივლისის N8----- ამონაწერის თანახმად, ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობის მესაკუთრეა ნ-----. მოცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარმოადგენს საკუთრების უფლების უდავო პრეზუმციას, შესაბამისად, მოსარჩელებს არანაირი უფლებები მოცემულ ნივთზე არ გააჩნიათ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2019 წლის 23 მაისს გაცემული N----- ქორწინების მოწმობით

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მ----- ქორწინების შემდგომ, მიიღო მეუღლის გვარი გ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება
- 2019 წლის 23 მაისს გაცემული N----- ქორწინების მოწმობა
- მხარის ახსნა-განმარტება

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 2 მაისის N----- წერილის თანახმად, ა----- რაიონის, ჭ-----ს სასოფლო საბჭოს 1967–1969 წლების საკომლო წიგნში, კომლის უფროსად ჩაწერილი ე----- გადახაზულია და მითითებულია ს----- კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ე-----ოჯახის უფროსი, გარდაიცვალა (1970 წელს);

ს-----შვილი;

ლ-----შვილი;

გ-----რძალი;

ნ-----რძალი;

ჯ-----შვილიშვილი;

ჯ-----შვილიშვილი;

ც-----შვილიშვილი;

ფ-----შვილიშვილი;

მ-----შვილიშვილი;

მ-----რძალი;

ნ-----შვილიშვილის შვილი;

ნანი ჯემალის ასული ჭელიძე-შვილიშვილის შვილი

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1918 წელს (საერთო სასარგებლო ფართი ჩაწერილი არ არის) და მიწის ნაკვეთის ფართობი –0,33 ჰექტარი 1967–1969 წლების მონაცემებით.

ჭ-----ს სასოფლო საბჭოს 1971–1973, 1983–1985, 1986–1990, 1997–2000 და 2001–2005 წლების საკომლო წიგნებში, ე----- და ჯ----- რეგისტრირებული არ არის.

ჭ-----ს სასოფლო საბჭოს 1970, 1975–1982 წლების საკომლო წიგნები, მიწის გადასახადის გადასახდელად აღრიცხვის წიგნები, მიწის განაწილების სიები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში არ შესულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 2 მაისის N----- წერილი

3.2.2. 2018 წლის 19 ივლისის N----- ქუთაისის ცენტრალური არქივის წერილის თანახმად, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული, ა----- რაიონის ჭ-----ს საკრებულოს 1997 –2000 და 2001–2005 წლების საკომლო წიგნებში, ჯ----- რეგისტრირებული არ არის.

ჭ-----ს საკრებულოს გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის წიგნები, მიწის განაწილების სიები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, 1992–1996, 2006–2007 წლების საკომლო წიგნები, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცვაზე არ შესულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2018 წლის 19 ივლისის N----- წერილი

3.2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონება - დარეგისტრირდა ნ--- ჭ----- საკუთრებად, 04.07.2019 წლის განაცხადის საფუძველზე და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 8----- უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია- N--, სამკვიდრო მოწმობა N-----დამოწმების თარიღი:-----, უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება-დამოწმების თარიღი:0-----, საარქივო ცნობა N-----დამოწმების თარიღი: 1----- საარქივო ცნობა N-----დამოწმების თარიღი:0----- მიმართვა ადგილმდებარეობის დადასტურების შესახებ (ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0----) N6---დამოწმების თარიღი: 1-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი 8-----
- მხარეთა ახსნა-განმარტება .

3.2.4. 2019 წლის 3 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მოპასუხე ნ-----მ მოპასუხე ნ-----ს აჩუქა, თავის სახელზე დარეგისტრირებული ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონება - ს/კ: 8----- სასოფლო-სამეურნეო ფართობით 1---- - კვ.მ. შენობა-ნაგებობა 2---- კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2019 წლის 3 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება

3.2.5. 2019 წლის 3 ივნისის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ----- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ № 8-----) მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ N8-----

3.2.6. 1963 წლის 12 ოქტომბრის გაყოფილობის აქტით დადგენილია, რომ 1963 წლის 12 ოქტომბერს მოხდა სოფელ ჭ-----ში მცხოვრები ქ-----
----- მოძრავი ქონების გაყოფა სამ ნაწილად: ქ-----ეზე, ს-----
-----ეს-ძესა და ლ-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება
- 1963 წლის 12 ოქტომბრის გაყოფილობის აქტი
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.2.7. ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ: 8-----
----- სასოფლო-სამეურნეო ფართობით 1715. 00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა 2-----
კვ.მ, რომელიც თავდაპირველად ნ--- და ნ-----ებმა დაირეგისტრირეს
თავიანთ სახელზე და შემდეგ, 2019 წლის 3 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების
საფუძველზე, აჩუქა ნ-----მ – ნ-----ს, არის კომლის საერთო
საკუთრება და ისინი თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით მოსარჩელებს,
როგორც კომლის წევრებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქუთაისის ცენტრალური არქივის ცნობა N-----
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან
- 2019 წლის 3 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულება
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების
ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს
სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 50-ე, 54-ე, 185, 312, 527, 1515-ე მუხლები, საქართველოს სსრ მიწის
კოდექსი (მე-40 მუხლი), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 122-125-ე
მუხლები (1964 წლის რედაქცია), საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო
მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების

რეორგანიზაციის წესების შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, მაგრამ ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე, მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც, მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევაში იგულისხმება, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ხდება არა ერთი მხარის პოზიციიდან, არამედ, სასამართლო მხედველობაში იღებს და მისი შესწავლის საგანი ხდება მხარეთა ყველა არგუმენტი. მტკიცებულებათა სრულ განხილვაში იგულისხმება მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასება და საკმარისი მტკიცებულებების არსებობა სასამართლოს მიერ, ამა თუ იმ დასკვნის გასაკეთებლად.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ კომლის წევრად მიღების წესს და პირობებს არეგულირებდა საქართველოს სსრ მიწის კოდექსი (მე-40 მუხლი), რითაც მოწესრიგებული იყო გარეშე პირის კომლის წევრად მიღების წესი და პირობები, ასევე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 122-125-ე მუხლები (1964 წლის რედაქცია), რითაც დადგენილი იყო, რომ საკოლმეურნეო კომლის

ქონება მის წევრებს, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილით.

საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან, კომლის სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და საკოლმეურნეო კომლები გაუქმდა, ხოლო ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და შესაბამისად, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-125-ე მუხლების შესაბამისად, თანასაკუთრების უფლებით გადანაწილდა იმ პირებზე, რომელიც იმ პერიოდისთვის, კომლის წევრები იყვნენ.

საქართველოს კანონის "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ" 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, ანდა მეუღლეთა, ან ოჯახის წევრების საერთო საკუთრებას.

საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა უნდა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შესახებ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გამოცხადდა, იმ პირთა საკუთრებად, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მოიპოვეს 1992 წლამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან, მიიჩნევა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის მიხედვით, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ხოლო 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად, სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მოცემულ შემთხვევაში, ქუთაისის ცენტრალური არქივის 2019 წლის 2 მაისის N----- წერილის თანახმად დადგენილია, რომ ა----- რაიონის, ჭ-----ს სასოფლო საბჭოს 1967–1969 წლების საკომლო წიგნის თანახმად მოსარჩელები და მოპასუხეები იყვნენ სოფელ ჭ-----ს კომლის წევრები. ასევე, დადგენილია ის ფაქტი, რომ მოსარჩელები მ----- და ე----- საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების დროს, იყვნენ კომლის წევრები და მითითებულ კომლს 1992 წლის მდგომარეობით, ერიცხებოდა მოცემული სარჩელით, სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება. სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ დასახელებული კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ, დამკვიდრებულია ასეთი პრაქტიკა: ა) საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში თანაბარი წილი ეკუთვნის და ბ) როცა კომლის არსებობას აღარ აქვს სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები, კომლი წყვეტს არსებობას და კომლის ქონება გარდაიქმნება კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებად, სადაც თითოეულს თანაბარი წილი ეკუთვნის. (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 14 მარტის № ას-652-1029-06 და 2007 წლის 20 მაისის № ას-663-1040-06 განჩინებები). ამდენად, მას შემდეგ, რაც გაუქმდა საკოლმეურნეო კომლი და მას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა, 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, თანაბარი წილით, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე არსებული მტკიცებულებებით, უტყუარად დგინდება მოსარჩელების კომლის წევრობა, მისი გაუქმების დროისათვის.

6.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის 2019 წლის 4 ივლისის N8----- ამონაწერის თანახმად, ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონების –მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობის მესაკუთრეა ნ----- და საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარმოადგენს საკუთრების უფლების უდავო პრეზუმფციას, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად ნიშნავს, რომ 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 რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერით ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მოთხოვნა ეფუძნება საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების მე-2 მუხლს, რომლის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა უნდა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების შესახებ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტით, რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გამოცხადდა იმ პირთა საკუთრებად, რომლებმაც მიწაზე კანონიერი სარგებლობის უფლება მოიპოვეს 1992 წლამდე. შესაბამისად ის, რომ საჯარო რეესტრის 2019 წლის 4 ივლისის N8----- ამონაწერის თანახმად, ა----- რაიონის სოფელ ჭ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობის მესაკუთრეა ნ-----, ვერ გახდება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის გამომრიცხავი მოსარჩელე მხარისათვის. სასამართლო სხდომაზე, მოპასუხე მხარის მხრიდან, ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცება (წერილობითი მტკიცებულება, ინფორმაცია და სხვა), რომელიც გამორიცხავდა და ან ეჭვს ქვეშ დააყენებდა მოსარჩელების კომლის წევრობას 1992 წლამდე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებენ, მოსარჩელების კომლის წევრობას და შესაბამისად, კომლის ქონებაზე თანამესაკუთრედ არსებობის უფლებას. შესაბამისად, მოსარჩელების სარჩელი საფუძვლიანია, მათი თანასაკუთრების უფლება წარმოიშვა კანონის საფუძველზე. ამდენად, სსკ-ის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელები იყვნენ 1992 წლამდე, სოფელ ჭ-----ს კომლის წევრები, მათ კომლის ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება წარმოეშვათ და ისინი აღიარებული (ცნობილ) უნდა იქნენ ა----- რაიონის, სოფელ ჭ-----ში მდებარე საკადასტრო კოდით - №8----- რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე მესაკუთრეებად (თითოეული 1/4 წილზე).

ასევე, მოსარჩელების მოთხოვნა ბათილად იქნას ცნობილი 2019 წლის 3 ივნისს, მოპასუხე ნ-----სა და ნ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მოპასუხე ნ-----ს საკუთრებაში გადავიდა საკადასტრო კოდით №8----- რეგისტრირებული ა----- რაიონის, სოფელ ჭ-----ში მდებარე კომლის წევრების მ-----სა და ე----- კუთვნილი ქონების 1/2 ნაწილი, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს და ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 1/2 ნაწილში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, გათვალისწინებულია საკუთრების ხელშეუხებლობის პრინციპი.

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 თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამ მუხლის თანახმად, გარიგების ბათილობას იწვევს შემდეგი სახის ფასეულობათა დარღვევა: კანონით დადგენილი წესები და აკრძალვები, საჯარო წესრიგი, ზნეობის ნორმები.

საჯარო წესრიგის დარღვევაში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა საკუთრების უფლება, ხელშეკრულებისა და მეწარმეობის თავისუფლებანი და ა.შ. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ზიანს აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. აღნიშნული ნორმა მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის არ არის და ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დამრღვევისათვის, პასუხისმგებლობის დაკისრების მოთხოვნის დამოუკიდებელ საფუძველს წარმოადგენს.

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. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების 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.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 28 ოქტომბრის N ას- 813-764-2015 განჩინებაში აღნიშნულია: „შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი

დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას, გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში, უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს, არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ, ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი, მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.“

სასამართლო განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულება უნდა შეესაბამებოდეს კანონის მოთხოვნებს. მოცემულ შემთხვევაში, მტკიცებულებათა ანალიზით დადგინდა, რომ 2019 წლის 3 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, რადგან მოპასუხე ნ-----ს კომლის წევრთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ერთპიროვნულად გასხვისების უფლებამოსილება არ გააჩნდა. დადგენილია, რომ მოპასუხე ნ----- (დასაჩუქრებული) და მოპასუხე ნ----- (მჩუქებელი) არიან დები. დადგენილია, რომ მოპასუხეები და მოსარჩელები არიან ახლო ნათესავები და ერთი კომლის წევრები. შესაბამისად, მოპასუხე ნ-----ათვის ცნობილი იყო მოსარჩელების კომლის წევრობა და კომლის ქონებაზე მათი უფლებების შესახებ. ამდენად, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ ნ-----მ იცოდა ის ფაქტი, რომ მხოლოდ ნ----- არ იყო იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე რომელიც, მან მიიღო საჩუქრად.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ადგენს, რომ ნ-----სა და ნ----- ზ----- მიერ სადავო გარიგების დადებით, დაირღვა მოსარჩელების საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა, შეეხო მათ უფლებებსა და კანონიერ ინტერესს. ამასთან, დარღვეულია კანონით დადგენილი წესი.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით

გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

აღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით, რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხეებს ნ--- და ნ-----ებს მოსარჩელეების სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარიდან გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ა----- რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243- 244-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელეების მ-----ს და ე----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

1.1. მოსარჩელეები მ----- და ე----- ცნობილი იქნენ უძრავი ქონების (მდებარე -ა----- რაიონი სოფელი ჭ----- ს/კ 8-----) მესაკუთრეებად, თითოეული $\frac{1}{4}$ წილზე, რაც მთლიანი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილს შეადგენს და გაუქმდეს ნ---- და ნ-----ებს შორის, ჩუქების (0-----) ხელშეკრულება $\frac{1}{2}$ ნაწილში.

1.2. მოპასუხეებს ნ-----ს და ნ-----ს დაეკისროთ, სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება - 100 ლარის ოდენობით, მარინა გ-----ა და ე----- სასარგებლოდ.

2. ა----- რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან – 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების

დაცვით, ა----- 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 ა----- რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან – 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
გოცირიძე

გურამ