

საქმე № 100210017002004232



განჩინება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ- 1271

10 მაისი 20-- წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი: მირანდა ირემაძე

აპელანტი: ნ----- მ-----ე

წარმომადგენელი: ნ----- გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: ნოტარიუსი ზ----- ც-----ე

წარმომადგენელი: ნ---- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები: ა----- დ----ე, გ--- ყ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: ნ--- მ-----ი

წარმომადგენელი: მან--- ნ-----ე, ლ----- კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: გ----- ხ-----ე

დავის საგანი: ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა; ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

სარჩელის საფუძვლები:

1. საჩხერის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნ----- მ-----ემ, მოპასუხე მხარეებად: ა----- დ----ე, გ--- ყ-----ე, ნ--- მ-----ი, ნოტარიუსი ზ----- ც-----ე დაასახელა და ითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და ზიანის ანაზღაურება; საჩხერის რაიონული სასამართლოს საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეზე მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე, ჩართული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.
2. მოსარჩელის განმარტებით: მან სანოტარო წესით მან--- ყ-----ისაგან 2006 წლის 14 ოქტომბერს შეიძინა უძრავი ნივთი მდებარე ქ.ჭიათურა ნ----- ქუჩა N---ში, 27 კვადრატული მეტრი ფართობით, ს/კ 3-----.
3. 2009 წლის 25 აპრილს იმავე ნოტარიუსის-ზ----- ც-----ის მიერ გაფორმებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება მან--- ყ-----ესა და ა----- დ----ეს შორის ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე N-- ფართზე 25 კვ.მ-ზე, საკადასტრო კოდით 3----- მან--- ყ-----ემ, როგორც არაუფლებამოსილმა პირმა უკანონოდ გააფორმა უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება, რადგან ის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის არ წარმოადგენდა აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრეს.
4. ა----- დ----ემ იცოდა, რომ ფართი რაზედაც გაფორმდა ხელშეკრულება იყო მოსარჩელის. მაგრამ მან მაინც შეძლო და აღნიშნული უძრავი ქონების

დარეგისტრირება მოახდინა სხვა საკადასტრო კოდით, რის გამოც ა----- დ----ესა და ნ----- მ-----ეს შორის მიმდინარეობდა დავა. არსებული დავის შესახებ ცნობილი იყო, როგორც სადაო ფართის მიმდებარედ მომუშავეებისათვის ასევე მაცხოვრებლებისათვის. 2009 წლის 22 აგვისტოს სანოტარო წესით იმავე ნოტარიუსის მიერ გაფორმებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება ნ--- მ----- სა და ა----- დ----ეს შორის. ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო ფართ №---ზე და ამ ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნ--- მ-----ი გახდა № 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 25 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ გამყიდველმა რამდენჯერმე დააზუსტა ნოტარიუსთან, თუ რა ფართი გაყიდა და საბოლოოდ მიეთითა, რომ გაყიდა N-- ფართი და არა N-- და N-- ფართი.

5. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ა----- დ----ეს დაატოვებინა სადაო ფართი , თუმცა მან აჭედა აღნიშნული ფართი და განათავსა ინფორმაცია ფართის გასხვისების შესახებ. მიუხედავად იმისა, რომ ყველასათვის ცნობილი იყო სადაო ფართის კუთვნილების თაობაზე, ნ--- მ-----ი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაეუფლა სადაო ფართს, თუმცა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ნ--- მ-----ის გამოსახლება მოხდა სადავო ფართიდან და ამჟამად უძრავი ქონება მოსარჩელის მფლობელობაშია. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოსა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ნ--- მ-----ი ცნობილი იქნა კეთილსინდისიერ შემძენად, მაგრამ ამ შემთხვევაში მის საკუთრების უფლებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას აქვს უპირატესი უფლება სადაო ნივთთან მიმართებაში.

6. მოსარჩელის განმარტებით საქართველოს უზენაეს სასამართლოსა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ ნ--- მ-----ის კეთილსინდისიერ მყიდველად მითითება არასწორია. სასამართლო თუ დადგენილად მიიჩნევს, რომ ერთი და იგივე ქონება ორჯერ გაიყიდა პირველი მყიდველია მესაკუთრე, ვინც პირველად არეგისტრირებს ქონებას საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში მის სახელზეა აღრიცხული ქონება. სასამართლომ უნდა დაადგინოს რომელი მხარეა მეტად

კეთილსინდისიერი მოსარჩელე ნ----- მ-----ე თუ მოპასუხე ნ--- მ-----ი და ამის შემდგომ უნდა იქნეს მიღებული საქმეზე გადაწყვეტილება. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ვინაიდან სადავო ფართი პირველად მან შეიძინა, ამის შემდგომ არასოდეს გაუსხვისებია ის, თავად წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს და სუბიექტს.

7. მოსარჩელემ პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნები დააზუსტა და ითხოვა: ქ. ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მშენებარე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე N---ში განთავსებულ 25 კვადრატულ მეტრ არასაცხოვრებელ ფართზე 2009 წლის 25 აპრილს ნოტარიუს ზ----- ც-----ის მიერ გაფორმებული მან--- ყ-----ესა და ა----- დ-----ს შორის გაფორმებული N---- ხელშეკრულების შედგენის მომენტიდან ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, სადაც ნასყიდობის საგნის მახასიათებლად მითითებულია ქ. ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მშენებარე სავაჭრო ფართის პირველ სართულზე განთავსებული 25 კვ.მ. N- - ფართი. ნოტარიუს ზ----- ც-----ისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ მატერიალური ზიანის სახით 4000 ლარის დაკისრება. მოსარჩელემ ასევე ითხოვა მან--- ყ-----ის მემკვიდრე გ--- ყ-----ისათვის მოსარჩელეზე მიყენებული მატერიალური ზიანის ასანაზღაურებლად 5000 ლარის დაკისრება მიღებული სამკვიდრო მასის აქტივის ფარგლებში.

მოპასუხის პოზიცია

8. მოპასუხე ნ--- მ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი, როგორც ფაქტობრივი ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ამასთან ხანდაზმული. მოსარჩელე ითხოვს ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე N---ში განთავსებულ ფართზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგნის მახასიათებლის -N-- -ის ნაწილში ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ გამყიდველს არ ჰქონდა უფლება იმ ფართის გაყიდვის, რომლის მესაკუთრეც არ იყო გასხვისების დროისათვის.

მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი გაუმართლებელია, რადგან თუ მოსარჩელეს ამ გარიგების ბათილად ცნობით სურს ა----- დ---ეზე განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმება ეს კერ მოხდება, რადგან ა----- დ---ეს ნასყიდობის შედეგად გაფორმებული ქონება გასხვისებული აქვს ნ--- მ-----ზე, რომელიც ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მართალია საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ა----- დ---ის სახელზე ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე მშენებარე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე N---ში განთავსებულ 25 კვადრატულ მეტრ არასაცხოვრებელ ფართზე განხორციელებულია კანონის დარღვევით, მაგრამ ნ--- მ-----მა არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა ა----- დ---ეზე ფართის რეგისტრაციის შესახებ. ნ--- მ-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. მან შეიძინა ფართი, გაარემონტა და სარგებლობდა კიდევ.

მოპასუხის მითითებით ნ----- მ-----ის სარჩელი ხანდაზმულია, რადგან ჯერ კიდევ 2009 წელში იცოდა ნ----- მ-----ემ ა----- დ---ისაგან განხორციელებული სადაო გარიგების შესახებ.

9. მოპასუხე მხარემ, ნოტარიუსმა ზ----- ც-----ემ მის მიმართ წარდგენილი სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადაო ხელშეკრულებები დადებულია კანონის დაცვით, რის გამოც მათი გაუქმების - ბათილობის საფუძველი არ არსებობს, ხელშეკრულებებში გადმოცემულია მყიდველისა და გამყიდველის ნამდვილი ნება. 11. მოპასუხე არ ეთანხმება მასზე ზიანის დაკისრების მოთხოვნას, და აღნიშნავს, რომ აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად, რაიმე სახის მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. არ არის წარდგენილი საკმარისი მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა ზიანის არსებობის ფაქტს. სანოტარო მოქმედებები მის მიერ განხორციელებულია კანონის დაცვით, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული შესაბამისი დოკუმენტაციის საფუძველზე. ნოტარიუსმა ზ----- ც-----ემ ნ----- მ-----ის სარჩელი ხანდაზმულად მიიჩნია და განმარტა, რომ გასულია ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის სამ წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

სარჩელის განმხილველი სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- მ-----ის სარჩელი ნოტარიუს ზ----- ც-----ის, ა----- დ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა.

11. დადგენილი იქნა, რომ 2006 წლის 14 ოქტომბერს, მან--- ყ-----ესა და ნ----- მ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე სავაჭრო ფართზე, მდებარე ქ. ჭიათურაში, ნ----- ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე, №--, ფართი 27 კვ.მ., რომელიც 2006 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ----- მ-----ის სახელზე, საკადასტრო კოდი 3-----, განცხადების რეგისტრაციის №3-----, I სართული, ფართის №--, 27 კვ.მ.

12. დადგენილი იქნა, რომ ნოტარიუს ზ----- ც-----ის მიერ 2009 წლის 25 აპრილს მან--- ყ-----ესა და ა----- დ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის N----- ხელშეკრულება მშენებარე სავაჭრო ფართზე, მდებარე ქ. ჭიათურაში, ნ----- ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის 1 სართულზე, №--, ფართი 25 კვ.მ. დაუზუსტებელი მონაცემებით, რომელიც 2009 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა----- დ-----ის სახელზე. შემდგომში გაირკვა, რომ №---ზე უკვე რეგისტრირებული იყო ე----- ბ-----ის საკუთრების უფლება, რის გამოც მ. ყ-----ესა და ა. დ-----ეს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაკეთდა შენიშვნა და ფართის ნომრად 16-ის ნაცვლად მიეთითა №--. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა შვიდას ლარად.

13. დადგენილი იქნა, რომ 2009 წლის 26 ივნისს, ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ა----- დ-----ემ და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2009 წლის 26 ივნისს, მიღებული N----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადდა ამონაწერი

საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც ა----- დ----ის საკუთრებად რეგისტრირებული იქნა მშენებარე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე N---ში განთავსებული 25 კვადრატული მეტრი არასაცხოვრებელი ფართი N 3-----.

14. 2009 წლის 22 აგვისტოს, ნ--- მ-----სა და ა----- დ----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე სავაჭრო ფართზე, მდებარე ქ.ჭიათურაში, ნ----- ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის 1 სართულზე, №--, ფართი 25 კვ.მ. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა ათი ათას ლარად. მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე 2009 წლის 24 აგვისტოს N 8----- განცხადების შესაბამისად უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- არასაცხოვრებელი ფართი სართული 1, ფართი 25 კვადრატული მეტრი, მშენებარე ფართი N-- აღირიცხა საჯარო რეესტრში ნ--- მ-----ის სახელზე.

15. დადგენილი იქნა, რომ მან--- ყ-----ე გარდაიცვალა 2011 წლის 7 დეკემბერს, ხოლო მისი დანაშთი ქონება მიიღო მისმა მემკვიდრემ გ--- ყ-----ემ პ/ნ 5-----, შესაბამისად მოცემულ საქმეზე იგი წარმოადგენს მან--- ყ-----ის უფლებამონაცვლეს.

16. დადგენილი იქნა, რომ 2012 წლის 8 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე გ--- ყ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ქონება - მდებარე ქ. ჭიათურა ნ----- ქუჩა საკადასტრო კოდით 3-----.

17. დადგენილი იქნა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით (კანონიერ ძალაშია) დაკმაყოფილდა ნ----- მ-----ის სარჩელი და ნ--- მ-----ი გამოსახლებული იქნა ქ. ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე ნ----- მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 27 კვადრატული მეტრი სავაჭრო ფართიდან და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ----- მ-----ეს. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ნ--- მ-----ი გამოსახლებულია იქნა აღნიშნული ფართიდან.

18. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სასამართლომ დაადგინა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება არ ჰქონდა ნ----- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი

ნივთი ა----- დ----ის საკუთრების ობიექტად აღერიცხა, რაც მან 2009 წლის 26 ივნისს განახორციელა ა----- დ----ის რეგისტრირებულ მონაცემებში ხარვეზის გასწორების გზით. (საკუთრების ობიექტის ნუმერაციის შეცვლით (ნაცვლად 16 - ისა 18 მითითებით) რეალურად კი გამოსცა ახალი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რითაც ნ----- მ-----ის კანონიერ ინტერესს მიაღმა პირდაპირ და უშუალო ზიანი-დაირღვა მისი საკუთრების უფლება.

19. დადგენილი იქნა, რომ მყიდველს - ნ--- მ-----ს არ შეიძლებოდა სცოდნოდა ა----- დ----ეზე ფართის რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ.

20. 2013 წლის 17 მაისს, მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 3----- წინა ნომერი 3----- არასაცხოვრებელი ფართი (მშენებარე) სართული 1, N-- 25 კვადრატული მეტრი რეგისტრირებულია ნ-- - მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

21. 2017 წლის 17 ივლისს საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული ამონაწერით ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 3----- წინა ნომერი 3----- არასაცხოვრებელი ფართი (მშენებარე) სართული 1, 25 კვადრატული მეტრი რეგისტრირებულია უკვე N---ით ნ--- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

22. 2017 წლის 4 სექტემბერს საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული ამონაწერით ქ.ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 3----- წინა ნომერი 3----- არასაცხოვრებელი ფართი (მშენებარე) სართული 1, 25 კვადრატული მეტრი N საერთოდ არ არის მითითებული, რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება შეჩერებულია.

23. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 61-62-ე, 992-ე, 128-130-ე მუხლებზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე მიუთითა, და განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული იურიდიული ინტერესი ხელშეკრულების სადაო ნაწილების

ბათილობისა და ვერ დაასაბუთა ის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც ცდილობს იგი აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით. ამასთან სასამართლომ ნ----- მ-----ის სარჩელი ხანდაზმულად მიიჩნია.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

24. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული ნ----- მ-----ის მიერ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

25. აპელანტის განმარტებით: საჩხერის რაიონული სასამართლოს გამოტანილი გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია კანონის არასწორი განმარტების შედეგად საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებების არასრული გამოკვლევა, საქმეში არსებული წინმსწრები განჩინებებისა და საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების არასწორი შეფასება, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის კანონიერი და დასაბუთებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

26. აპელანტი მიუთითებს, რომ ა----- დ----ეს და მან--- ყ-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ჯერ გაფორმდა N-- ფართზე, შემდეგ N-- ფართზე და საბოლოოდ დაზუსტდა N-- ფართით. ა----- დ----ემ დაიკავა აპელანტის კუთვნილი ფართი და აჭედა კარები, სადაც გამოაკრა განცხადება „იყიდება ფართი“. ამის შემდგომ გახდა აპელანტისათვის ცნობილი იმის თაობაზე, რომ ა.დ----ემ დაიკავა აპელანტის კუთვნილი ფართი, რის გამოც მას დევადისტან მოუვიდა კონფლიქტი, მოთხოვა ფართის გამოთავისუფლება. ამ ყველაფრის თვითმხილველი იყო ნ--- მ-----ი, რომელიც იქვე მუშაობდა და შემდეგში აღმოჩნდა რომ მან იყიდა ეს ფართი ა----- დ----იდან, რაც მოსარჩელისთვის ასევე მოგვიანებით გახდა ცნობილი.

27. სასამართლომ არასწორად არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ნოტარიუსს არ გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი ისეთი გარიგების

გაფორმებისა, რომელშიც მიეთითებოდა N-- ფართი, და რომელიც გაფორმდა ა-----
---- დ----ეს და გ--- ყ-----ის მამკვიდრებელს მან--- ყ-----ეს შორის. სწორად ამ
გარემოების შეუფასებლობამ სასამართლო მიიყვანა ხელოვნურად და
გამიზნულად უკანონო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

28. აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ სანამ არ იქნება ბათილად ცნობილი საჯარო
რეესტრის ჩანაწერებში ა----- დ----ეზე და ნ--- მ-----ზე არსებული
ჩანაწერები, როგორც უცილოდ ბათილი ხელშეკრულების ნაწილი, მანამ
აპელანტის კანონით დაცული უფლებების შელახვა გრძელდება.

29. აპელანტი მიუთითებს, რომ მართალია, ნ--- მ-----ი ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე დაეუფლა სადაო ფართს, თუმცა სასამართლო
გადაწყვეტილების საფუძველზე (განხორციელდა იძულების წესით ნ--- მ-----
ის ფართიდან გამოსახლება), აღნიშნული ფართი ამჟამად მოსარჩელის
(აპელანტის) მფლობელობაშია.

30. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოსა და საქართველოს უზენაესი
სასამართლოს მიერ, ნ--- მ-----ი ცნობილი იქნა კეთილსინდისიერ შემძენად,
კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მაგრამ ამ შემთხვევაში
მოსარჩელის საკუთრების უფლებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას აქვს
უპირატესი უფლება სადაო ნივთთან მიმართებაში, რადგან პირველად
მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტაცია განხორციელდა, შესაბამისად
მოსარჩელე წარმოადგენს ქონების მართლობიერ მფლობელსა და მესაკუთრეს.
აპელანტი აღნიშნავს, რომ მისი კეთილსინდისიერების ხარისხი სადავო ფართის
საკუთრებასთან მიმართებით მეტად მაღალია, ვიდრე ნ--- მ-----ისა.

31. გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებასთან დაკავშირებით აპელანტმა
განმარტა, რომ მართალია სასამართლომ ვრცლად გაშალა საკანონდებლო
ნორმები, თუმცა მასში არ არის მითითებული ნ----- მ-----ის სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამარლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.
საქართველოს უზენაეს სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში აქვს
მითითებული, რომ საკუთრების უფლებაზე დავისას არ გამოიყენება

ხანდაზმულობის ვადები, ამასთან არარა აქტების მიმართ, როცა საქმე ეხება სსკ-ის 61-ე მუხლის საფუძველზე დავას -არ მოქმედებს ხანდაზმულობის ვადები.

32. საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა იმასთან დაკავშირებით რომ მოპასუხე გ--- ყ-----ეს და ა----- დ----ეს არ ჰქონდათ წარდგენილი შესაგებლები. მოსარჩელე ითხოვდა კანონის, კერძოდ სსსკ-ის 232¹-ე მუხლის საფუძველზე დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანას, რაც არ დაკმაყოფილდა უკანონოდ, მაშინ როდესაც მოპასუხეთა მიერ შესაგებლის წარუდგენლობისა და არაკვალიფიციური (დაუსაბუთებელი) შესაგებლის წარდგენის სამართლებრივი შედეგები განმარტებული აქვს უზენაეს სასამართლოს სადაც აღნიშნულია, რომ 2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი N5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესო სამართლებრივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდაკებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგანაც მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაცაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება.

33. აპელანტმა ნ----- მ-----ემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

34. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა და მათი წარმომადგენლების განმარტებები და თვლის, რომ ნ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

35. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას და დამატებით მიუთითებს შემდეგ.

36. დადგენილია, რომ 2006 წლის 14 ოქტომბერს, მან--- ყ-----ესა და ნ----- მ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე სავაჭრო ფართზე, მდებარე ქ. ჭიათურაში, ნ----- ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის I სართულზე, №--, ფართი 27 კვ.მ., რომელიც 2006 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ----- მ-----ის სახელზე, საკადასტრო კოდი 3-----, განცხადების რეგისტრაციის №3-----, I სართული, ფართის №--, 27 კვ.მ.

37. დადგენილია, რომ ნოტარიუს ზ----- ც-----ის მიერ 2009 წლის 25 აპრილს მან--- ყ-----ესა და ა----- დ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის N----- ხელშეკრულება მშენებარე სავაჭრო ფართზე, მდებარე ქ. ჭიათურაში, ნ----- ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის 1 სართულზე, №--, ფართი 25 კვ.მ. დაუზუსტებელი მონაცემებით, რომელიც 2009 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა----- დ-----ის სახელზე. შემდგომში გაირკვა, რომ №---ზე უკვე რეგისტრირებული იყო ე----- ბ-----ის საკუთრების უფლება, რის გამოც მ. ყ-----ესა და ა. დ-----ს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაკეთდა შენიშვნა და ფართის ნომრად 16-ის ნაცვლად მიეთითა №--. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა შვიდას ლარად.

38. დადგენილია, რომ 2009 წლის 26 ივნისს, ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს

განცხადებით მიმართა ა----- დ----ემ და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2009 წლის 26 ივნისს, მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც ა----- დ----ის საკუთრებად რეგისტრირებული იქნა მშენებარე სავაჭრო რიგის პირველ სართულზე N---ში განთავსებული 25 კვადრატული მეტრი არასაცხოვრებელი ფართი N 3-----.

39. პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული ცვლილების განხორციელებამ დაარღვია მოსარჩელე ნ----- მ-----ის უფლებები და საფრთხე შეუქმნა მისი საკუთრების უფლებას. აღნიშნული ცვლილების განხორციელების კანონიერების თაობაზე ადმინისტრაციულმა სასამართლომ იმსჯელა. საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება არ ჰქონდა ნ----- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ა----- დ----ის საკუთრების ობიექტად აღერიცხა, რაც მან 26.06.2009წ. განახორციელა ა----- დ----ის სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ხარვეზის გასწორების გზით (საკუთრების ობიექტის ნუმერაციის შეცვლით (ნაცვლად №-- ისა №-- ის მითითებით)) რეალურად კი გამოსცა ახალი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რითაც ნ----- მ-----ის კანონიერ ინტერესს მიაღმა პირდაპირ და უშუალო ზიანი _ დაირღვა მისი საკუთრების უფლება.

40. სარეგისტრაციო სამსახურს ა----- დ----ის სახელზე (ნუმერაციის შეცვლის საფუძველით) რეგისტრირებულ მონაცემებში ხარვეზის გასწორებამდე აუცილებლად უნდა გამოეკვლია სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ ინფორმაციასთან - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტის მომიჯნავედ მდებარე ფართების (მათ შორის

დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულის) კოდები, მესაკუთრეები, კონფიგურაცია, ფართობი, ადგილმდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და **არ დაეშვა ერთი ნივთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. ამგვარი გადამოწმების ვალდებულება სარეგისტრაციო სამსახურს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ პირველ რიგში თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა ობიექტის შესახებ.**

41. ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ ა----- დ----ის სახელზე 26.06.2009 წლის №----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, სარეგისტრაციო სამსახურს უფლება არ ჰქონდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ხარვეზის აღმოფხვრის გზით ა----- დ----ის საკუთრებად დაერეგისტრირებია №-- არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც უკვე ნ----- მ-----ის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული.

42. აღნიშნული გადაწყვეტილებით უდავოდ დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან მომდინარეობს ზიანის მიყენების ფაქტი, არასწორი რეგისტრაციის განხორციელებით. რადგან მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, არ შეადარა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ ინფორმაციასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, არ დაადგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტის მომიჯნავედ მდებარე ფართების (მათ შორის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულის) კოდები, მესაკუთრეები, კონფიგურაცია, ფართობი, ადგილმდებარეობა, მარეგისტრირებელ ორგანოს **არ უნდა დაეშვა ერთი ნივთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.**

43. აპელანტი მხარე კი აღნიშნავს, რომ ამგვარი ვალდებულება ეკისრებოდა

ნოტარიუსს, და ის არის ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირი, რასაც სასამართლო ზემოთაღნიშნული დასაბუთების გამო ვერ გაიზიარებს.

44. დადგენილია, რომ 2009 წლის 22 აგვისტოს, ნ--- მ-----სა და ა----- დ----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებარე სავაჭრო ფართზე, მდებარე ქ.ჭიათურაში, ნ----- ქუჩაზე, სავაჭრო რიგის 1 სართულზე, №--, ფართი 25 კვ.მ. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა ათი ათას ლარად. მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე 2009 წლის 24 აგვისტოს N 8----- განცხადების შესაბამისად უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3----- არასაცხოვრებელი ფართი სართული 1, ფართი 25 კვადრატული მეტრი, მშენებარე ფართი N-- აღირიცხა საჯარო რეესტრში ნ--- მ-----ის სახელზე.

45. მხარეთა შორის მიმდინარე ადმინისტრაციულ დავისას - საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ ა----- დ----ის მიერ, ფართის რეალიზაციის შემდეგ ნ--- მ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმებისას საჭიროა შემძენის მიერ, რეგისტრაციის **ხარვეზის ცოდნის დადასტურება**. სააპელაციო პალატამ (ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ) საქმის ხელახალი განხილვისას, დამატებით გამოიკვლია რამდენად იყო ცნობილი შემძენის ნ--- მ-----ისათვის საკუთრების საჯარო რეესტრში ა----- დ----ის სახელზე რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ, რაც საქმეზე დაკითხული მოწმეების ჩვენებით არ დადასტურდა, ხოლო ამ ფაქტის დამადასტურებელი რაიმე წერილობითი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა. პალატის მიერ დადგენილი იქნა, რომ მყიდველს ნ--- მ-----ს არ შეიძლება სცოდნოდა ა----- დ----ეზე ფართის რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ.

46. მიუხედავად საკუთრების ობიექტის ფართობის სხვაობისა (25კვ.მ.; 27 კვ.მ.), დადგენილია, რომ ნ----- მ-----ის და ნ--- მ-----ის საკუთრებად ერთი და იგივე უძრავი ნივთი /სავაჭრო ობიექტია რეგისტრირებული. აღნიშნულს სადავოდ არ ხდიან მხარეები.

47. საქმის მასალების თანახმად არ დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ნ--- მ-----ი არაკეთილსინდისიერი შემძენია, პირიქით, ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით პირდაპირ არის

დადგენილი, რომ ნ--- მ-----ი სადავო უძრავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია.

48. დადგენილია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით (კანონიერ ძალაშია) დაკმაყოფილდა ნ----- მ-----ის სარჩელი და ნ--- მ-----ი გამოსახლებული იქნა ქ. ჭიათურაში ნ----- ქუჩაზე მდებარე ნ----- მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 27 კვადრატული მეტრი სავაჭრო ფართიდან და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა ნ----- მ-----ეს. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ნ--- მ-----ი გამოსახლებულია იქნა აღნიშნული ფართიდან.

49. დადგენილია, რომ მან--- ყ-----ე გარდაიცვალა 2011 წლის 7 დეკემბერს, ხოლო მისი დანაშთი ქონება მიიღო მისმა მემკვიდრემ გ--- ყ-----ემ პ/ნ 5-----, შესაბამისად მოცემულ საქმეზე იგი წარმოადგენს მან--- ყ-----ის უფლებამონაცვლეს.

50. დადგენილია, რომ 2012 წლის 8 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე გ--- ყ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ქონება - მდებარე ქ. ჭიათურა ნ----- ქუჩა საკადასტრო კოდით 3-----.

51. მოსარჩელე მხარე თავისი სარჩელით ვერ ადასტურებს გ--- ყ-----ის მხრიდან, როგორც მან--- ყ-----ის უფლებამონაცვლის მხრიდან ზიანის, 5000 ლარის მიყენების საფუძველს. ასევე ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას თუ რა გაანგარიშებით მიადგა მას ამ ოდენობის ზიანი. რის გამოც სარჩელი ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სამართლებრივი დასაბუთება:

52. უდავოა, რომ განსახილველი სარჩელი არის აღიარებითი (გარიგებათა ბათილად ცნობის ნაწილში): საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში - კოდექსი) 180-ე მუხლის შესაბამისად, ნ----- მ-----ე

სასამართლოსაგან ითხოვს - ნაასყიდობის ხელშეკრულებათა ბათილად ცნობას;

53. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიხედვით, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის აუცილებელია არსებობდეს ა) მხარეთა შორის დავა უფლების თუ სამართლებრივი ურთიერთობის თაობაზე. ბ) მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლებაში; გ) ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; დ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს; ე) ამ გადაწყვეტილებას გარკვეული სარგებელი უნდა მოქონდეს მოსარჩელისათვის. აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია, თუ შესაძლებელია აღიძრას სარჩელი თვით ვალდებულების შესრულების თაობაზე ე.ი. თუ შეიძლება აღიძრას მიკუთვნებითი ან აღსრულებითი სარჩელი. აღიარებითი სარჩელი აღიძვრება მხოლოდ მაშინ, როცა მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრა არ არის შესაძლებელი. აღიარებითი სარჩელის ეს კრიტერიუმი განპირობებულია საპროცესო ეკონომიის ინტერესებით, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ერთი დავის ფარგლებში რამდენიმე სარჩელის აღძვრა (სუსგ 27.11.2015წ. საქმე №ას-148-138-2015). ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტის გათვალისწინებითაც "საერთო სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ აღძრული სარჩელისადმი მოსარჩელის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესზე, ასევე იმ საკითხებზე, თუკი აღიარებითი სარჩელის ნაცვლად შესაძლებელია მიკუთვნებითი მოთხოვნის წაყენება მოპასუხისადმი, რაც იმავდროულად გადაწყვეტილების აღსრულებაუნარიანობის საკითხსაც უკავშირდება, რადგან გადაწყვეტილების აღსრულება მხარისათვის გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს განუყოფელი ნაწილია. (APOSTOL V. GEORGIA; &87; ასევე Horsby V. Grece &40). ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება სასამართლოს პროცესის განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

54. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული იურიდიული ინტერესი ხელშეკრულების სადაო

ნაწილების ბათილობის შემთხვევაშიც. რადგან თუ ამ გარიგებათა ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმება ვერ განხორციელდება, იმ მიზეზის გამო, რომ სადავო ფართს ყავს კეთილსინდისიერი შემძენი - ნ--- მ-----
----ი. ამგვარი რეალობა ცხადია გამორიცხავს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებას.

55. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აღიარებითი სარჩელი დავის გადაწყვეტის არც ერთადერთი და არც საუკეთესო საშუალებაა და იგი არ იძლევა მხარეთა შორის არსებული კონფლიქტის, სამართლებრივად გადაწყვეტის საშუალებას.

56. პალატა მიუთითებს, რომ სარჩელის თუნდაც დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი ვერ დადგება მოსარჩელისათვის სასურველი შედეგი, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ვერ გააუქმებს საჯარო რეესტრში ნ--- მ-----
ის სახელზე საკუთრების თაობაზე არსებულ ჩანაწერს, რადგან ის სადავო ფართის კეთილსინდისიერი შემძენია.

57. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი 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 რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო.

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

59. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის

გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება აკეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო.

60. პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავ ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, **რისი არცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად.**

61. აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას 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 (საკასაციო პალატის მოცემული მსჯელობაშესაბამისობასია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან იხ., სუსგ 21.07.2014წ. საქმე№ას-355-334-2014;სუსგ 14.07.2014წ.საქმე№ას-375-352-2014).

62. განსახილველ შემთხვევაში კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უტყუარად დადასტურებულია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ შემძენი, ნ--- მ-----ი, სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია - რაც გამორიცხავს გარიგების ბათილობასთან დაკავშირებით მის მიმართ წარდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

63. რაც შეეხება მოთხოვნას, მან--- ყ-----ის უფლებამონაცვლის გ--- ყ-----ის მიმართ 5000 ლარის დაკისრების თაობაზე - პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოებაში დამკვიდრებული შეჯიბრებითობის პრინციპი, პირველ რიგში გულისხმობს მხარეთა მიერ ფაქტების მითითების სრულ ავტონომიას, რაც შეეხება მათ დამტკიცებას, ეს ის ეტაპია, როდესაც მხარემ მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად არსებული მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის ყველა ელემენტის შესახებ და საქმე მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების არსებობა-არარსებობის დადგენას ეხება, რასთანაც ორგანულადაა დაკავშირებული მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების ურთულესი ამოცანის გადაწყვეტა. ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს (სსსკ-ის102.1 მუხლი)“ - იხ. სუსგ ას 880-838-2013, 09.06.2014წ.

64. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე საერთოდ არ უთითებს, თუ რა გაანგარიშებით და რა საფუძველზე დაყრდნობით ითხოვს ის მან--- ყ-----ის უფლებამონაცვლის მიმართ ზიანის ანაზღაურების მიზნით 5000 ლარის დაკისრებას, რის გამოც სარჩელი ამ ნაწილში სრულიად დაუსაბუთებელია და ის კანონშესაბამისად არ იქნა დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

68. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ნ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილია ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.
7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან

21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე