



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

11 ივლისი,
თბილისი
საქმე №28/4885-17

2018

წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები- ქეთევან დუგლაძე, ბესარიონ ტაბალა

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი - ჯ----- კ-----ი, ა-----ი
წარმომადგენელი - ე-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ს-----ი ა-----ი
წარმომადგენელი – ო-----ი

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

1. მ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 8-----, საჯარო რეესტრში 2017 წლის 6 სექტემბრამდე რეგისტრირებული იყო ს-----ი ა-----ის საკუთრების უფლება.
2. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 05 აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარების კომისიამ 2014 წლის 11 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება და მ-----ის რაიონის სოფ.ყ-----ში მდებარე 240 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარა ჯ----- კ-----ის საკუთრების უფლება, რის საფუძველზეც გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №2--.
3. 2014 წლის 25 ივლისს, უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 8-----, საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯ----- კ-----ის სახელზე.
4. მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით გაასაჩივრა ს-----ი ა-----მა. ბოლნისის რაიონული სასამართლო 2015 წლის 05 აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ს-----ი ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარების კომისიის 2014 წლის 7 ივლისის №19 ოქმი ჯ----- კ-----ის მიერ მიწის ფართის თვითნებურად ფლობის დადასტურების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების ნაწილში, 2014 წლის 11 ივლისის №20 ოქმი ჯ----- კ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 240 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართზე მიღებული გადაწყვეტილების ნაწილში და 2014 წლის 11 ივლისის საკუთრების უფლების მოწმობა №2--. ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება.
5. 2015 წლის 29 ივნისს, ჯ----- კ-----სა და ა-----ს შორის, სანოტარო ფორმის დაცვით გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ----- კ-----მა გადასცა ა---- ო-----ს

საკუთრების უფლება მ-----ის რაიონში, სოფელ ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: 8-----. ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონება გაიყიდა 5000 ლარად.

6. 2015 წლის 08 ივლისს, ა---- ო-----ის განცხადების საფუძველზე, მ-----ის რაიონში, სოფელ ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: 8-----, დაზუსტებული ფართობი: 240 კვ.მ., შენობა N1, დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 16 ნოემბრის ამონაწერით, უძრავ ნივთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობად მითითებულია 97,36 კვ.მ.

7. მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარების კომისიის 2016 წლის 22 იანვრის N2 ოქმით გაუქმდა ამავე კომისიის მიერ, 2014 წლის 11 ივლისს გაცემული N2-- საკუთრების მოწმობა.

8. სოფელ ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონება, საკადასტრო კოდით: 8----- --. მდებარეობდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: 8-----. მომიჯნავედ (იხ. ტომი1 ს.ფ.54-55)

9. სოფელ ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონება, საკადასტრო კოდით: 8----- --, რომელიც ეკუთვნოდა მოსარჩელეს 2017 წლის 6 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით საჯარო რეესტრში ამჟამად აღრიცხულია ა-----ის საკუთრებად (იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტომი 3. ს.ფ.68)

10. ს-----ი ა-----მა სარჩელით მიმართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა ჯ----- კ-----სა და ა-----ს შორის, 2015 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წელს, მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების აღიარების კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება და მ-----ის რაიონი, სოფელ ყ-----ში მდებარე 240 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარა ჯ----- კ-----ის საკუთრების უფლება და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გასცა საკუთრების მოწმობა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს ს-----ი ა-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მითითებით, ჯ----- კ-----ის მიერ უკანონოდ აღიარებული მიწის ნაკვეთი სრულ იზოლაციაში აქცევს და უკარგავს მოსარჩელის მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების შესაძლებლობას. ს-----ი ა-----ის მიერ სასამართლო წესით გასაჩივრებული იქნა მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება ჯ----- კ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის დადასტურების ნაწილში და კომისიას დაევალა გადაწყვეტილების მიღება გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე. მ-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით გაუქმდა ჯ----- კ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა. სასამართლოში არსებული დავის პარალელურად ჯ----- კ-----მა უძრავი ქონება გაასხვისა მეგობარზე ა-----ზე, რათა ამ გზით შეენარჩუნებინა სახელმწიფოსაგან უკანონოდ ხელში ჩაგდებული ქონება. დღემდე უძრავი ქონებით სარგებლობს ჯ----- კ-----ი.

11. მოპასუხებმა ა-----მა და ჯ----- კ-----მა სარჩელი არ ცნეს. მოპასუხე ა-----მა შესაგებელში აღნიშნა, რომ . უძრავი ქონებით თავად სარგებლობს, ააშენა სავაჭრო ფართი, სადაც აპირებს სამშენებლო მასალების რეალიზაციას.

12. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილებით ს-----ი ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ჯ----- კ-----სა და ა-----ს შორის, 2015 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე მ-----ის რაიონი, სოფელი ყ-----, საკადასტრო კოდით: N 8-----, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:

12.1. საქმეში წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს დავის შედეგის მიმართ გააჩნია იურიდიული ინტერესი. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნა, საიდანაც დგინდება, რომ მ-----ის რაიონის, სოფელ ყ-----ში მდებარე ს-----ი ა-----ის საკუთრებაში არსებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით: 8-----, განვითარებისა და საუკეთესოდ გამოყენების შესაძლებლობა თითქმის მთლიანად შეზღუდულია ჯ----- კ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით. მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 18 და 21 ოქტომბრის წერილებით დგინდება, რომ 2016 წლის 18 ოქტომბრის მდგომარეობით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 8-----, მშენებლობის სანებართვო მოწმობა ჯ----- კ-----ისა ა-----ის სახელზე გაცემული არ

ყოფილა, რის გამოც 2016 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა ბრძანება ჯარიმის დაკისრებისა და მიმდინარე მშენებლობის შეჩერების შესახებ. მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ფლობს ჯ----- კ-----ი. კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ჯ----- კ-----ის კუთვნილი სამშენებლო მასალები, რომლის რეალიზაციასაც თავად ახდენს. მოწმის სახით დაკითხული იქნა ე----- ა-----ი და ჰ----- მ-----ი, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ ა-----ი და ჯ----- კ-----ი არიან მეგობრები. ა-----ის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ჯ----- კ-----ს ნაქირავები აქვს სავაჭრო ფართი და ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას - სხვადასხვა დასახელების სამშენებლო მასალების რეალიზაციას. 2016 წელს, ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ მშენებლობას ზედამხედველობას უწევდა ჯ----- კ-----ი. ჯ----- კ-----ს კუთვნილი სამშენებლო მასალები განთავსებული აქვს ა-----ის სახელზე რეგისტრირებული ფართობზე, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის წინ და თავად ახდენს მათ რეალიზაციას. ა-----ს, სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილეობა არ მიუღია და სამეწარმეო საქმიანობა სადავო ფართობში არ განუხორციელებია.

12.2 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ამ განმარტებიდან ცხადი ხდება, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა, იურიდიული ინტერესის ცნებაში ყოველთვის იგულისხმება ის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი. სარჩელის დაკმაყოფილება მოსარჩელისათვის დადებითი იურიდიული შედეგის მომტანი უნდა იყოს. ასევე, აღიარებითი სარჩელის აღძვრის აუცილებელი წინაპირობაა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო საკითხისადმი, რაც მითითებული უნდა იყოს სარჩელში. აღიარებითი სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობაში იგულისხმება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შედეგად მოსარჩელის მიერ კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ აღძრული სარჩელის იურიდიული ინტერესი მდგომარეობს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებაში, რომელიც

ქმნის საფუძველს მოსარჩელის მიერ დარღვეული უფლებებისათვის სასამართლოსათვის მიმართვაში. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით იზღუდება ს-----ი ა-----ის, როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლება თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს უძრავი ნივთით.

12.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეთა მიზანს ერთის მხრივ საკუთრების უფლების მოპოვება, მეორეს მხრივ კი შესაბამისი საზღაურის მიღება წარმოადგენს. საქართველოს სკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). მოჩვენებით გარიგებებთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 1-ლი ივლისის განჩინებაში (საქმე № ას-1439-1357-2012) განმარტა შემდეგი: მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. სასამართლო პრაქტიკამ გვიჩვენა, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია

მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა. შ). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ “ურთიერთშეთანხმებაზე”, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ჯ----- კ-----ის მიერ გასხვისებული იქნა უძრავი ქონება ადმინისტრაციული დავის პერიოდში ა-----ზე. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას გასხვისების შემდეგაც ფლობს ჯ----- კ-----ი და სარგებლობს ამ ქონებით. ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გამოვლენილი ნება იყო მოჩვენებითი და არ ყოფილა მიმართული შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის დადგომისკენ, რის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

13. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს ჯ----- კ-----მა და ა-----მა. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

13.1. აპელანტების განმარტებით, საქმის განმხილველმა მოსამართლემ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელეს დავის შედეგის მიმართ აქვს იურიდიული ინტერესი, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ ს-----ი ა-----ს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განვითარებისა და საუკეთესოდ გამოყენების შესაძლებლობა თითქმის მთლიანად შეზღუდული აქვს ჯ----- კ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით. მოსამართლემ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მნხარის მიერ საქმეში წარმოდგენილი და სარჩელზე თანდართული კერძო აუდიტის დასკვნა თავისი შინაარსითა და მსჯელობით დაინტერესებული მხარის სასარჩელო მოთხოვნას უფრო ჰგავს ვიდრე ექსპერტიზის დასკვნას.

13.2 მოსამართლემ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ა-----ი და ჯ----- კ-----ი არიან მეგობრები, ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ფლობს ჯ----- კ-----ი, კერძოდ სადაო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ჯ----- კ-----ის სამშენებლო მასალები, რომ ა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე

მშენებლობას ზედამხედველობას უწევდა ჯ----- კ-----ი და რომ ა-----
ს მასში მონაწილეობა არ მიუღია. აღნიშნული გარემოება დადგენილად მიიჩნია
მოწმე ე----- ა-----ისა და ჰ----- მ-----ის განმარტების საფუძველზე,
რომელთაგან ერთი ს-----ი ა-----ის ოჯახის წევრია _ შვილი, ხოლო ჰ----- მ-----
-----ი სწორედ ის პირია, ვის ინტერესის სფეროსაც რეალურად წარმოადგენს ს-----
-----ი ა-----ის მიერ კანონდარღვევით უფლებააღიარებული და ასევე
უკანონოდ საკუთრებაში აღრიცხული 200კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რათა შემდგომ
მათ შორის გარიგების საფუძველზე მოხდეს უძრავი ქონების მისი
ბიზნესინტერესებისამებრ გამოყენება. საქმის განმხილველმა მოსამართლემ
მხოლოდ იმ ფაქტებზე გაამახვილა ყურადღება, რაც მოსარჩელის სასარგებლოდ
სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის გამოდგებოდა და არა პირიქით.

13.3 მოცემულ საქმეზე მოსამართლის მიერ დაშვებული იქნა კანონის ნორმათა
უხეში დარღვევა, მან გარდა იმისა, რომ კანონის ნორმები არასწორად განმარტა,
ასევე არსებით წინააღმდეგობაში მოვიდა მოცემულ საქმეზე დადგენილ
ფაქტობრივ გარემოებებთან, სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში
არსებული გარემოებები, არ მოახდინა მტკიცებულებების სრულყოფილი
შეფასება, რის გამოც საქმის ფაქტობრივი გარემოებების არასრული და
არასწორი სახით დადგენა განხორციელდა და უკანონო გადაწყვეტილების
მიღების წინაპირობა გახდა. სამოტივაციო ნაწილში მოცემული
სამართლებრივი დასაბუთება წინააღმდეგობრივია, რაც აღნიშნული
გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
მიღებისას მოსამართლემ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებია,
არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებია და არასწორად განმარტა
ისინი და მოარგო მხოლოდ მოსარჩელის ინტერესს და მიიჩნია, რომ ნასყიდობის
ხელშეკრულებით იზღუდება ს-----ი ა-----ის როგორც უძრავი ნივთის
მესაკუთრის უფლება თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს უძრავი
ნივთით და ამიტომ იგი წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას, რომელსაც
იურიდიული შედეგი არ მოჰყოლია. სხვა რა იურიდიული შედეგი შეიძლებოდა
მოჰყოლოდა 2015 წლის 29 ივნისს ჯ----- კ-----სა და ა-----ს შორის
გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, თუ არა მასზედ მესაკუთრის მიერ
სამშენებლო მასალების სარეალიზაციოდ განკუთვნილი ობიექტის
მშენებლობა, თავისი გაუთვალისწინებელი ხარჯებითა და მშენებლობის
კანონიერად წარმართვისათვის საჭირო დოკუმენტაციის მოპოვება, რაც დღემდე
გრძელდება. და ამ უძრავი ქონების ღირებულება გაცილებით გაიზარდა ა-----
-----ის მიერ ვიდრე იგი ღირდა გასხვისებამდე (5000ლარი). მართალია ჯ----- კ-----
-----მა უძრავი ქონება გაასხვისა ადმინისტრაციული დავის არსებობის
პერიოდში, გარკვეული ფინანსური პრობლემების გამო და კანონის
შესაბამისად საამისო შეზღუდვა არ გააჩნდა, მაგრამ ა-----ისათვის
უცნობი იყო დავის არსებობის თაობაზე, მოსამართლეს არ გაუთვალისწინებია
საქართველოს სკ-ის 312-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილი, რომლის
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. როგორც ვხედავთ ზ/აღნიშნული ნორმების საფუძველზე, პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული და რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არ უნდა იყოს შეტანილი საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას 29.06.2015წ სადაო უძრავი ქონება ჯ----- კ----- ის სახელზე იყო რეგისტრირებული და იმის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რომ ა-----ისათვის ცნობილი იყო საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე, მხარეს არ წარმოუდგენია. მხოლოდ ა-----ის ნაცნობობა ჯ----- კ-----თან, მის, როგორც ამ ქონების შემძენის არაკეთილსინდისიერებას ვერ დაადასტურებს. ნასყიდობის ხელშეკრულებას ნამდვილად მოჰყვა რეალური იურიდიული შედეგი- სავაჭრო ობიექტის მშენებლობა, თუმცა მუშა ხელის საშუალებით და არა კონკრეტულად ა-----ის მიერ, რაც ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურა დადების საფუძველად იქნა მიჩნეული სასამართლოს მიერ და საერთოდ ვერანაირ კრიტიკას ვერ უძლებს ასევე ის, რომ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, ა-----ის საკუთრებით გასხვისების შემდეგაც სარგებლობს ჯ----- კ-----ი და არავითარი შეფასება არ მისცა და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ობიექტში ჯერ ა-----ს სამშენებლო მასალები არ შეუტანია და არ ეწევა მათ რეალიზაციას, რის გამოც ჯ----- კ-----ის მიერ თავის სარგებლობაში არსებული ობიექტში სამშენებლო მასალების რეალიზაციის განხორციელება ხელისშემშლელი ვერ გახდება და მით უფრო სადაო ობიექტის ჯ----- კ-----ის სარგებლობაში მყოფად ვერ ჩაითვლება. ამრიგად სასამართლომ იმისათვის, რომ დაეკმაყოფილებია ს-----ი ა-----ის უსაფუძვლო მოთხოვნა, საქმის გარემოებების არასრული და არასწორი სახით დადგენა განახორციელა და დაარღვია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ ქვეყნის უზენაესი კანონის კონსტიტუციით გარანტირებული ა-----ის საკუთრების უფლება, რასაც შედეგად მოჰყვა უკანონო გადაწყვეტილების მიღება, აქედან გამომდინარე მოვითხოვთ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და კანონიერი სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებას.

სამოტივაციო ნაწილი

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. კერძოდ, უნდა გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება და ს-----ი ა-----ის სარჩელი უნდა დარჩეს განუხილველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

14. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 384-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

15. საქმეზე წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია და სადავო არ არის წინამდებარე განჩინებით აღწერილობითი ნაწილის 1-8 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები;

მოცემულ შემთვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ამასთან, მოსარჩელე აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის დასასაბუთებლად მიუთითებს, რომ მას ეზღუდება საკუთარი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებამოსილება. მოსარჩელის განმარტებით სადავო ქონება, ნასყიდობის საგანი რომლის ბათილობასაც ითხოვს მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის წინ, ამ მიწის ნაკვეთზე გავლის გარეშე საკუთარი მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება (მისვლა) შეუძლებელია, ვინაიდან ქონება საკუთრებაში გადაეცა კერძო პირებს ისინი არ დაუშვებენ მოსარჩელის მიერ ამ მიწის ნაკვეთით სარგებლობას. (იხ სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი)

სააპელაციო პალატა მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლს და განმარტავს, რომ სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

აღიარებითი სარჩელის სამართლებრივი ბუნების შესახებ საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს, რომ: აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ - უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ. **საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-664-635-2016, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: # 1089-1009-2017, 05.12.2017წ; # ას-437-409-17 29.09.17, #-ას 916—857-17 12.09.17, #ას-302-285-17, 16.06.17, #ას-244-232-17**

19.05.17 #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას- 17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; #ას-869-819-2015, 11.12.2015წ.; # ას- 773-730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; #ას-1025-967-2015, 23.12.2015წ.; # ას-323-308, 2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.6.2016წ.; #ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).

აღსანიშნავია, რომ სარჩელის ინსტიტუტის საპროცესო კლასიფიკაცია შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ანალიზით და დოქტრინაში განვითარებული შეხედულებით. სარჩელთა ძირითად სახეებად გვევლინება მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი სარჩელები. პირველი ორი ჯგუფის სარჩელების ძირითადი მახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ ამ ტიპის სარჩელებზე მიღებული გადაწყვეტილება რეალური, აღსრულებადი გადაწყვეტილებაა და ამიტომ მათ აღსრულებად სარჩელადაც მოიხსენიებენ. რაც შეეხება აღიარებით სარჩელს, ის ასევე დარღვეული, თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის საპროცესო საშუალებაა, თუმცა, აღიარებითი სარჩელის მიმართ საკანონმდებლო დათქმები განსხვავებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, მოსარჩელე ს-----ი ა-----ი მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის გასხვისების შედეგად მას ეზღუდება საკუთარი მიწის ნაკვეთით ჯეროვანი სარგებლობის უფლება და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის შემთხვევაში სახელწიფო აღარ გაასხვისებს სხვა პირზე აღნიშნულ უძრავ ქონებას. პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის ამ (მოწინააღმდეგე მხარის) პოზიციას შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე, აპელანტების, ჯ----- კ-----ისა და ა-----ის წარმომადგენელმა წარმოადგინა მტკიცებულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დადასტურებულია, რომ 2017 წლის 06 სექტემბერს, სარჩელის შეტანის შემდეგ, ს-----ი ა-----ა კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისა. შესაბამისად, არამესაკუთრე პირის მიერ, დავის საგანთან მიმართებით იურიდიულ ინტერესზე და მისთვის შედეგის მნიშვნელობაზე საუბარი სრულიად უსაფუძვლოა. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადასტურებულია, რომ ახალ მესაკუთრეს წარმოადგენს სხვა პირი, ალი ბ----- --ი, შესაბამისად მოსარჩელეს კონკრეტული დავაში, მის მიერვე მითითებული უფლებების აღდგენის ფარგლებში არ აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი.

16. პალატა განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად იქნება ცნობილი უძრავი ქონება დაუბრუნდება სახელმწიფოს, რომელსაც შეუძლია ნებისმიერ დროს კვლავ გაასხვისოს იგი, ასეთ ვითარებაში როდესაც მოსარჩელე ნამდვილი იურიდიული ინტერესის ფარგლებში მიუთითებს საკუთარი მიწის ნაკვეთით ჯეროვან სარგებლობაში ხელშეშლას, ის გარემოება თუ ვის საკუთრებაში იქნება მიწის ნაკვეთი ვერ მოახდენს გავლენას მოსარჩელის მიერ მითითებულ უფლებების დაცვაზე,

რადგან როგორც სახელმწიფოს ასევე ნებისმიერ ფიზიკურ პირს მოსარჩელემ (თუკი მის მიერ მითითებული გარემოებები დადასტურდება) შეუძლია წარუდგინოს მოთხოვნები სამეზობლო სამართლიდან გამომდინარე უფლებათა რეალიზაციის შესახებ. ამდენად, წარმოდგენილი აღიარებითი სარჩელი მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილების და დარღვეული უფლების აღდგენის წინაპირობა ვერ განდება,

17. სააპელაციო პალატას განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს აღიარებითი სარჩელი. სსსკ-ის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. სწორედ აქედან გამომდინარე, განსახილველ შემთხვევაში არ იკვეთება ს-----ი ა-----ის იურიდიული ინტერესი, რამეთუ სასარჩელო მოთხოვნა ამ ეტაპზე არ აკმაყოფილებს აღიარებითი სარჩელისთვის დადგენილ პროცესუალურ-სამართლებრივ მოთხოვნებსა და წინაპირობებს.

18. საპროცესო ხარჯები: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი და მეორე წინადადების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩლი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარით თქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

სარეზოლუციო ნაწილი
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ჯ----- კ-----ის, ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. ს-----ი ა-----ის სარჩელი დარჩეს განუხილველად;
4. ს-----ი ა-----ის დაეკისროს ჯ----- კ-----ის და ა-----ის სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟის ანგარიშში 200 ლარის ანაზღაურება.
5. განჩინება სააპელაციო სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 12 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

სხდომის თავმჯდომარე:
ბერეკაშვილი

დიანა

მოსამართლეები:
დუგლაძე,

ქეთევან

ბესარიონ ტაბალუა