



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-229-2018

27 დეკემბერი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ლაურა მიქავა

მოსამართლეები: თამარ სვანიძე

ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

აპელანტი (მოპასუხე)

- ნა-- გე-----, ნა----- გო-----, თ-----
ა-----ი

წარმომადგენელი

-

ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე

-

ნ-----ე

წარმომადგენელი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების და ჩუქების
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მემკვიდრედ და
მესაკუთრედ აღიარება

**გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება**

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017
წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტთა მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ხალი გადაწყვეტილების მიღებით ნ-----ს სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

- ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნ-----ს წარმომადგენლის ნ-----
-ის დაზუსტებული სარჩელი.

- ბათილად იქნა ცნობილი ფ-----სა და ნ-----ს შორის 2014
წლის 16 მაისის ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ-----
----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა N1-დან
ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - 1/2 ნაწილში.

- ბათილად იქნა ცნობილი ნ-----სა და ნ----- გო-----ს შორის 2014 წ. 21
აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ-----
----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა N1-დან ფართი N1-
128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - 1/2 ნაწილში.

- ბათილად იქნა ცნობილი ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის
29 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე:
ქ-----, ი-----ის №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა N1-
დან ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - 1/2 ნაწილში.

- ნ----- ცნობილი იქნა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქ-----
№-. ჯ-----ი---- (იგივე გ----- I-) ს/კ 0----- - 1/2-ის მემკვიდრედ და
მესაკუთრედ.

- მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 525.00 ლარი გადახდა
მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ. მოპასუხეებს მოსარჩელის
სასარგებლოდ ასევე დაეკისრათ სარჩელის უზრუნველყოფისთვის გადახდილი
50 ლარი.

- სარჩელზე უარის ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 525.00 ლარი

დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

- სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩა უცვლელი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. ფ----- და ნა----- გო----- არიან ნაცნობი პირები;

2.2. 2012 წლის 25 ოქტომბერს სს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „კ-----“ და ფ-----ს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, ქუჩა ი-----ი, №-ქ----- ჯ----- №--, საკადასტრო კოდი: 0-----. იპოთეკის საგანი განისაზღვრა 15000 აშშ დოლარით;

2.3. 2009 წლის 12 აგვისტოს, ი----- ს----- პალატის გადაწყვეტილებით პრეტენდენტის ნა-- გე-----ს პრეტენზია სამკვიდრო ქონების საკუთრებად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. დადგინდა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქ-----, ი-----ის ქ. და ჯ-----ის ქ. №---, მთელი სახლის (184,16 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთზე, წარმოადგენს ფ-----ს საკუთრებას;

2.4. 2009 წლის 28 აგვისტოს მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, ქუჩა ი-----ი, №-/ ქ-----, ქუჩა ჯ-----, №---ში, 4/6 წილის ოდენობით აღრიცხული იყო ფ-----ს სახელზე თა--საკუთრების უფლებით;

2.5. 2014 წლის 16 მაისს ფ-----მა ნ-----ს აჩუქა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, გ----- 1-, ჯ-----ი---/ი-----ის 6.236 კვ.მ. (ორასოცდათექვსმეტი კვ.მ.) ს/კ 0-----;

2.6. 2014 წლის 22 მაისის მდგომარეობით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----, ქუჩა ი-----ი, №-/ ქ-----, ქუჩა ჯ-----, №--, რეგისტრირებულია ლ----- და ნა-- გე-----ს საკუთრებად;

2.7. 2015 წლის 22 იანვრის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, ქუჩა ი-----ი, №-/ ქ-----, ქუჩა ჯ-----, №--, რეგისტრირებულია ლ----- და ნ----- საკუთრებად;

2.8. 2014 წლის 21 აგვისტოს ნ-----სა და ნა----- გო-----ს შორის დაიდო

უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ნ-----მა აჩუქა ნა----- გო-----ს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქ----- №-- ჯ----- -ი---, შენობა №1-დან ფართი I 128,50 კვ.მ. დაზუსტებული 236 კვ.მ. №0-----;

2.9. 2015 წლის 29 იანვარს, ნა----- გო-----მ თ-----ს მიყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქ----- №-- ქ----- №--, 236.00 კვ.მ. ორას ოცდათექვსმეტი კვადრადული მეტრი, შენობა №1-დან ფართი I 128,50 კვ.მ. დაზუსტებული 236 კვ.მ. №0-----;

2.10. 2015 წლის 04 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, ქუჩა ი-----ი, №-/ქ-----, ქუჩა ჯ-----, №--, ს/კ0-----, რეგისტრირებულია ლ----- და თ----- საკუთრება;

2.1- ფ----- გარდაიცვალა 2016 წლის 1- მარტს;

2.12. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 1- ივნისის გადაწყვეტილებით ნ-----ს საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ი----- - ს----- პალატის 2009 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება, შესწორების შეტანის თაობაზე იმავე არბიტრაჟის 2009 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებასთან ერთად;

2.13. მოწმედ დაკითხულმა რ----- განმარტა, რომ ნა-- გე----- იყო მისი მეუღლე. მოწმის განმარტებით, ნა----- გო----- და ფ----- მუშაობდნენ ერთად ბაზრობაზე. ნ----- მამის გარდაცვალების შემდეგ ცხოვრობდა ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი----ში (იგივე გ----- ქ----) მდებარე სახლში. ფ-----ს ჰქონდა ვალი 4000 აშშ დოლარი და სურდა სახლის გაყიდვა. მოწმის განმარტებით, ფ----- (სიდედრი) ცხოვრობდა მასთან, რადგან ნ-----ს შვილთან (შვილიშვილთან) ჰქონდა ცუდი დამოკიდებულება. მოწმემ განმარტა, რომ ნ----- რძალია თ-----;

2.14. მოწმე ზ----- განმარტებით, ცხოვრობს ვანის მუნიციპალიტეტის სოფელ ზ-----. არის ფ-----ს და. მისივე განმარტებით, სახლის მდებარე ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი----ში (იგივე გ----- ქ----) გაყიდვის შესახებ ნ----მ იცოდა. მოწმის განმარტებით, ნ----- იმავე სახლში (ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი----ში (იგივე გ----- ქ----) ცხოვრობდა მამის გარდაცვალების შემდეგ. ფ-----ს კონფლიქტი ჰქონდა ნ----ს შვილთან.

2.15. მოწმე მ-----მ განმარტა, რომ ბაზრობაზე ნ-----იდან პერიოდულად ყიდულობს ტანსაცმელს. ერთხელ შეესწრო ნ----- და უცხო მამაკაცის საუბარს სახლის გაყიდვასთან დაკავშირებით. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ-----ს ჩვენება არათანმიმდევრულია და არ ეხება დავის საგანს;

2.16. მოწმე ნ-----ემ განმარტა, რომ არის ფ-----ს მეზობელი. მოწმის განმარტებით, შვილიშვილის მეუღლე უვლიდა ფ-----ს. მისთვის ცნობილია, რომ ნ----ს უნდა დარჩენოდა სახლი მდებარე ქ-----, ი-----ის №--ჯ-----ი----ში (იგივე გ----- ქ-----). მოწმემ განმარტა, რომ ოჯახის წევრებს შორის კონფლიქტის თაობაზე იცის. ფ----- გადავიდა საცხოვრებლად და ბავშვების (შვილიშვილების) მოსავლელად;

2.17. სასამართლომ ნაწილობრივ გაიზიარა მოსარჩელის მიერ სარჩელში და საქმის განხილვისას მითითებულ გარემოებები და განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. მოსარჩელე აცხადებდა, რომ მოპასუხეებმა თვალთმაქცური გარიგების დადებით შელახეს მოსარჩელის კონსტიტუციური უფლება, რაც მოპასუხეების მიერ დადებული გარიგების ბათილობის საფუძველია;

სამართლებრივი დასაბუთება:

2.18. ნ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციაზე, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 56-ე, 1307-ე, 1336-ე, 1319-1320-ე, 1421-ე, 1424-ე, მუხლებზე მიუთითა და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება. კერძოდ-საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება;

2.19. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება. კერძოდ-საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია;

2.20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თა--ხმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ

კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი;

2.21. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა-
-ხმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ
განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს
(მოჩვენებითი გარიგება). სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითი
გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული. არც ერთ მხარეს არ სურს იმ
შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგების დანიშნულებიდან
გამომდინარეობს. იგი დადებულია „იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას
შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს“. მხარეთა შეთანხმება

მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების
მისაღწევად და დასაფარავად გამოიყენება. იმ მიზნით, რომ კრედიტორების
დაკმაყოფილებას გაეჭვოს, მოვალე ვითომ ყიდის ან ვინმეს ჩუქნის ქონებას.
სინამდვილეში არავითარი ნასყიდობა ან ჩუქება არ არის. მოჩვენებითი
გარიგების შემთხვევაში შეიძლება დაისვას მესამე პირთა ინტერესების დაცვის
საკითხი. მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების
მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. მოჩვენებითი გარიგების დროს,
მისი ბათილობის საკითხი წყდება მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის
მართლზომიერება- არამართლზომიერებით;

2.22. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ოჯახური
კონფლიქტის საფუძველზე წარმოშობილი უთანხმოების გამო, მოპასუხე ფ-----
-----მა (კანონიერი წარმომადგენელი ნა-- გე-----) გადაწყვიტა
მემკვიდრეობით მიღებული ქონების ქ-----, ი-----ის №-- ჯ-----ი-----ში
(იგივე გ----- ქ-----) ფიქტიური (თვალთმაქცური) გარიგების დადებით,
მოსარჩელე ნ-----ს საკუთრების ხელყოფა. აღნიშნული გარემოება
დადასტურებულია, როგორც მოწმეთა ჩვენებებით, ასევე დადგენილია საქმის
მასალებით;

2.23. სასამართლომ მიუთითა ა--ლოგიურ საქმეებზე საქართველოს უზენაესი
სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე (სუსგ -ები №ას-1347 -1272 -2012,
2013 წლის 1 ივლისი, №ას-1439 -1357 -2012, 2013 წლის 1 თებერვალი), რომლის
თა--ხმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად,
მამა-შვილს, დედა- შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, უნდა
ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული
ვალდებულებების თაობაზე, და ასევე, მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი

პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე;

2.24. სამოქალაქო კოდექსის 1306 მუხლით - გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. 2. კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე - მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი. სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის პირველი ნაწილით - კანონით მემკვიდრეობის დროს თა--სწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: პირველ რიგში - გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები);

2.25. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მამის გარდაცვალების შემდეგ, ნ----- ცხოვრობდა სადავო სახლში (ქ-----, ი-----ის №-- ჯ-----ი----- ში (იგივე გ----- ქ. №1-), რეგისტრირებულია იმავე მისამართზე და მას საქმის მასალების მიხედვით სხვა საცხოვრებელი არ აქვს. მითითებული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ნ----- სამოქალაქო კოდექსის 1424-ე მუხლის დაცვით მიიღო სამკვიდრო ქონება.(სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან);

2.26. სამოქალაქო კოდექსის 1319-ე მუხლით-სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად. სამოქალაქო კოდექსის 1320-ე მუხლით - სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღე ან პირის გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღე, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 1424-ე მუხლით-სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან;

2.27. განსახილველ შემთხვევაში ასევე დადგენილია, რომ 1993 წლის 13 ოქტომბერს გარდაცვლილ ვ-----ს ანდერძი არ დაუტოვებია. მას დარჩა სამი პირველი რიგის მემკვიდრე: მეუღლე - ფ----- და ორი შვილი, ნ---- და ნა-- (გე-----) ჩ----- (სკ. 1307-ე მუხლი);

2.28. სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის პირველი ნაწილით - სამკვიდროს

იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სასამართლო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. (1421.2). როგორც აღინიშნა, ვინაიდან ნ----- მამის გარდაცვალების შემდეგ ცხოვრობდა და--შთი სამკვიდრო სახლში, მან ფაქტობრივი ფლობით მიიღო მამის სამკვიდრო ქონების ნაწილი. საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეთა მხრიდან წარმოდგენილი არ არის;

2.29. ამდენად, ვინაიდან ვ-----ს გარდაცვალების შემდეგ, მისი სამკვიდრო და--შთი ქონება მიიღო ასევე ნ-----, ბათილია 2014 წლის 16 მაისის, ფ-----სა და ნ-----ს შორის დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება, ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი-----ში (იგივე გ----- ქ-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე, შენობა N1-დან ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0-----, რადგან აღნიშნული ხელშეკრულებით ნ----- აღეკვეთა მემკვიდრეობით მიღებული ქონების ფლობისა და სარგებლობის უფლება;

2.30. განსახილველი დავის გადაწყვეტისას, სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენს, ნ----- დამოკიდებულება და ურთიერთობა ფ-----თან, რაც პირდაპირ კავშირშია ნ----- მიერ დადებული გარიგების კეთილსინდისიერების საკითხის გარკვევისათვის;

2.31. დადგენილია, რომ ფ----- და ნა----- გო----- არიან მეგობრები. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ-----ათვის ცნობილი იყო ფ-----ს ოჯახური კონფლიქტის შესახებ. ამასთან სასამართლო არ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენელის მოსაზრება ნ----- მიმართ ფ-----ს ვალდებულების შესახებ, რადგან წარმოდგენილი არ არის აღნიშნულის დამადასტურებელი არა--ირი მტკიცებულება. შესაბამისად სასამართლო უსაფუძვლოდ და უმოტივოდ მიიჩნევს ნა-- გე-----ს გადაწყვეტილებას, მის საკუთრებაში არსებული, ქ.ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი-----ში (იგივე გ----- - ქ-----) მდებარე უძრავ ქონების, შენობა N1-დან ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - ნ-----ადმი ჩუქების თაობაზე;

2.32. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული გარიგების - უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულების დადება, არ ისახავდა რეალურ მიზანს, ნივთის რეალურად გადაცემას და დადებულია სამკვიდრო ქონებაზე ასევე

მესაკუთრის - მოსარჩელე (მემკვიდრე) ნ-----ს ინტერესების წინააღმდეგ;

2.33. როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით - მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს, მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. სს კოდექსის 319-ე მუხლის მითითება, ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს სწორედ მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენას თუმცა ნების გამოვლენა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და სხვა პირთა კანონიერ ინტერესებს.

6.34. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ----- და ნ-----ს შორის გამოვლენილი ნება, ქ. ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი-----ში (იგივე გ----- ქ-----) მდებარე უძრავ ქონების, შენობა N1-დან ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - ნ-----ადმი ჩუქების თაობაზე, ნაწილობრივ ბათილი გარიგებაა, რადგან არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს, რაც მისი ნაწილობრივ ბათილობის საფუძველია, ვინაიდან სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 56-ე მუხლებით მაკვალიფიცირებული გარემოება;

2.35. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ასევე ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის 29 იანვარს დადებული - ქ. ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი-----ში (იგივე გ----- ქ-----) მდებარე უძრავი ქონების, შენობა N1-დან ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - ნასყიდობის ხელშეკრულება 1/2 ნაწილში;

2.36. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა წარმომადგენელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან სადავო ნივთი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, შესაბამისად მისი მარწმუნებლები კეთილსინდისიერი შემძენები არიან, რადგან მართალია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების

წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად კი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თა--ხმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩა--წერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩა--წერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩა--წერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩა--წერი უზუსტოა. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს და--წესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობის ფიქციით. აღნიშნული ნორმის ა--ლიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შეძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩა--წერის უსწორობის ან რეესტრის ჩა--წერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა;

2.37. როგორც აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ უტყუარად დადგენილად მიიჩნია, რომ ფ-----სა და ნ-----ს (დედა შვილი) დადებული ჩუქების ხელშეკრულებით შეილახა მოსარჩელის მემკვიდრეობის უფლება. ასევე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნა----- გო-----მ,

როგორც ფ-----ს მეგობარმა იცოდა ფ-----სა და ნ-----
-----ს შორის არსებული კონფლიქტის შესახებ, მან ასევე იცოდა, რომ ნ-----
-----ს ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ჰქონდა მამის და--შთი
სამკვიდრო სადავო უძრავი ქონებიდან და ნ-----ათვის ცნობილი იყო
ჩუქების საგნის ნაკლის შესახებ. ანუ მისთვის ცნობილი იყო, რომ ნ-----
ს არ ჰქონდა ქ. ქ-----, ი-----ის №- ჯ-----ი-----ში (იგივე გ----- ქ-----)
მდებარე უძრავი ქონების სრულად ჩუქების უფლება. აღნიშნულიდან
გამომდინარე, ვინაიდან ნა----- გო----- და თ----- არიან ოჯახის წევრები
და მათთვის ცნობილია ქონების უფლებრივი ნაკლის შესახებ (სამოქალაქო
კოდექსის 489-ე მუხლი), შესაბამისად $\frac{1}{2}$ ნაწილში ბათილია ნა----- გო-----სა
და თ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან
როგორც აღინიშნა აღნიშნული ხელშეკრულება, ასევე უსაფუძვლოდ ხელყოფს
მემკვიდრის, მოსარჩელე ნ-----ს სამკვიდროს მიღებისა და ფლობის
კონსტიტუციურ უფლებას;

2.38. ამასთან სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის
მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ნ-----ს სრულად ეკუთვნის ქ. ქ-----, ი-----
-----ის №- ჯ-----ი-----ში (იგივე გ----- ქ-----) მდებარე უძრავი ქონება, რადგან
ნ-----ს ოჯახმა უყიდა ბინა, სადაც ამჟამად ცხოვრობს ნა-- გე-----ს
ყოფილი მეუღლე, რ-----, რადგან მოსარჩელის წარმომადგენლის
ახსნა-განმარტების გარდა წარმოდგენილი არ არის აღნიშნული გარემოების
დამადასტურებელი მტკიცებულება;

2.39. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია რომ
არსებობდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და
სამართლებრივი საფუძველი. სადავო ხელშეკრულებების ნაწილობრივ
ბათილად ცნობის შედეგად, ნ----- ცნობილი იქნას უძრავი ქონების,
მდებარე: ქ. ქ----- №- ჯ-----ი----- (იგივე გ----- I-) ს/კ 0----- - $\frac{1}{2}$ -
ის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ.

**გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ნ-----მა, ნა-----
-- გო-----მ და თ-----მ**

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის
გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ-----მა, ნა----- გო-----

-მ და თ-----მ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ნ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს;

3.2. აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ფ-----სა და ნ-----ს, ნ-----სა და ნა----- გო-----ს და ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის ჩუქებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების იყო ბათილი გარიგებები. აღნიშნული დასკვნით სასამართლომ უგულვებელყო კეთილსინდისიერი მესაკუთრის ინტერესები. მეტიც სასამართლო აპელირებს თვალთმაქცურ და ამორალურ გარიგებაზე და ნაწილობრივ აუქმებს როგორც ჩუქების ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებას, თუ აღნიშნული ხელშეკრულებები ამორალური და თვალთმაქცურია და მოჩვენებითი სასამართლოს სრულად უნდა გაებათილებია და არა ნაწილობრივ, კერძოდ 1/2 ნაწილში;

3.3. სასამართლომ არ გაიზიარა ის ფაქტობრივი გარემოება რომელიც ნათლად ადასტურებდა ფ-----ს ფინანსურ ვალდებულებას ნ-----მიმართ;

3.4. სასამართლოს მიერ დარღვეულია მესაკუთრის უფლებები ასევე საერთაშორისო კონვენციის ფუნდამენტალური პრინციპები თავისუფლად ფლობდე და განკარგავდე საკუთარ ქონებას;

3.5. სამართლებრივად სწორად დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო სასამართლოს მართებულად დაედგინა საქმისთვის საჭირო მნიშვნელოვანი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მათთვის, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია;

3.6. ხელშეკრულების დადების ნება, როგორც იურიდიული კატეგორია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმომშობი ინსტრუმენტია (სკ-ის 50-ე მუხლი, რომელიც იურიდიულ ძალას მას შემდეგ იღებს როცა ის ადრესატს მიუვა, ცალმხრივი ნებისაგან განსხვავებით ორმხრივი, მრავალმხრივი გარიგებისას უნდა არსებობდეს ორი ან მეტი პირის მიერ კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით გამოვლენილი ნების თანხვედრა ხელშეკრულების არსებითი პირობების თაობაზე და მიუხედავად იმისა, რეალური თუ კონსესუალური ხასიათისაა გარიგება, ორივე შემთხვევაში

გადამწყვეტი ნების ფორმირებაა;

3.7. განსახილელ შემთხვევაში მხარეებმა გამოხატეს ნამდვილი ნება ჩუქებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებათა გაფორმების შესახებ, და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები;

3.8. საბოლოოდ აპელანტმა სარჩელის დაკისრების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ითხოვეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

4.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე¹ პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება შეუძლებელია;

4.3. თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე;

4.4. დადგენილია, რომ 1993 წლის 17 ოქტომბერს გარდაიცვალა მამკვიდრებელი ვ-----, რომელიც რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ფ-----თან (გ.1. ს.ფ.42);

4.5. დადგენილია, რომ ვ-----ს მის სამკვიდროზე ანდერძი არ დაუტოვებია;

4.6. დადგენილია, რომ მამკვიდრებლის საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე ქ-----, ქუჩა ი-----ი, №-/ქ-----, ქუჩა ჯ----- №--;

4.7. დადგენილია, რომ სადაო უძრავი ქონება ვ-----მა შეიძინა მეუღლეთა: ფ----- და ვ-----ების ერთად ცხოვრების პერიოდში, რის გამოც პალატას უდაოდ დადგენილად მიაჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ----- ი-----ი, №-/ქ-----, ქუჩა ჯ----- №--ში წარმოადგენდა მამკვიდრებელ ვ-----სა და მისი მეუღლის ფ-----ს საერთო საკუთრებას. პალატა აღნიშნავს, რომ ეს ფაქტობრივი გარემოება მოსარჩელე მხარეს სადაოდ არ გაუხდია. არამედ ის დაადასტურა სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე (იხ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი 20.12.18წ.);

4.8. ზემოთაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ მამკვიდრებლის ვ-----ს გარდაცვალების შემდეგ, სამკვიდრო გაიხსნა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ----- ი-----ი, №-/ქ-----, ქუჩა ჯ----- №--ში, 1/2 - წილზე;

4.9. დადგენილია, რომ ვ----- და ფ-----ებს ჰყავდათ ორი შვილი: ნ----- და ნა-- გე-----;

4.10. დადგენილია, რომ ვ-----ს გარდაცვალების შემდეგ დარჩა სამი I რიგის მემკვიდრე: ფ----- (მეუღლე), ნ----- (შვილი) და ნა-- გე----- (შვილი);

4.11. სამკვიდროს მიღების ფაქტის დასადასტურებლად საჭიროა სამკვიდროს გახსნის დღიდან ექვსი თვის განმავლობაში სანოტარო ორგანოსათვის განცხადებით მიმართვა ან/და სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობა და დაუფლება;

4.12. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ-----მა მამის სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობით მიიღო და მართავდა მას. სამკვიდრო წილს კი წარმოადგენდა სადავო ქონების 1/6 წილი, რადგან სამკვიდრო მასა იყო სადავო ქონების 1/2, რომელიც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო სამმა მემკვიდრემ - ფ-----, ნ-----მა და ნ-----მა - თითოეულმა 1/6-1/6 წილი;

4.13. დადგენილია, რომ ფ-----სა და ნ-----ს შორის 2014 წლის 16 მაისს გაფორმებული იქნა ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ.(ტ.2. ს.ფ.59-60). აღნიშნულით ფ-----მა გამოხატა ნამდვილი ნება, მის საკუთრებაში არსებული ნივთის (წილის) განკარგვაზე (შუქებაზე);

4.14. დადგენილია, რომ ნ-----სა და ნ----- გო-----ს შორის 2014 წლის 21 აგვისტოს, გაფორმებული იქნა ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0-----.(ტ.2. ს.ფ.37-38);

4.15. დადგენილია, რომ ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის 29 იანვარს, დადებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა N1- დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0-----.(ტ.2. ს.ფ. 40-41);

4.16. იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ნ-----მა მამის სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობით მიიღო და მართავდა მას, დადგენილია, რომ ნ-----თა--მესაკუთრის სტატუსის მქონე პირს წარმოადგენდა, შესაბამისად სადაო უძრავი ქონება წარმოადგენდა არა ერთი პირის - ფ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებას, არამედ საზიარო საგანს, რომლის განკარგვის წესი სამოქალაქო კოდექსის 959-ე მუხლითაა განმტკიცებული;

4.17. აღნიშნული მუხლის თა--ხმად თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად;

4.18. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თა--ხმად: ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, **ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა;**

4.19. პალატა მიიჩნევს, რომ რამდენადაც სადავო უძრავი ქონება თა--საკუთრებას წარმოადგენდა ფ-----ს სადაო ქონების განკარგვისას (გასხვისებისას) წინასწარი თანხმობა სჭირდებოდა ვ-----ს მემკვიდრისაგან, ნ-----საგან, თა--ხმად საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 102-ე მუხლის I ნაწილისა, რომლის მიხედვითაც საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია, თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით;

4.20. უდავოა, რომ არა--ირი თანხმობა ნ-----ს სადაო ბინის განკარგვასთან, გაჩუქებასთან დაკავშირებით ფ-----სათვის არ მიუცია;

4.21. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თა--ხმად განკარგვა მხოლოდ მაშინ ხდება ნამდვილი, თუ უფლებამოსილი პირი მას მოიწონებს;

4.22. მოწონების არარსებობის დასტურია ნ-----ს მიერ აღძრული წინამდებარე სარჩელი ჩუქებებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით;

4.23. ზემოთაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ ფ-----ს არ შეეძლო გაესხვისებია სადაო ბინაში ნ-----ს წილი, რის გამოც ბათილია ფ-----სა და ნ-----ს შორის 2014 წლის 16 მაისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. - 1/6 ნაწილში; ასევე ბათილია ნ-----სა და ნა----- გო-----ს შორის 2014 წლის 21 აგვისტოს, გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- - 1/6 ნაწილში;

4.24. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს გარიგების მეორე მხარის კეთილსინდისიერება, თუმცა სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თა--ხმად ამ ფაქტის მტკიცებაც გამორიცხულია, რადგან პირველ შემთხვევაში ნ-----მა და მეორე შემთხვევაში ნა----- გო-----მ ქონება უსასყიდლოდ (ჩუქებით) მიიღეს;

4.25. სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თა--ხმად, **შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. . . . კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე თუ შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო;**

4.26. დადგენილია, რომ ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის 29 იანვარს, დადებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა №1- დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0-----;

4.27. დადგენილია, რომ ფ----- და ნა----- გო----- იყვნენ უახლოესი მეგობრები; თავად მოპასუხეთა დადასტურებით დადგენილია, რომ ფ----- და ნა----- გო----- იყვნენ ნათლიმირონები; აღნიშნული გარემოება მოპასუხეებმა მიუთითეს მათ მიერ წარდგენილ შესაგებელში (ტ.2. ს.ფ. 189). შესაბამისად დადგენილია, რომ ნა----- გო-----მ დეტალურად იცოდა ფ-----ს ოჯახური მდგომარეობა, არაერთგზის დაეხმარა მას გარკვეული პრობლემების გადაჭრაში, ასევე მისთვის ცნობილი იყო სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული პრობლემები;

4.28. დადგენილია, რომ ნა----- გო----- და თ----- არიან ოჯახის წევრები (რძალი და დედამთილი); შესაბამისად პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ თ-----თვის ცნობილი იყო სადავო უძრავ ქონებაზე ნ-----ს უფლებების შესახებ;

4.29. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თა--ხმად (**სუსგ-ები №ას-1347-1272-2012, 2013 წლის 1 ივლისი , №ას-1439-1357-2012, 2013 წლის 1 თებერვალი**), იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს, დედა- შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია საქმის გარემოებების თაობაზე;

4.30. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თა--ხმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება არაკეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა იცოდა და გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო;

4.31. 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 შეცდილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, **რისი არცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად;**

4.32. აღნიშნულ ნორმათა ა--ლიზი 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 ჩა--წერის 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 უკა--სკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩა--წერის 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 მსჯელობა შესაბამისობასა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან იხ., სუსგ 21.07.2014წ. საქმე№ას-355-334-2014;სუსგ14.07.2014წ.საქმე№ას-375-352-2014);

4.33. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ დაამტკიცა, რომ თ-----მ იცოდა ან უნდა ცოდნოდა იმის თაობაზე, რომ ნა----- გო----- არ იყო ნასყიდობის საგნის ნაწილის მესაკუთრე. უტყუარადაა დადასტურებული, რომ არც ნა----- გო-----ს გადასცემია სადავო ქონება და არც თ-----ს. მარამედ აღნიშნულ ქონებას უწყვეტად ფლობდა ნ-----ს ოჯახთან ერთად; აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ----- არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, რაც 2015 წლის 29 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია - 1/6 წილის ნაწილში;

4.34. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 62-ე მუხლის თა--ხმად გარიგების ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მისი სხვა ნაწილების ბათილობას, თუ სავარაუდოა, რომ გარიგება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშეც;

4.35. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თა--ხმად: რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

4.36. შესაბამისად კანონიერია ნ-----ს სარჩელი ნასყიდობისა და ჩუქების ხელშეკრულებების 1/6 ნაწილის ბათილად ცნობის ნაწილში;

4.37. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ნ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ფ-----სა და ნ-----ს შორის 2014 წლის 16 მაისის ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ----) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში; ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ნ-----სა და ნა----- გო-----ს შორის 2014 წლის 21 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ----) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში; ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის 29 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა N1- დან ფართი N1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში და ნ----- ცნობილი უნდა იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქ----- №-. ჯ-----ი---- (იგივე გ----- I-) ს/კ 0----- – 1/6-ის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ;

4.38. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1151-ე მუხლის თა--ხმად, რეგისტრირებული ქორწინება წარმოშობს მეუღლეთა უფლება-მოვალეობებს და წყდება ეს უფლება-მოვალეობები განქორწინების რეგისტრაციის მომენტიდან;

4.39. ამავე კოდექსის 1339-ე მუხლის თა--ხმად ცოცხლად დარჩენილი მეუღლის მემკვიდრეობის უფლება არ ეხება ქონების იმ ნაწილს, რომელიც მას მეუღლეთა თა--საკუთრებიდან ეკუთვნის;

4.39. სადაო უძრავი ქონება ვ-----მა შეიძინა მეუღლეთა: ფ----- და ვ-----ების ერთად ცხოვრების პერიოდში, რის გამოც პალატას უდაოდ დადგენილად მიაჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ი-----ი, №-/ქ-----, ქუჩა ჯ----- №---ში წარმოადგენდა მამკვიდრებელ ვ-----სა და მისი მეუღლის ფ-----ს საერთო საკუთრებას. შესაბამისად დადგენილია რომ მამკვიდრებლის ვ-----ს გარდაცვალების შემდეგ, სამკვიდრო გაიხსნა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ-----ი-----ი, №-/ქ-----, ქუჩა ჯ----- №---ში, 1/2 - წილზე;

4.40. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1319-ე, 1330-ე, 1328-ე მუხლების თა--ხმად: სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების შედეგად. სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღე; სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტიდან;

4.41. სამოქალაქო კოდექსის 1306-1307-ე მუხლებით: გარდაცვლილი პირის ქონების გადასვლა სხვა პირებზე ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. კანონით მემკვიდრეობით გარდაცვლილის ქონების გადასვლა ხორციელდება კანონში მითითებულ პირებზე თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიან--დ ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი. კანონით მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ – პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტიდან;

4.42. სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლით გათვალისწინებულია სამკვიდროს მიღების წესი. აღნიშნული მუხლის თა--ხმად, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდაოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს 6 თვის განმავლობაში სამკვიდროს

გახსნის დღიდან;

4.43. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღება ნიშნავს მის მიერ ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რაც მიუთითებს მემკვიდრის ნებაზე დაუფლოს სამკვიდროს, აღნიშნული გამოიხატება სამკვიდრო ქონების მოვლაში, შენახვასა და ზრუნვაში. თავისი სამართლებრივი ბუნებით სამკვიდროს მიღება ცალმხრივი გარიგებაა, რომელიც სამკვიდროს მიღებაზე მემკვიდრის ნებას გამოხატავს;

4.44. დადგენილია, რომ ნ-----მა მამის სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობით მიიღო და მართავდა მას. სამკვიდრო წილს კი წარმოადგენდა სადავო ქონების 1/6, რადგან სამკვიდრო მასა იყო სადავო ქონების ქონების 1/2 წილი, რომელიც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო სამმა მემკვიდრემ ფ-----მა, ნ-----მა და ნ-----მა, თითოეულის წილი ვ-----ს სამკვიდროზე შეადგენდა მთელი ქონების 1/6-1/6 წილს;

4.45. მამის ვ-----ს მიერ ფაქტობრივი დაუფლებით მიღებული სამკვიდროდან მოსარჩელე ნ-----ს, უნდა მიეკუთვნოს 1/6 წილი;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ნა-- გე-----ს, ნ----- და თ----- სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ნ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ფ-----სა და ნ-----ს შორის 2014 წლის 16 მაისის ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ-----) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში; ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ნ-----სა და ნა----- გო-----ს შორის 2014 წლის 21 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ-----) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში; ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ნა----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის 29 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა №1- დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში და ნ----- ცნობილი უნდა იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქ----- №-. ჯ-----ი---- (იგივე გ----- I-) ს/კ 0----- – 1/6-ის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თა--ხმად: 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 სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა;

6.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილის თა--ხმად კი წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ა--ზღაურება განსაზღვრულია დავის საგნის ღირებულების 4%-მდე ოდენობით;

6.3. ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის თა--ხმად: პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯი და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები დაკარგული ხელფასი, მტკიცებულებათა უზურუნველყოფისთვის გაწეული ხარჯები ასევე მხარეთა აუცილებელი სხვა ხარჯები;

6.4. ნა-- გე-----ს, ნა----- გო-----ს და თ-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 175 ლარის გადახდა პირველ ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სა--ცვლოდ;

6.5. ნ-----ს ნა-- გე-----ს, ნა----- გო-----ს და თ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 467 ლარის გადახდა სააპელაციო ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სა--ცვლოდ;

7. სარჩელის უზრუნველყოფა:

7.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელი;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ნა-- გე-----ს, ნ----- და თ----- სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ნ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3.1. ბათილად იქნეს ფ-----სა და ნ-----ს შორის 2014 წლის 16 მაისის ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ-----
----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ----) შენობა №1-დან ფართი №1-
128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში;

3.2. ბათილად იქნას ცნობილი ნ-----სა და ნ----- გო-----ს შორის 2014 წლის 21 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ----) შენობა №1-დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში;

3.3. ბათილად იქნას ცნობილი ნ----- გო-----სა და თ-----ს შორის 2015 წლის 29 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქ----- №-- ქუჩა ჯ-----, №-- (იგივე გ----- ქ. N--) შენობა N1- დან ფართი №1-128.50 კვ.მ. ს/კ. 0----- – 1/6 ნაწილში;

4. ნ----- ცნობილი იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქ-----
- №-. ჯ-----ი---- (იგივე გ----- I-) ს/კ 0----- – 1/6-ის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ;

5. ნა-- გე-----ს, ნ----- გო-----ს და თ-----ს ნ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 175 ლარის გადახდა პირველ ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სა--ცვლოდ;

6. ნ-----ს ნა-- გე-----ს, ნ----- გო-----ს და თ----- სასარგებლოდ

დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 467 ლარის გადახდა სააპელაციო ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სა--ცვლოდ;

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს უცვლელი;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

9. 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

ირმა პერანიძე

თამარ სვანიძე