



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-258-2018

11 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი	- ხ----- ხ-----ე
წარმომადგენელი	- მ-----ე
მოწინააღმდეგე	- მ----- ლ-----ე
მხარე	
წარმომადგენელი	- შ-----ე
მესამე პირი	- რ----- ფ-----ე

დავის საგანი - ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების, ნაწილობრივ, გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ხ----- ხ-----
ის სარჩელი მ-----ი ლ-----ის მიმართ ალიმენტის დაკისრების ნაწილში.

დაეკისრა მოპასუხე მ----- ლ-----ეს მისი შვილის - მ----- ლ-----ის - სასარგებლოდ ერთჯერადად მიუღებელი ალიმენტის -1350.00 ლარის გადახდა. დაეკისრა მოპასუხე მ----- ლ-----ეს მისი არასრულწლოვანი შვილის დ-----ი ლ-----ის სასარგებლოდ, სარჩელის აღძვრის დღიდან (2016 წლის 14 ივნისიდან) ალიმენტის გადახდა ყოველთვიურად 150 ლარის ოდენობით, მის სრულწლოვანებამდე ან/და მდგომარეობის შეცვლამდე. ხ----- ხ-----ის სარჩელი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო. გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 03 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღისგან გათავისუფლდა მ----- ლ-----ის (პ/ნ 5-----) საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი, მდებარე წყალტუბოს რაიონი, სოფელი ქ-----ი (ზ-----ი), ს/კ N-2-----.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. მოსარჩელესა და მოპასუხეს ერთად ცხოვრების პერიოდში შეეძინათ ორი შვილი მ----- ლ-----ე დაბ: 18 მარტი 1999 წ. და დ----- ლ-----ე დაბ: 10 ივლისი 2000 წ.

2.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 07 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიხედვით სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება ხ----- ხ-----ის მიერ. განცხადებით მოთხოვნილი იყო ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია. საგანი: უძრავი ნივთი: რაიონი წყალტუბო, სოფელი ქ-----ი (ზ-----ი) საკადასტრო კოდი: 2----- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. დარეგისტრირდა ყადაღის წარმოშობა: მესაკუთრე/მოსარგებლე:

ლ-----ე მ----- (პ/ნ 5-----); საგანი: უძრავი ნივთი; რაიონი წყალტუბო, სოფელი ქ-----ი (ზ-----ი), საკადასტრო კოდი: 2-----. საფუძველი: განჩინება (სააღსრულებო ფურცელი), №1187, 03.06.2016, ქუთაისის საქალაქო სასამართლო.

2.3. ლიბერთი სისტემის გზავნილებიდან 2016 წლის 14 ივნისის ამონაწერით დასტურდება, რომ ხ----- ლ-----ეს საბერძნეთიდან 08.01.15-დან 21.12.15-მდე მიღებული აქვს ფულადი გზავნილი ჯამში 735 ევროს ოდენობით, შემდეგი პირებისგან: იამზე ხ-----ე, ლ-----ი, ნ-----ე და და მ-----ი. ხოლო სს „თიბისი ბანკის“ 01.01.2015-დან 14.06.2016-მდე გზავნილების ამონაწერით დასტურდება, რომ ხ----- ლ-----ეს მიღებული აქვს ჯამში 1630 ევრო.

2.3. 2015 წლის 14 ივნისს შპს „აუდიტ-ფრევეგმა“ მოამზადა აუდიტორული

დასკვნა მ----- ლ-----ის საცხოვრებელი სახლის შეფასებასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვით წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ზ-----ში წარმოდგენილი იქნა მ----- ლ-----ის საცხოვრებელი სახლი, დამხმარე ნაგებობებთან ერთად. მათი საერთო სასარგებლო ფართია 75.30მ². მიწის საკადასტრო კოდი №2-----. სახლი ერთსართულიანია, აგებულია წვრილი საკედლე მასალით, გადახურულია შიფერით, გარედან გალესილია, ინტერიერი გასარემონტებელია, ტერიტორია ჰორიზონტალურია, სახლი მდებარეობს ცენტრალური გზიდან მოშორებით, მისასვლელი გზა მოხრეშილია და მნიშვნელოვნად არის დაზიანებული. ანალოგიურ გაყიდვებთან შედარებით, მდებარეობის, ფიზიკური მდგომარეობისა და მისასვლელი გზის გათვალისწინებით, სახლის ღირებულება არის 20 000 (ოცი ათასი) ლარი.

2.4. 2016 წლის 06 ივნისს წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: რ-----ი ფ-----ე პ/ნ 6-----), რომლითაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე.

უძრავი ნივთის მისამართი: წყალტუბო, ს. ზ-----ი. (ზონა: წყალტუბო, სექტორი: ქ-----ი). განცხადებაში მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები: 1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. ნასყიდობის ხელშეკრულება; 3. გამყიდველის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

2.5. 2016 წლის 5 თებერვალს ხ----- ლ-----ე და მ----- ლ-----ე განქორწინდნენ. განქორწინების რეგისტრაციის შემდეგ მათ მიეკუთვნათ შემდეგი გვარები: ქალს - ხ-----ე; მამაკაცს - ლ-----ე.

2.6. 2012 წლის 24 აგვისტოს მონაცემებით, უძრავი ქონების მდებარე, რაიონი წყალტუბო, სოფელი ქ-----ი (ზ-----ი), ს/კ №2-----, რეგისტრირებულია მ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება.

2.7. წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების შესაბამისად, წყალტუბო, სოფ. ზ-----ში მესაკუთრე მ----- თ-----ს ძე ლ-----ის სახელზე უძრავი ნივთი არ არის აღრიცხული.

2.8. შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „კრედო“-ს მონაცემებით, მ----- ლ-----ეს შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „კრედოსგან“ აღებული აქვს სესხი 5000 ლარის ოდენობით, 1.70% ყოველთვიური საპროცენტო სარგებლით. 2015 წლის 03 დეკემბრიდან 2017 წლის 03 ნოემბრის ჩათვლით, მ----- ლ-----ეს სესხის დასაფარად ძირითადი თანხის, პროცენტის, სიცოცხლის დაზღვევის, ყოველწლიური საკომისიოს და მთლიანი შენატანის ჩათვლით მთლიანი შენატანის სახით გადახდილი აქვს 7,360.68 ლარი.

2.9. 2016 წლის 06 ივნისს, მ----- ლ-----ემ შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კრედოში“ სესხის დაფარვის მიზნით გადაიხადა 132 დოლარი, საიდანაც ძირი - 131.34 დოლარი და საკომისიო - 0.66 დოლარი.

2.10. 2016 წლის 06 ივნისს მ----- ლ-----ემ სესხის დაფარვის მიზნით, შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კრედოში“ გადაიხადა 5204.5 ლარი, საიდანაც ძირი - 5203 ლარი და საკომისიო - 1.5 ლარი.

2.11. 2016 წლის 16 ივნისს მ----- ლ-----ემ 457 ლარი გადაიხადა სს „საქართველოს ბანკში“ ანგარიშზე თანხის შეტანის მიზნით.

2.12. 2016 წლის 13 ივნისს მ----- ლ-----ემ განცხადებით მიმართა სს „საქართველოს ბანკს“, რომლითაც სთხოვა სრულად დაეფარა საკუთარი სესხი №3202797, კერძოდ: დარიცხული ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო 15,40 ლარი, წინსწრების დაფარვის საკომისიო - 0,00 ლარი, დარიცხული პროცენტი - 0,00 ლარი, სესხის ძირითადი თანხა - 400,00 ლარი, ჯამში - 456,16 ლარი. 2015 წლის 26 თებერვალს მ----- ლ-----ეს და შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კრედოს“ შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით გამსესხებელმა გასცა სესხი მსესხებელზე 3000 ლარის მოცულობით. სესხის მოქმედების ვადა შეადგენდა 18 თვეს.

2.13. 2016 წლის 06 ივნისს მ----- ლ-----ესა და რ----- ფ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მ----- ლ-----ემ რ----- ფ-----ეს მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე, რაიონი წყალტუბო, სოფელი ქ-----ი (ზ-----ი) 5030 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: 01; განაშენიანების ფართობი - 96,6 კვ.მ. №02-6,5 კვ.მ, №03-32,3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები №2----- სასოფლო სამეურნეო საერთო ფართი: 75.30.

2.14. 2016 წლის 17 ივნისს ხ----- ხ-----ემ განცხადებით მიმართა გეგუთის პოლიციის განყოფილებას და აღნიშნა, რომ ყოფილმა მეუღლემ მის გარეშე გაასხვისა აღნიშნული სახლი უცხო პიროვნებაზე, რომელიც საცხოვრებლად გადასვლას აპირებს ამ სახლში. განმცხადებელმა მოითხოვა, რომ გააფრთხილონ აღნიშნული პიროვნება, რათა არ დაიკავოს საცხოვრებელი სახლი სასამართლოს გადაწყვეტილებამდე.

2.15. 2017 წლის 23 აგვისტოს საარქივო ცნობის მიხედვით წყალტუბოს რაიონის სოფელ ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომისა და საკრებულოს სოფელ ზ-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში, კომლის (ოჯახის) უფროსია: მ--- ტ---ს ძე მ-----ე კომლის წევრებია: თ--- მ-----ე-ცოლი; მ----- თ-----ს ძე მ-----ე - შვილიშვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1958 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 40 კვ.მ. 1986-1990 წლებში ერიცხება 0.50 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. 1991-1995 წლებში მიწის ნაკვეთის

შესახებ ინფორმაცია რა ფიქსირდება. ამავე სოფლის 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად რეგისტრირებული მ— მ----ე გადახაზულია (გარდაიცვალა), კომლის უფროსია თ--- ლ-----ს ასული მ----ე-ლ----ე ცოლი. მ-----ი თ-----ს ძე ლ----ე -შვილიშვილი; მ-----ი მ-----ის ასული ლ----ე -შვილიშვილი და დ-----ი მ-----ის ძე ლ----ე -შვილთაშვილი. 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსია: მ----- ლ----ე; კომლის წევრებია: მ-----ი ლ----ე და დ----- ლ----ე. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 2002 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო სასარგებლო ფართი მინიშნებული არ არის, 2004 წელს ერიცხება 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, 2001-2003, 2005, 2006 წლებში მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია არ ფიქსირდება.

2.16. 2017 წლის 17 ივლისის საარქივო ცნობის მიხედვით, კომლის (ოჯახის) უფროსია: მ----- ლ----ე; კომლის წევრებია: მ-----ი ლ----ე და დ----- ლ----ე. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 2002 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო სასარგებლო ფართი მინიშნებული არ არის, 2004 წელს ერიცხება 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, 2001-2003, 2005, 2006 წლებში მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია არ ფიქსირდება.

2.17. მოწმედ დაკითხულმა გ--- ხ-----ემ განმარტა, რომ არის მოსარჩელის ნათესავი. მოწმის განმარტებით სახლი, რომლიდანაც მოსარჩელე ითხოვს წილს ააშენეს 2002 წელს. იქვე არის მეორე ხის სახლი, სადაც ქორწინებისას მიიყვანეს ხ-----ს. სახლის აშენებაში ხ-----ს ეხმარებოდა დედა, რომელიც საზღვარგარეთიდან უგზავნიდა თანხას. მისივე განმარტებით, სახავო ახალ სახლში ცხოვრობს რ----- ფ-----ე.

2.18. მოწმე შ---- მ-----ემ განმარტა, რომ არის მოსარჩელის მეზობელი. ხ-----მ და მ-----მა ერთად ააშენეს სახლი. ხ-----მ მ----- ლ----ის ოჯახიდან წასვლისას წაიყვანა მსხვილფეხა პირუტყვი.

2.15. მოწმედ დაკითხულმა ვ-----ი ც-----მ განმარტა, რომ სახლი არის მ----- ლ----ის მამის (მისი სიმამრის) აშენებული. სახლი, სადაც ამჟამად ცხოვრობს რ--- ფ-----ე, არ იცის ვისი აშენებულია. მოწმის განმარტებით, სახლი ეკუთვნოდა მ----- ლ----ის ბაბუას დედის მხრიდან - მ----- მ-----ეს, რომელიც აშენებულია 1958 წელს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.16. სსკ-ის 1158-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანასაკუთრებას), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე კოდექსის 1164-ე მუხლის თანახმად, მეუღლეთა საერთო ქონება თითოეული მეუღლის მოთხოვნით, შეიძლება გაიყოს როგორც ქორწინების განმავლობაში, ისე მისი შეწყვეტის შემდეგ.

2.17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე, 185-ე და 312-ე მუხლების ერთობლივად ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შეძენისას კანონი იცავდა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს ქონების თანამესაკუთრედ არარეგისტრირებული მეუღლის პრეტენზიისაგან.

3. საპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, გაასაჩივრა ხ----- ხ-----ემ:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლისა - კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო ერთადერთი მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე, რაც ჩვენს შემთხვევაში დარღვეულია, ვინაიდან შემძენმა. რ. ფ-----ე თავიდანვე იცოდა სადო უძრავი ნივთის მესაკუთრეთა თაობაზე, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-4 ნაწილი კი უთითებს, რომ ერთადერთ მესაკუთრედ ითვლება ქონების გამსხვისებელი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობდა სხვა თანამესაკუთრე.

3.2. საჯარო რეესტრში სადაო სახლი დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია მოპასუხე მ. ლ-----ეზე და შესაბამისად ნასყიდობის

ხელშეკრულება, რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის არ წარმოშობს ქონების შემძენზე რაიმე უფლებებსა და ვალდებულებებს. ამასთან თანახმად სსკ-ის 311-ე პრიმა მუხლისა ნივთზე და არამატერიალურ სიკეთეზე დადებული გარიგებანი ძალაში შედის ამ გარიგების განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი, კერძოდ კი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი, ვინაიდან აქ საუბარია თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვისა ურთიერთშეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას.

3.4. მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისების დროს გარიგება ნამდვილად მხოლოდ შემძენის კეთილსინდისიერების პირობებში მიიჩნევა. ნორმათა ამგვარი განმარტება ასახულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 დეკემბრის №3კ/932-02 განჩინებაში.

3.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემძენს იცავს, რომელმაც იცოდა ან რომელსაც გარემოებათა გონიერი აღქმის შედეგად ეგონა, რომ გამსხვისებელი ერთადერთი მესაკუთრე იყო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის სხვაგვარი განმარტება არსებით წინააღმდეგობაში მოვა ამავე კოდექსის 312-ე მუხლთან. აღსანიშნავია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს ნორმათა კონკურენცია და მითითებული ნორმები არ განიხილება ზოგად და სპეციალურ ნორმებად.

3.6. რ----- ფ-----ისათვის სადავო ქონების შეძენისას ცნობილი იყო, რომ აღნიშნული ქონების გამსხვისებელი მოქმედებდა მეუღლესთან კონფლიქტისა და უთანხმოების პირობებში და კონფლიქტი განპირობებული იყო სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ურთიერთობით. შესაბამისად დამოკიდებულება სადავო ქონების განკარგვის დამაბრკოლებელი გარემოებების მიმართ ვერ მიიჩნევა კეთილსინდისიერად ვერც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის კონტექსტში.

3.7. პირადად, რამოდენიმეჯერ გაფრთხილებულმა სადაო სახლის შემძენმა რ----- ფ-----ემ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ეტაპამდე იცოდა, რომ აღნიშნული ბინა შეძენილი იყო მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში და რომ აღნიშნული ქონების გამსხვისებელი მოქმედებდა მეუღლესთან კონფლიქტისა და უთანხმოების პირობებში, ასევე კონფლიქტი განპირობებული იყო სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ურთიერთობით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ წყალტუბოს ზონის სოფ. ზ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ეკუთვნოდა მ--- მ-----ეს. ამჟამად, მ--- მ-----ე გარდაცვლილია.

4.1.1. 1989 წლისათვის მ--- მ-----ის სარგებლობაში არსებულ 5145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო სამი ნაგებობა, მათ შორის, 87 კვ.მ. ფართის „ბლოკის მოხურული ხის“ საცხოვრებელი სახლი.

4.2. მ----- ლ-----ე მ--- მ-----ის შვილიშვილია. სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში მის სახელზეა რეგისტრირებული.

4.2.1. ამჟამად, სადავო სახლი ერთსაერთოულიანია, აგებულია წვრილი საკედლე მასალით და გადახურულია შიფერით.

4.2.2. ნაკვეთიდან 96,6 კვ.მ. ფართზე ორი ნაგებობა დგას.

4.3. მ----- ლ-----ე და ხ----- ხ-----ე დაქორწინდნენ 1998 წლის 14 დეკემბერს, ხოლო განქორწინდნენ 2016 წლის 5 თებერვალს.

4.4. 2016 წლის 6 ივნისს სადავო სახლი მ----- ლ-----ემ რ----- ფ-----ეს 7600 აშშ დოლარად მიჰყიდა.

4.4.1. საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნით რ----- ფ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 6 ივნისს მიმართა, თუმცა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო, ამ გარიგებით გათვალისწინებული უფლება მან ვერ დაირეგისტრირა.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1161-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თითოეული მეუღლის საკუთრებას წარმოადგენს ქონება, რომელიც ქორწინების განმავლობაში მიღებულია მემკვიდრეობით ან ჩუქებით.

4.5.1. დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება ეკუთვნოდა მ----- ლ-----ის პაპას, მ--- მ-----ეს და მ----- ლ-----ემ იგი მემკვიდრეობით მიიღო.

4.5.2. მართალია, საჯარო რეესტრში სადავო ქონებაზე უფლების დამდგენ საბუთად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტია მითითებული, თუმცა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მონაცემებით

დასტურდება, რომ, სინამდვილეში, 1989 წლიდან მაინც, ნაკვეთზე არსებული ნაგებობების მესაკუთრე მ— მ-----ე იყო და საბუთების მიხედვით, 5000 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთს ფლობდა.

4.5.3. ამის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მიწის ნაკვეთიც მის საკუთრებად ჩაითვალა.

4.5.4. ამრიგად, სინამდვილეში, მ----- ლ-----ემ სადავო ქონებაზე საკუთრება მემკვიდრეობის საფუძველზე მოიპოვა.

4.6. თუმცა, მ----- ლ-----ეს სადავო ქონებაზე უფლება, მართლაც, მიღება-ჩაბარების აქტით რომ მიეღო, ქონება მაინც მისი საკუთრება იქნებოდა, რადგან საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტი 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთები 1993 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რეგისტრირებულ კომლექსს გადაეცათ.

4.6.1. ამ დროისათვის აპელანტი მ— მ-----ის კომლის წევრი არ იყო, ე.ი. მიწის რეფორმის ფარგლებში სადავო ქონება მ----- ლ-----ეს გადაეცა.

4.6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1161-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, კი ქონება, რომელიც მეუღლეს დაქორწინებამდე ეკუთვნოდა, ასევე მის საკუთრებას წარმოადგენს.

4.7. თუმცა, ამავედროულად, პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1163-ე მუხლის თანახმად, მეუღლის ქონების გადაქცევა მეუღლეთა თანასაკუთრებად თითოეული მეუღლის ქონება შეიძლება ჩაითვალოს მეუღლეთა თანასაკუთრებად, თუ დადგინდება, რომ ქორწინების განმავლობაში გაწეული ხარჯების შედეგად ამ ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად გადიდა (გადაგეგმარება, მშენებლობის დასრულება, გადაკეთება და სხვა).

4.7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, ზემოხსენებული გარემოებების მტკიცების ტვირთი აპელანტს ეკისრებოდა.

4.8. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემებით, 1989 წლის მდგომარეობით სადავო ნაკვეთიდან 130 კვ.მ. ფართი განაშენიანებული იყო და მასზე სამი ნაგებობა, მათ შორის, საცხოვრებელი სახლი იდგა. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 ოქტომბრის დასკვნის კვლევითი ნაწილის შესაბამისად, ამ სახლის საერთო ფართი $9,9 \times 9,3 = 92,07$ კვ.მ. უნდა ყოფილიყო.

4.8.2. შეფასების ნაერთი აქტის მიხედვით, ამ დროისათვის ქონების ღირებულება 5775 მანეთს შეადგენდა.

4.8.3. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოგვიანებით, საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქცია განხორციელდა; კერძოდ, გაიზარდა სახლის ზომა.

4.8.4. ამჟამად სახლის საერთო ფართი, ზემოხსენებული დასკვნის მიხედვით, $10,5 \times 9,1 = 95,55$ კვ.მ-ია, იგი გაურემონტებელია, მასში არსებული და ამოშენებული ღიობების განლაგება 1989 წლის 24 იანვრის მონაცემებს შეესაბამება.

4.9. შენობა-ნაგებობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მდგომარეობით, სახლი 1996 წელს აიგო, ამ დროს კი მეუღლეები დაქორწინებულნი არ იყვნენ.

4.9.1. მართალია, საკომლო წიგნის მონაცემებში სახლის აგების თარიღად 2002 წელია მითითებული, მაგრამ მხოლოდ ეს გარემოება აპელანტის პოზიციას არ ამტკიცებს და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი არ არის.

4.9.2. სადავო ფაქტთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე სამი მოწმე დაიკითხა.

4.9.3. ამათგან მოწმეს, ვ----- ც-----ს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით არსებითი ჩვენება არ მიუცია და მხოლოდ მეზობლად არსებული სხვისი სახლის თაობაზე ისაუბრა.

4.9.4 მოწმეებმა, გ---- ხ-----ემ და შ----- მ-----ემ კი არათანმიმდევრული და ბუნდოვანი ჩვენებები მისცეს.

4.9.5. კერძოდ, გ---- ხ-----ის ჩვენების თანახმად, სადავო ნაკვეთზე არა ერთი, არამედ ორი სახლი უნდა იდგეს, რომელთაგან ერთს საცხოვრებლად მოდავე მხარეები, ხოლო მეორე - მ----- ლ-----ის ძმა და დედა იყენებდნენ.

4.9.6. თუმცა, არც საქმის მასალებით და არც ექსპერტიზის დასკვნითა და არც თავად მხარეთა განმარტებებით აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება.

4.9.7. ასევე ორ სხვადასხვა ნაკვეთზე მდგარი ორი სხვადასხვა სახლის თაობაზე ილაპარაკა მოწმემ, შ----- მ-----ემ, თუმცა განმარტა, რომ სახლის აშენებას არ ესწრებოდა და ამშენებლის ვინაობა არ იცოდა, რადგან ამ დროს „გასული“ იყო; მან ისიც აღნიშნა, რომ თავდაპირველად „იქ პატარა ბლოკით გაკეთებული სახლი იდგა და მერე გააკეთეს ახალი სახლი, მიამატეს“-ო.

4.9.8. ამის შესაბამისად, პალატის აზრით, აპელანტმა ვერ დაამტკიცა, რომ სადავო უძრავი ქონება ქორწინების განმავლობაში გადაკეთდა.

4.10. გარდა ამისა, იმის დასადგენად, თუ რამდენად გაიზარდა ქონების ღირებულება მისი რეკონსტრუქციის შედეგად, 2018 წლის 24 აგვისტოს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დანიშნა ექსპერტიზა.

4.10.1. ექსპერტიზის ზემოხსენებული დასკვნის მიხედვით, მისი ჩატარების დროისათვის, ე.ი. 2018 წლის 19 ოქტომბრისათვის სადავო ქონების ღირებულება დაახ. 24300 ლარს შეადგენდა, აქედან მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ფასი 16600 ლარი იყო.

4.10.2. ის თუ რა ღირებულების იქნებოდა უძრავი ქონება მასზე ამჟამინდელის ნაცვლად 1989 წლის მდგომარეობით არსებული სახლი რომ მდგარიყო, ექსპერტებმა ვერ დაადგინეს.

4.10.3. ექსპერტებმა ვერ დაადგინეს ვერც ის, თუ რა სახით გადაკეთდა სადავო სახლი 1989 წლის მდგომარეობასთან შედარებით.

4.10.4. რეკონსტრუქციის შედეგად ქონების ღირებულების არსებითი გაზრდის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

4.10.5. ამის შესაბამისად, აპელანტმა ვერც ის დაამტკიცა, რომ სახლის გადაკეთების შედეგად სადავო ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად გადიდდა.

4.11. პალატა ეთანხმება აპელანტს, რომ შემძენის კეთილსინდისიერების გამოსაკვლევად აუცილებელია მან საკუთრება შეიძინოს. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, კი უძრავი ნივთის შესაძენად საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა აუცილებელი.

4.11.1. მესამე პირს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ დაურეგისტრირებია, ე.ი. მას საკუთრება არ შეუძენია და სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის გამოყენების საფუძვლებიც არ არსებობს.

4.12. ამის მიუხედავად, პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, არსებითად, სწორია და უცვლელი უნდა დარჩეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1 და მე-3 ნაწილების საფუძველზე, ხ----- ხ-----ეს მ----- ლ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ექპერტიზისათვის გაწეული ხარჯის, 350 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. ხ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. ხ----- ხ-----ეს მ----- ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 350 ლარის გადახდა;
4. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების 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.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე