



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ-1059-2018 წ.
31 იანვარი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) თამარ სვანიძე
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე, ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი ბექა გ-----აძე

აპელანტები: თ----- ლ-----ი, ვ-----ა ლ-----ი, გ-----ი ლ-----ი, ი-----
ლ-----ი (აპელანტების კანონიერი წარმომადგენელი ლ— ლ-----ი)

მოწინააღმდეგე მხარეები: ი----- შ-----ე, დ----- ლ-----ე, სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის სამხარეო ცენტრი

დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ
ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა
არასრულწლოვანების თ----- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, გ-----ი ლ-----ის,

ი----- ლ-----ის კანონიერმა წარმომადგენელმა ლ--- ლ-----მა, მოპასუხე მხარეებად ი----- შ-----ე, დ---- ლ-----ე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი მიუთითა და ითხოვა 2016 წლის 25 აპრილს, არასრულწლოვნებს თ-----, ვ-----ა, ი----- და გ-----ი ლ-----ებს და ი----- - შ-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. ი----- შ-----ეს და დ---- ლ-----ეს შორის 2016 წლის 05 მაისს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. არასრულწლოვნების თ----- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, ი----- ლ-----ის, გ-----ი ლ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის (ქ. ქუთაისში, ი. ჭ----- გამზ #--, ბინა #--) თანამესაკუთრეებად დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა ი----- შ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს/კ 0-----;

მოსარჩელის განმარტება:

2. მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ 2007 წლის 23 მარტიდან ქორწინებაში იმყოფება ი----- შ-----ესთან, ერთად ცხოვრების პერიოდში შეეძინათ შვილები ა--- თ-----, ვ-----ა, ი----- და გ-----ი ლ-----ები. მეუღლე და შვილები არიან იძულებით გადაადგილებული პირები და მინიჭებული აქვთ დევნილის სტატუსი. დედამ ი----- შ-----ემ შვილები მიატოვა და ისინი იმყოფებიან მამასთან, დედა არ ურთიერთობს შვილებთან და არ იღებს მონაწილეობას მათ აღზრდაში, უფრო მეტიც საზიანოდ მოქმედებს შვილების მორალური და ქონებრივი ინტერესების მიმართ და ახდენს მათი ქონებრივი ინტერესების უკანონო ხელყოფას. არასრულწლოვნებს, როგორც იძულებით გადაადგილებული პირის სტატუსის მქონეს სსიპ სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა ლტოლვილთა სამინისტროს წერილის და ბრძანების საფუძველზე, 2016 წლის 05 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში გადასცა საცხოვრებელი ბინა

მდებარე ქ. ქუთაისში, ი.ჭ----- გამზ N-- ბინა N-- და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხება არასრულწლოვნების, ასევე ი----- შ-----ის თანასაკუთრებაში.

3. მოპასუხე ი----- შ-----ემ, 2016 წლის 25 აპრილს გააფორმა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, მან როგორც არასრულწლოვნების კანონიერმა წარმომადგენელმა ბავშვების ინტერესების საზიანოდ, საკუთარ თავთან დადო უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ დაიცვა არასრულწლოვანი მესაკუთრეების საუკეთესო ინტერესები და უძრავი ქონება განკარგა არასრულწლოვნების ინტერესების საზიანოდ და ისინი დატოვა ერთადერთი საკუთრების გარეშე. მეორე მშობლის, როგორც არასრულწლოვანების კანონიერი წარმომადგენლის ან სოციალური სამსახურის თანხმობა არ არსებობდა ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებისას.

4. ი----- შ-----ემ, მას შემდეგ, რაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრედ, 2016 წლის 05 მაისს, დ----- ლ----- ესთან გააფორმა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქ. ქუთაისში, ჭ----- გამზირი N---ში მდებარე ბინა N--. ბინაში ცხოვრობს იპოთეკარი, არასრულწლოვნები კი დარჩნენ საკუთრების გარეშე. მამამ ბავშვები წაიყვანა ც-----ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლ-----ში.

5. მოსარჩელემ განმარტა, რომ არასრულწლოვანთა ქონებრივი უფლებები დარღვეულია, დედას, ნოტარიუსს, იპოთეკარს, საჯარო რეესტრს არ აქვთ უფლება შელახონ არასრულწლოვანთა კანონიერი ინტერესები და ისინი დატოვონ საცხოვრებელის გარეშე, რომელიც მათ სახელმწიფომ გადასცათ.

მოპასუხის პოზიცია:

6. მოპასუხე დ----- ლ-----ემ სარჩელი არ ცნო. განმარტა რომ მას ჰქონდა საცხოვრებელი ბინა, გარკვეულ გარემოებათა გამო გაყიდა და მოუწია სხვა ბინაში გადასვლა, სადავო ბინა მაკლერის საშუალებით მოძებნა. ი----- შ----- ეს არ იცნობდა, იპოთეკის რეგისტრაციის დროს ის დაეყრდნო საჯარო რეესტრის

მონაცემებს, სადაც ქონების მესაკუთრედ ი----- შ-----ე იყო რეგისტრირებული, შესაბამისად მოახდინა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება, რაც დამოწმებული იქნა ნოტარიუსის მიერ და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. იპოთეკის სანაცვლოდ მესაკუთრეს გადაუხადა 10000 აშშ დოლარი და მას შემდეგ ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სადავო ფართში.

7. მოპასუხე დ----- ლ-----ემ აღნიშნა, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გააფორმა კანონის სრული დაცვით, და არ არსებობს მითითებული გარიგების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები;

8. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2016 წლის 25 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- გადაწყვეტილებით, ქ.ქუთაისში, ი.ჭ----- გამზირზე N---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, აღირიცხა ი----- შ-----ის საკუთრების უფლება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, აქტის გამოცემისას ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული და შესწავლილი საქმის მასალები. კერძოდ სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილი იყო, რომ ი----- შ-----ე წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრეებად რეგისტრირებული ოთხი არასრულწლოვანის კანონიერ წარმომადგენელს - დედას, რომელსაც სარული უფლებამოსილება გააჩნდა განეხორციელებინა მათი სახელით კანონით გათვალისწინებული ქმედებები, ყოველივე ეს კი გამორიცხავს დადებული გარიგების ბათილად ცნობას, და რეესტრის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლებს.

9. მოპასუხე ი----- შ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა რომ სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა არასრულწლოვანთა ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს, როგორც არასრულწლოვანი ბავშვები, ისე მათი კანონიერ წარმომადგენელი ლ--- ლ-----ი ნამყოფიც კი არ არიან სადავო უძრავ ქონებაში და ყველანი ერთად ცხოვრობდნენ სოფელში, დედამთილ - მამამთილის სახლში. მართალია უძრავი ქონება დატვირთული იქნა

იპოთეკით, მაგრამ იპოთეკის შედეგად აღებული თანხის დიდი ნაწილი 6000 აშშ დოლარი გადაეცა ლ— ლ-----ს შვილების სხვადასხვა საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად. ქონების იპოთეკით დატვირთვა არის დროებითი ღონისძიება. ქონებაზე სადავო ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებამდეც ის იყო თანამესაკუთრე. იპოთეკით ქონების დატვირთვა და ამ მიზნით არასრულწლოვანი შვილების საკუთრებაში არსებული ქონების ჩუქებით თავის სახელზე ასახვა, თავად ლ— ლ-----ის რჩევით განახორციელა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით: არასრულწლოვნების თ---- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, ი---- ლ-----ის და გ-----ი ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი თ---- ლ-----ს, ვ-----ა ლ-----ს, ი---- ლ-----ს, გ-----ი ლ-----ს და ი----- შ-----ეს შორის 2016 წლის 25 აპრილის გაფორმებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისში, ი.ჭ----- გამზ #-- ბინა #--, ს/კ 0----- და უძრავ ქონებაზე აღდგენილი იქნა თ---- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, ი---- ლ-----ის და გ-----ი ლ-----ის საკუთრების უფლება; არასრულწლოვნების თ---- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, ი---- ლ-----ის და გ-----ი ლ-----ის სარჩელი - ი----- შ-----ეს და დ----- ლ-----ეს შორის 2016 წლის 05 მაისს გაფორმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოებები:

11. დადგენილი იქნა, რომ არასრულწლოვნები თ----, ვ-----ა, ი----- და გ-----ი ლ-----ები არიან ლ— ლ-----ის და ი----- შ-----ის შვილები.

12. დადგენილი იქნა, რომ არასრულწლოვნები თ-----, ვ-----ა, ი----- და გ-----
-ი ლ-----ები, ასევე მოპასუხე ი----- შ-----ე არიან იძულებით
გადაადგილებული პირები.

13. 2016 წლის 05 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად
სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.ქუთაისში, ი.ჭ----- ქ. N-- ბინა N--,
ს/კ 0-----, მდებარე უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით
რეგისტრირებული იყო ი----- შ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, გ-----ი ლ-----ის,
თ----- ლ-----ის და ი----- ლ-----ის სახელზე.

14. დადგენილი იქნა, რომ 2016 წლის 25 აპრილს ვ-----ა, გ-----ი, თ----- და ი--
-- ლ-----ებს და ი----- შ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების
ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ქუთაისში, ი. ჭ----- ქუჩა N-- ბინა
N--, ს/კ 0----- და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ი----- შ-----
--ის საკუთრებად.

15. დადგენილი იქნა, რომ 2016 წლის 05 მაისს ი----- შ-----ეს და დ----- ლ--
-----ეს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის
თანახმად, დ----- ლ-----ემ ი----- შ-----ეს ასესხა 9500 აშშშ დოლარი, 2 წლის
ვადით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა ი----- შ-----
ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ჭ----- ქუჩა
#-- ბინა #--, ს/კ 0-----;

16. მოწმე ვ-----ის და ნ-----ის განმარტებით სასამართლომ
დაადგინა, რომ ქ. ქუთაისში, ი. ჭ----- ქუჩა N-- ბინა N--ში, ცხოვრობდა ი-----
შ-----ე დაახლოებით 1 წელი, მას შემდეგ სადავო ბინაში დ----- ლ-----ე
ცხოვრობს ოჯახთან ერთად.

17. მტკიცებულებათა არარსებობის გამო, სასამართლომ არ გაიზიარა
მოსარჩელე მხარის მითითება სადავო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების
გაფორმებისას მხარის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენების შესახებ.

18. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად
სასამართლომ სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 11-12-ე, 5-
-ე, 63-ე, 1198-ე, 1199-ე, 54-ე, 1299-ე, 183-ე, 286-ე, 185-ე, 311-ე სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლებით.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

19. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული არასრულწლოვანების თ----- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, ი----- ლ-----ისა და გ-----ი ლ-----ი წარმომადგენლის მიერ.

20. აპელანტთა წარმომადგენელმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება სახელდობრ: ი----- შ-----ესა და დ----- ლ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ითხოვა.

21. აპელანტის განმარტებით: პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საქმის განხილვისას დაარღვია არასრულწლოვანთა საკუთრების უფლება. სასამართლო ვერ გაერკვა დავის არსსა და არასრულწლოვანთა ქონებრივი ინტერესების უპირობოდ დაცვის საკითხში. მნიშვნელოვანია, რომ მოსარჩელებს განსახილველ დავაში წარმოადგენენ არასრულწლოვანები. მათი საუკეთესო ინტერესის დაცვის ნაცვლად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაარღვია არასრულწლოვანთა ქონებრივი უფლებები. უპირატეს მდგომარეობაში ჩააყენა მოპსაუხე ი----- შ-----ე და მის მიერ ერთპიროვნულად აღებული სესხი და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად უკანონოდ იპოთეკით დატვირთულ საცხოვრებელ ბინაზე, იპოთეკის ძალაში დატოვებით, შეილახა არარულწლოვანთა უფლება, უძრავ ქონებაზე საკუთრების მიმართ და მიაყენა მათ უშუალო, ინდივიდუალური ზიანი. არარულწლოვანი მოსარჩელები კანონიერად ითხოვდნენ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და უფლებრივად უნაკლო ნივთის მათ სახელზე აღრიცხვას საჯარო რეეტრში როგორადაც ეს იყო ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებამდე.

22. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონო და

დაუსაბუთებელია, გაურკვეველია რომელი კანონით, ან რის საფუძველზე დაავალდებულა არასრულწლოვნები სასამართლომ დაფარონ სესხი და მათი საკუთრება მოხმარდეს ი----- შ-----ის მიერ აღებული სესხის გასტუმრებას. სასამართლომ არ განიხილა ფაქტობრივი გარემოება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ არასრულწლოვნები არიან იძულებით გადაადგილებული სტატუსის მქონე პირები, სსიპ –სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა ლტოლვილთა სამინისტროს წერილითა და ბრძანებით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, არასრულწლოვნებს თ----- ლ-----ს, ვ-----ა ლ-----ს, ი----- ლ-----ს, გ-----ი ლ-----ს, როგორც იძულებით გადაადგილებულ პირებს, დევნილებს, დედასთან ი----- შ-----ესთან ერთად, თანასაკუთრებაში გადასცა უძრავი ნივთი საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. ქუთაისი ი. ჭ----- გამზირი 5-ს-----, ბ-----, ფართი 86,98 კვ.მ, რომელიც თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

23. მოპასუხემ ი----- შ-----ემ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და 2016 წლის 25 აპრილს, საკუთარ თავთან გააფორმა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულებით ი----- შ-----ემ, როგორც არასრულწლოვნების კანინიერმა წარმომადგენელმა ბავშვების ინტერესების საზიანოდ იმოქმედა და საკუთარ თავთან დადო უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება. მან არ დაიცვა არასრულწლოვანი მესაკუთრეების საუკეთესო ინტერესები და სახელმწიფოს მიერ, როგორც დევნილთათვის გადაცემული საცხოვრებელი ბინა განკარგა, დატოვა ისინი საკუთრების გარეშე. სასამართლო ვადლებული იყო აღედგინა პირვანდელი მდგომარეობა და დაეცვა ბავშვების საკუთრების უფლება უკანონო ხელყოფისაგან. ასეთი უკანონო გადაწყვეტილებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ ი----- შ-----ე პრაქტიკულად გაათავისუფლა სესხის და იპოთეკის ვალდებულებისაგან და როგორც სესხის დაფარვა ასევე ბინის იპოთეკისაგან გაათავისუფლება არასრულწლოვნებს დააკისრა.

24. პირველი ინსტანციის სასამართლო სამართლებრივად და

ფაქტობრივად ვერ ასახავს დავის გადაწყვეტის სამართლებრივ საკითხებს სრულყოფილად. გადაწყვეტილებაში საუბარია იპოთეკარის დ-----ი ლ-----ის კეთილსინდისიერებაზე და ი----- შ-----ის კანონიერ მესაკუთრეობაზე, რომელიც ასეთად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილება წინააღმდეგობრივია ერთის მხრივ იგი უკანონოდ აცხადებს და ბათილად ცნობს ი----- შ-----ის მიერ არასრულწლოვანების საკუთრების თავის თავზე ჩუქების ხელშეკრულებას და ბათილად აცხადებს მას, მაგრამ არ ახდენს ჩუქების ხელშეკრულების თანდევით შედეგების უძრავ ნივთზე იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ამით სასამართლომ გააუარესა არასრულწლოვანების ქონებრივი მდგომარეობა რადგან საკუთრება არ გაათავისუფლა ვალდებულებისაგან და არასრულწლოვანებს სასამართლო გადაწყვეტილებით დაუბრუნა არა ისეთი ნივთი, როგორსაც ის გაჩუქებამდე წარმოადგენდა, არამედ უფლებრივად (იპოთეკით) დატვირთული ნივთი და მათვე დააკისრა სესხისა და იპოთეკის ანაზღაურებაც.

25. ამგვარ გარემოებებზე მითითებით, აპელანტმა ი----- შ-----ესა და დ----- ლ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ითხოვა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

26. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მხარეთა წარმომადგენელთა ახსნა განმარტებებს და თვლის, რომ თ-----, ვ-----ა, ი----- და გ-----ი ლ-----ების, სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება;

ამგვარ გადაწყვეტილებამდე პალატა შემდეგ გარემოებათა გამო მივიდა;

27. უპირველეს ყოვლისა სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლების აღდგენის ნაწილში, ქუთაისის

საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა სააპელაციო წესით და ის შესულია კანონიერ ძალაში. პალატის განხილვის საგანია ი----- შ-----ესა და დ---- ლ-----ეს შორის, 2016 წლის 05 მაისს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება;

28. საქმეში, ს.ფ. 23-ზე განთავსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დადგენილია, რომ ქ.ქუთაისში, ი.ჭ----- ქ. N-- ბინა N--, ს/კ 0-----, მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 08 აპრილის მდგომარებით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ი----- შ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, გ-----ი ლ-----ის, თ----- ლ-----ის და ი----- ლ-----ის სახელზე.

29. ს.ფ. 27-ზე განთავსებული ჩუქების ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 25 აპრილს, ვ-----ა, გ-----ი, თ----- და ი----- ლ-----ებს და ი----- შ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ქუთაისში, ი. ჭ----- ქუჩა N-- ბინა N--, ს/კ 0----- და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა მხოლოდ ი----- შ-----ის საკუთრებად (ს.ფ.25-26).

30. საქმეში, ს.ფ.31-38-ზე განთავსებული ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 05 მაისს ი----- შ-----ეს და დ---- ლ-----ეს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, დ---- ლ-----ემ ი----- შ-----ეს ასესხა 9500 აშშშ დოლარი, 2 წლის ვადით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა ი----- შ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ჭ----- ქუჩა #-- ბინა #--, ს/კ 0-----;

31. დადგენილია, რომ იპოთეკის რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში (ს.ფ.25).

32. საქმის მასალებით დაუდასტურებელია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ იპოთეკარმა დ---- ლ-----ემ იცოდა რომ ი----- შ-----ის საკუთრების უფლება, იპოთეკის საგანზე - სადავო იყო; **აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არათუ არ დასტურდება საქმის მასალებით, ამ**

გარემოებაზე მითითებაც კი არ გაუკეთებია მოსარჩელე მხარეს;
შესაბამისად პალატა დადგენილად მიიჩნევს, დ---- ლ-----ის
კეთილსინდისიერებას იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას.

33. ამდენად სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ---- ლ-----ე
კეთილსინდისიერი იპოთეკარია. კეთილსინდისიერების პრინციპი კი იცავს
სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ხოლო თავად იპოთეკარის დ---- ლ-----
--ის უფლება რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის გზითაა
დაცული.

34. პალატა მიიჩნევს, რომ დ---- ლ-----ეს, როგორც იპოთეკის უფლების
შემძენს არ შეიძლება ტვირთად დააწვეს ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის
ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ დააყენებს უფლების შეძენის
ნამდვილობას. ჩანაწერის თაობაზე უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ
გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერი უზუსტოა. მოსარჩელე არა თუ
ამტკიცებს, არამედ არც უთითებს იმ გარემოებათა შესახებ, რომ შემძენისთვის,
დ---- ლ-----ისთვის ცნობილი იყო იმ მიზეზთა თაობაზე, რომლის გამოც
რეესტრის ჩანაწერი (ი----- შ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციისა)
იყო უზუსტო.

35. შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც აღემატება
გონივრული წინდახედულობის ფარგლებს. იპოთეკარის ინტერესების დაცვა
არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემებითაა გათვალისწინებული, არამედ
მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.
სუბიექტური დამოკიდებულება დ---- ლ-----ისა (როგორც იპოთეკარის)
მესაკუთრის ი----- შ-----ის მიმართ კი იყო იმგვარი, რომ მესაკუთრესთან იგი
მაკლერებმა დააკავშირეს და არანაირი არათუ ახლობლური, არამედ
ნაცნობობაც კი მანამდე ი----- შ-----ესთან მას არ აკავშირებდა.

36. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო იპოთეკის
ხელშეკრულება მართლაც ბათილია მოსარჩელეთა კუთვნილი წილის
ნაწილში, ვინაიდან ი----- შ-----ე არ იყო უფლებამოსილი სხვისი (თუნდაც
შვილების) ქონება დაეტვირთა იპოთეკით (გარდა იმ შემთხვევისა თუ არ
დადასტურდებოდა, რომ იგი შვილების ჭეშმარიტი ინტერესებიდან

გამომდინარე მოქმედებდა - რაც მის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული) თუმცა კონკრეტულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობა, ვერ გამოიწვევს იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმებას, ვინაიდან უდავოდ დადგენილია, რომ იპოთეკარი დ----- ლ-----ე კეთილსინდისიერი შემძენია.

37. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შემძენის, იპოთეკარის კეთილსინდისიერების საკითხზე მყარად დადგენილი, ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა არსებობს. მაგ: ერთ ერთ საქმეზე (სუსგ Nას394-373-2013წ. 20.05.2014წ) საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა შემდეგი: სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილი, კლასიკური გაგებით, უკავშირდება რეესტრის ჩანაწერის იმვარ უზუსტობას, როდესაც შემძენის წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში გამსხვისებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს, თუმცა საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ეს ნორმა აწესრიგებს ქონებაზე რეგისტრირებულ ვალდებულებებსაც, ანუ ამ ნორმათა ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე უძრავი ქონების უფლებრივ მდგომარეობაზეა, შემძენს, იპოთეკარს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც, სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ ვითარებას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე - რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, არამედ უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე“.

38. პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს არ მიუთითებია რაიმე გარემოებაზე, რაც იპოთეკარის მიერ უფლების ხარვეზის შესახებ ინფორმირებას დაადასტურებდა. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელის

პრეტენზია, რომ მსესხებელი ნ----- შ-----ე, არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვა მესაკუთრეთა კუთვნილი წილი სადავო ქონებაში - რის გამოც იპოთეკა ბათილია - ვერ იქნება გაზიარებული, რადგან დ----- ლ-----ე სადავო გარიგების დადებისას ეყრდნობოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას.

39. მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან);

40. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა სარჩელის საგანი – მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი, მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა;

41. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი - მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან,

რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი - ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდика, თბ., 2003, გვ.64);

42. პალატა განმარტავს, რომ განსახილველი კატეგორიის დავაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს უნდა მიეთითებინა და დაემტკიცებინა, რომ მოპასუხე დ---- ლ-----ე იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას მოქმედებდა არაკეთილსინდისიერად. ამასთან, მოსარჩელეს უნდა წარედგინა იმგვარი მტკიცებულებები, რომელიც იქნებოდა რელევანტური, ვარგისი და უტყუარი კონკრეტული ფაქტის დასადასტურებლად;

სამართლებრივი დასაბუთება:

43. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული/დატვირთული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით.

44. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა,

ყადლისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილებების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

45. "საჯარო რეესტრის შესახებ" კანონის მე-5 მუხლი ადგენს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

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

47. კეთილსინდისიერების საკითხი (უძრავი ქონების თაობაზე დადებული სანივთო თუ სახელშეკრულებო გარიგებისა) დგება სწორედ მას შემდეგ, როდესაც ნებას გარკვეული ნაკლი გააჩნია, როგორიცაა მაგალითად, სამოქალაქო უფლების არამართლზომიერი განკარგვა (სკ-ის 115-ე მუხლი), თუმცა, თუკი სახეზე გვაქვს საცილო გარიგება (და არა უცილოდ ბათილი, მაგალითად, ფორმის დაუცველი) დღის წესრიგში დგება შემძენის ინტერესების დაცვა, რომელიც სუბიექტურ ფაქტორს – შემძენის ჭეშმარიტ კეთილსინდისიერებას ემყარება სადავო გარემოების მიმართ. საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, შეეხება რეესტრის ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში გამსხვისებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს. თუმცა, **სააპელაციო პალატამ უკვე განმარტა, რომ ეს ნორმა ასევე არეგულირებს იმგვარ ურთიერთობებს, რომლებიც შეეხება ქონებაზე რეგისტრირებულ ვალდებულებებსაც.**

48. პალატა თვლის, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად

ცნობაზე უარის თქმის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

49. აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. თ---- ლ-----ის, ვ-----ა ლ-----ის, გ-----ი ლ-----ის, ი---- ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების 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.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში

განჩინების ასლის ჩაბარების მიზნით.

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5-8 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

/თამარ

სვანიძე/

მოსამართლეები:

/სიმონ ჩხაიძე/

/ირმა

პერანიძე/