

საქმე № 1-----

საქმე № 2/3-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 აპრილი, 2018 წელი

ქ.
თეთრიწყარო

შესავალი ნაწილი

**თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მოსამართლე ვლადიმერ
ხუჭუა
სხდომის მდივანი ქეთევან გოგიაშვილი-მჭედლიშვილი**

მოსარჩელე - გ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----

მოპასუხე - რ-----, მ-----

წარმომადგენელი - ვე-----ი

მოპასუხე - ი-----ი) თ-----

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ნოტარიუს ი-----ის მიერ 2011 წლის 24 ოქტომბერს დამოწმებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, საკადასტრო კოდზე №8-----. სანოტარო აქტი № 1-----

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2014 წლის 16 დეკემბერს დამოწმებული რ-----სა და მ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის (ს.კ. №8-----), ჩუქების ხელშეკრულება და მოსარჩელე ცნობილი იქნას მ-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ს.კ. 8-----) მესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელის განმარტებით, წ-----ს სოფელ ბ-----ში (ყოფილი ო-----ი) მდებარე უძრავი ქონება (ს.კ. 8-----) დღეის მდგომარეობით აღრიცხულია მოპასუხის მ-----ს სახელზე, უკანონოდ, 2011 წლის 4 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურში თავის საკუთრებად დაირეგისტრირა ვ-----ი თ-----მ წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფელ ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობის საფუძველზე.

სადავო უძრავი ქონების თავის სახელზე დარეგისტრირების შემდეგ 2011 წლის 24 ოქტომბერს ვ-----ი თ-----მ უძრავი ქონება საჩუქრად გადასცა რ-----ეს, რომელმაც 2014 წლის 16 დეკემბერს თავის მეუღლესთან მ-----სთან გააფორმა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნული გარემოება, როგორც კი გახდა ცნობილი მოსარჩელისათვის, მან მიმართა სარჩელით განსჯად თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს, რომელმაც 2016 წლის 05 მაისის №3/22-15 გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მოსარჩელის ადმინისტრაციული სარჩელი მოპასუხეების წ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირების: რ-----ს, მ-----ს და ი---- (ვ-----ი) თ-----ს მიმართ. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფელ ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 04 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ზემოთხსენებული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2017 წლის 9 მარტს №3ბ/1319-16 განჩინებით.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 მაისის №3/22-15 გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღსრულების მიზნით წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც 2017 წლის 8 ნოემბერს მიღებული №8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განუმარტა, რომ ვინაიდან

თეთრიწყაროს რაიონულმა სასამართლომ არ მოახდინა 2011 წლის 31 ოქტომბრის №8----- და 2014 წლის 22 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა ამ მიზნით არ მოხდებოდა საკადასტრო კოდზე 8----- რეგისტრაციის გაუქმება.

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 მაისის №3/22-15 გადაწყვეტილებით და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 9 მარტის №3ბ/1319-16 განჩინებით დადგენილი იქნა, რომ წ-----ს სოფელ ბ-----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №8----- წარმოადგენს მოსარჩელის ოჯახის საკუთრებას და ვ----- თ-----ს მიერ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. შესაბამისად თეთრიწყაროს რაიონულმა სასამართლომ სცნო ბათილად არამხოლოდ საჯარო რეესტრის თავდაპირველი რეგისტრაცია, არამედ სოფელ ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ გაცემული №-- ცნობა, რაც უცვლელად დატოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ.

გარდა ზემოთხსენებული ადმინისტრაციული აქტებისა, მოსარჩელეს ასევე სადავოდ ჰქონდა გამხდარი წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 ოქტომბრის №8----- და 2014 წლის 22 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული მოთხოვნების ნაწილში სარჩელი მხოლოდ იმის გამო არ იქნა დაკმაყოფილებული, რომ უძრავი ქონების რ-----სათვის, ხოლო შემდგომ მ-----სათვის გადაცემა მოხდა ამჟამად სადავოდ გამხდარი ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე, რომლებიც დავის პერიოდში არ იყო სადავო, შესაბამისად იმ პერიოდში არ არსებობდა რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

სარჩელში ასევე აღნიშნულია, რომ ადმინისტრაციული დავის განხილვისას ორი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით ცალსახად იქნა დადგენილი რომ ვ-----ს კომლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება არის იდენტური მ-----ს სახელზე არსებული სადავო უძრავი ქონებისა, რომელიც თავდაპირველად ვ-----ი თ-----ს სახელზე, ხოლო შემდეგ რ-----სა და მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით იქნა აღრიცხული, შესაბამისად დღეისათვის აღარაა სადავო და სასამართლოს გადაწყვეტილებებით დადგენი----, რომ სადავო უძრავი ქონება უკანონოდ დაირეგისტრირა ვ-----ი თ-----მ. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვისას მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა იმ გარემოების შესახებ, რომ ამ უკასასკნელმა შეიცვალა სახელი ვ-----ი - სახელით ი----, რის დამადასტურებლადაც სასამართლოს წარუდგინა სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის

მიერ 2015 წლის 14 იანვარს გაცემული დასკვნა სახელის შეცვლის თაობაზე.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ამჟამად მისი იურიდიული ინტერესი გამომდინარეობს სადავო ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან სხვაგვარად შეუძლებელია საჯარო რეესტრში განახორციელოს კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია და აღნიშნული არ ემყარება მხოლოდ ახსნა-განმარტებას, არამედ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 8 ნოემბერს №8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, განმარტა იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია სხვა პირის საკუთრება, რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

2011 წლის 24 ოქტომბერს, სანოტარო აქტის №----- დადებისას ვ-----ი თ----- არ იყო უფლებამოსილი უძრავი ქონება საჩუქრის უფლებით გადაეცა საკუთრებაში რ-----სათვის, იმიტომ რომ მას სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირებული ჰქონდა კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით და საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. ასევე 2014 წლის 16 დეკემბერს რ-----ს მიერ მეუღლისათვის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემული სადავო უძრავი ქონება არაა კანონიერი გარიგება. ვერც რ-----ე და ვერც მ----- ვერ ისარგებლებენ კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსით, ვინაიდან არცერთ მათგანთან არ დადებულა სასყიდლიანი გარიგებები. არცერთ მათგანს არ მოუხდენია საკუთრების უფლების შეძენა, შესაბამისად დავის საგანს წარმოადგენს უსასყიდლო გარიგებები, მოცემულ შემთხვევაში ჩუქების ხელშეკრულებები.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი 2011 წლის 24 ოქტომბრისა და 2014 წლის 16 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მდგომარეობს კუთვნილი უძრავი ქონების დასაბრუნებლად. ამდენად, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მისი სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ-----მ წარმოდგენილი შესაგებელით და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ის და მისი მეუღლე რ-----ე 2007 წლის ბოლოს სტუმრად ჩავიდნენ სასულიერო პირებთან წ-----ს სოფელ ბ-----ში. გარკვეული პერიოდი ცხოვრობდნენ მონასტერში და ფიზიკუ----- ეხმარებოდნენ მათ, ხოლო ბერი მამა ი---- თ----- მარტო ცხოვრობდა იმ სახლში, სადაც ამჟამად თვითონ ცხოვრობს. 2008 წლიდან დაიწყო ეკლესიის მშენებლობა, რ----- დიდ დახმარებას უწევდა მათ. ამ დროიდან

რ----- და მ----- საცხოვრებლად გადავიდნენ სადაო სახლში, რომელიც გადასცა მამა ი---- თ-----მ. ის იყო სრულიად გაპარტახებული და საცხოვრებლად უვარგისი. სახლი მათ მიერ იქნა აღდგენილი, განახლებული, გარემონტებული და საცხოვრებლად ვარგისი. მ-----მ ასევე დაადასტურა, რომ სადავო ქონება წლების განმავლობაში ირიცხებოდა მისი მეუღლის რ-----ს საკუთრებაში, რომელიც კანონმდებლობის სრული დაცვით აჩუქა ი---- თ-----მ. ქონება, რომელიც მამა ი----მ აჩუქა რ-----ს, იყო საცხოვრებლად უვარგისი და მხოლოდ გარემონტების შემდეგ გაუჩნდა მოსარჩელეს ამბიცია ქონებაზე. ამის ვარაუდის საფუძველს აძლევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს არასოდეს უთქვამს, რომ სადავო ქონება მის საკუთრებას წარმოადგენდა, მაშინაც კი, როცა ოჯახში სტუმრობდა მათ. მ-----ს განმარტებით, მან იცოდა, რომ სოფელ ბ-----ს ძირძველი მოსახლეობა ბერძნები იყვნენ, ხოლო ის, რომ სადავო ქონება გ-----ის ოჯახის საკუთრებას წარმოადგენდა არ იცოდა. 2011 წლის 4 ოქტომბერს ვ----- თ-----მ რა საფუძვლით დაირეგისტრირა ქონება და ამასთან რამდენად კანონიერად, მისთვის არაფერი ყოფილა ცნობილი. მოპასუხე კატეგორიულად არ ეთანხმება მასსა და რ-----ს შორის 2014 წლის 16 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რადგანაც თვლის, რომ ამის არც სამართლებრივი და არც მორალური მხარე არ არსებობს, რომ ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რადგანაც თვლის, რომ არის კეთილსინდისიერი შემძენი. ამასთან განმარტავს, რომ აღნიშნულ ქონებაზე გაწეული აქვს უამრავი ხარჯი და თუ წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა არასწორი რეგისტრაცია მოახდინა, არ უნდა აისახოს მის უფლებებზე და ინტერესებზე.

2.2. მოპასუხე მ-----ს და რ-----ს წარმომადგენელი მოთხოვნას არ ეთანხმება. მისი განმარტებით, მამა ი----მ სრულიად კანონიერად მოახდინა ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხოლო რაც შეეხება მის ბრალეულობას, ამაზე სასამართლომ იმსჯელა. ი---- თ-----მ მიმართა ადგილობრივ მუნიციპალიტეტს, მას ქონდა ადმინისტრაციული ორგანოს ნდობის უფლება. მუნიციპალიტეტმა გასცა ცნობა, რომელიც ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მამა ი---- ფლობდა და განკარგავდა აღნიშნულ ქონებას და მოახდინა რეგისტრაცია. აღნიშნული ქონება იყო გაპარტახებული და ვერ ახდენდა მის აღდგენა-რეკონსტრუქციას, აჩუქა რ-----ს გვერდში დგომისათვის, რ----- ეხმარებოდა ყველანაირ საქმიანობაში და სიკეთის სანაცვლოდ აჩუქა ეს ქონება. რაც შეეხება ჩუქების ხელშეკრულებას, რ-----ს და მ-----ს ვერანაირად ეცოდინებოდა იმის შესახებ, თუ რაიმე ხარვეზი არსებობდა რეგისტრაციის დროს. ასევე კანონიერად მოხდა რ-----სა და მ-----ს შორის ჩუქების ხელშეკრულების დადება. აღნიშნულის საფუძველად უთითებს რ-----ს სხვადასხვა დროს საქართველოდან გასვლას და ბანკთან ურთიერთობის წარმოებისათვის მეუღლის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის აუცილებლობას. რაც შეეხება

სასარჩელო მოთხოვნას მესაკუთრედ ცნობის და ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თაობაზე, მოპასუხის წარმომადგენელს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.3. მოპასუხე მამა ი--- (ვ-----ი) თ-----ს წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მის მიერ სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით მამა ი--- თ----- 2000 წლიდან ცხოვრობს წ-----ს სოფელ ბ-----ში, როგორც ეკომიგრანტი. აღნიშნული სადავო ქონება, რაც გამგეობამ საცხოვრებლად მისცა, იყო მიტოვებული და დანგრეული. იმ დროისათვის მისთვის ცნობილი არ იყო, რომ კ----- იყვნენ ამ ქონების მესაკუთრეები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2013 წლის 30 სექტემბერს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ გაცემული #----- საარქივო ცნობის თანახმად, აღმოსავლეთის რეგიონულ არქივში დაცული წ-----ს რაიონის კ---ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ის 1976-1979 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ-----ს ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - ს-----ა პ---ს ასული, შვილი - ნ-----ის ასული (გადახაზულია, გათხოვდა), შვილი - ნ-----ს ძე, შვილი - გე----- გ-----ს ძე, შვილი - ნ-----ა გ-----ს ასული. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1961 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 010 ჰა მიწის ფართობი. წ-----ს კ---ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1980-1982, 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ-----ს ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - ს-----ა პ---ს ასული, შვილი - ნ-----ს ძე, შვილი - გ----- გ-----ს ძე, შვილი - ნ-----ა გ-----ს ასული. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 010 ჰა მიწის ფართობი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2013 წლის 30 სექტემბრის საარქივო ცნობა (ს.ფ. 66-67);

3.1.2. 2014 წლის 07 აგვისტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, აღმოსავლეთის რეგიონულ არქივში

დაცული წ-----ს კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1976-1979 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გე-----ი კ----ვ ხ-----ს ძე (დოკუმენტში ასეა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს-----ა პ---ს ასული, შვილი - ნ-----ის ასული (გადახაზულია, გათხოვდა), შვილი - ხ----- (დოკუმენტში ასეა) კ----ვ გ-----ს ძე, შვილი - გ----- გ-----ს ძე, შვილი - ნ-----ა გ-----ს ასული. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1961 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი (ფართი არ არის მითითებული) და 1976, 197-წლებში 0,10 ჰა მიწის ფართობი. წ-----ს კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1980-1982 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ-----ი კ----ვ ხ-----ს ძე (დოკუმენტში ასეა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს-----ა პ---ს ასული, შვილი - ხა----- (დოკუმენტში ასეა) კ----ვ გ-----ს ძე, შვილი - გ----- გ-----ს ძე, შვილი - ნ-----ა გ-----ს ასული. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1961 წელს აგებული 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 0,10 ჰა მიწის ფართობი. წ-----ს კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ-----ი კ----ვ ხ-----ს ძე (დოკუმენტში ასეა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს-----ა პ---ს ასული, შვილი - ხ----- (დოკუმენტში ასეა) კ----ვ გ-----ს ძე, შვილი - გ----- გ-----ს ძე, შვილი - ნ-----ა გ-----ს ასული. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1961 წელს აგებული 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 0,10 ჰა მიწის ფართობი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2014 წლის 7 აგვისტოს საარქივო ცნობა (ს.ფ. 68-69);

3.1.3. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული N-- ცნობის თანახმად, მოქალაქე ვ----- თ-----ს გააჩნია საკუთარი სახლ-კარი, პ.ნ. 1-----. ცნობა მიეცა საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული #-- ცნობა (ს.ფ.70)

3.1.4. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მ.ნ-----ს მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული N-- ცნობის თანახმად, მოქალაქე ვ----- ნამდვილად არის სოფ. ბ-----ში მცხოვრები. ცნობა გაიცა მოთხოვნის ადგილზე წარსადგენად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ გაცემული 2011 წლის 27 სექტემბრის #-- ცნობა (ს.ფ. 71)

3.1.5. თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/22-15) ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მოსარჩელის სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფელ ბ-----ს გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 04 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ზემოთხსენებული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2017 წლის 09 მარტს №3ბ/1319-16 განჩინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 09 მარტს განჩინება.
(ს.ფ. 29-59)

3.1.6. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ----- ნ-----ს 2016 წლის 4 მარტის მოხსენებითი ბარათის #-- თანახმად, მის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული ცნობა #-- დაფუძნებული იყო იმ გარემოებას, რომ მისთვის გამგებლის რწმუნებულისთვის ცნობილი იყო, რომ ს-----ას და ვ----- თ-----ს შორის იყო სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა #----- გაცემული 08 ივლისი 2005 წელი. მისთვის, როგორც გამგებლის რწმუნებულისათვის არასოდეს არ მიუმართავს გ-----ს სახლის თაობაზე, რომელიც ხშირად ჩადიოდა და რჩებოდა თავის ნათესავებთან. ნოტარიუსის მიერ შედგენილ მინდობილობაში ს----- ა ფიგურირებდა, როგორც სახლის მეპატრონე (მესაკუთრე) გამყიდველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ----- ნ-----ს 2016 წლის 4 მარტის მოხსენებითი ბარათი #-- (ს.ფ. 74)

3.1.7. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ----- ნ-----ს 2016 წლის 4 მარტის მოხსენებითი ბარათის #-- თანახმად, ცნობა #-- დაფუძნებული იყო იმ გარემოებას,

რომ ვ----- თ----- ნამდვილად ცხოვრობდა სოფ. ბ-----ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ს გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ----- ნ-----ს 2016 წლის 4 მარტის მოხსენებითი ბარათი #- (ს.ფ.73)

3.1.8. 2005 წლის 08 ივლისის სასაქონლო აქტის N----- თანახმად, 2005 წლის 08 ივლისს ნოტარიუს ი-----ის, მის სასაქონლო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. წ-----ში მიმართა ს-----ამ (დაბ. 23.02.1932 წ, პ.ნ.5-----) და გაფორმდა მინდობილობა, რომლითაც ს-----ამ თავისი კუთვნილი სახლი და მიწა მდებარე წ-----ს სოფელ ო-----ში მართვის და გაყიდვის უფლებით გადასცა ვ-----ი თ-----ს. მინდობილობა გაცემული იყო 5 წლის ვადით. აღნიშნულ სასაქონლო აქტს (მინდობილობას) ხელს აწერენ ბინის მესაკუთრე ს-----ა და ნოტარიუსი ი-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 08 ივლისის სასაქონლო აქტის #- (ს.ფ.75) ;
- ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი).

3.1.9. 2015 წლის 14 იანვრის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის დასკვნის თანახმად, ვ----- თ-----ს განცხადება სახელის შეცვლის შესახებ დაკმაყოფილდა და სახელი ვ-----ი შეეცვალა სახელით ი-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 14 იანვრის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის დასკვნა (ს.ფ. 100);

3.1.10. 2011 წლის 28 სექტემბრის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავი ქონება წ-----, სოფელ ბ-----ში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა #- განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა #- განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ. - საერთო ფართობით 101.23, სადაც საცხოვრებელი ფართი 84.04 და დამხმარე ფართი 17.19 (საკადასტრო კოდი: #8-----), მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ვ-----ი თ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 7-)

3.1.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 04 ოქტომბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ-----, სოფელ ბ-----ში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა #- განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა #- განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ. - საერთო ფართობით 101.23, სადაც საცხოვრებელი ფართია 84.04 და დამხმარე ფართი 17.19 საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვ-----ი თ-----ს სახელზე (საკადასტრო კოდი #8-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: ცნობა #-, დამოწმების თარიღი: 2011 წლის 27 სექტემბერი, წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანო ბ-----ს (ო-----ის) თემში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 101-102)

3.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 31 ოქტომბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ-----, სოფელ ბ-----ში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა #- განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა #- განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ. - საერთო ფართობით 101.23, სადაც საცხოვრებელი ფართია 84.04 და დამხმარე ფართი 17.19 საკუთრების უფლებით აღირიცხა რ-----ს სახელზე (საკადასტრო კოდი #8-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება. მიუქებული: ვ-----ი თ-----ს. დასაჩუქრებული: რ-----ე #-----, დამოწმების თარიღი 24/10/2011, ქ. წ-----ს ნოტარიუსი ი-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 103-104);

- სანოტარო აქტი უძრავი ქონების საჩუქრის უფლებით (ს.ფ. 61-63).

3.1.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 10 ნოემბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ-----, სოფელ ბ-----ში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა #-, ფართობით 131.07 საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ს სახელზე (საკადასტრო კოდი #8-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება. გაფორმების თარიღი 16/12/2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 105-106);
- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 64-65).

3.1.14. 2017 წლის 08 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით (რეგისტრაციის #-----) მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე, მდებარე წ-----, სოფელი ბ----- (ო--- --ი) {ზონა: წ---ა, სექტორი: ო-----ი}. განცხადებას თან ერთვის: გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ #8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ.

2017 წლის 18 ოქტომბერს რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 05/05/2016 წლის N3/22-15 გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე მდებარე რაიონი წ---ა, სოფელი ბ----- (ო-----ი) (საკადასტრო კოდი: 8----- --). რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად, დადგენილ იქნა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის გაუქმებისას არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, ზემოაღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოსარჩელის მოთხოვნა წ---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 ოქტომბრის N8----- და 2014 წლის 22 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივ საფუძველს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 107-108)

3.1.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 ნოემბრის #8----- გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 08 ნოემბრის წარედგინა განცხადება #----- განმცხადებელი: გ-----ი, მისამართი: წ---ა ს. ბ-----. განცხადებით მოთხოვნი--- რეგისტრაციის გაუქმება , მდებარე რაიონი წ---ა , სოფელი ბ----- (ო-----ი) [ზონა:წ---ა, სექტორი: ო-----ი]

განმცხადებელს ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რეგ. ნომერი 8----- თარიღი 16/12/2014 , რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად მიღებულ იქნეს

გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. გადაწყვეტილება ძალაში შევიდა გამოქვეყნებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 109)

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2011 წლის 24 ოქტომბრის N----- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, 2014 წლის 24 ოქტომბერს ნოტარიუს ი-----ის, მისი საანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. წ---ა, ა-----ს ქუჩა N---ში მიმართა ვ-----ი თ-----მ და რ-----მ. მათ გამოხატეს ნება ურთიერთშორის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების დადების უფლებით. ნოტარიუსმა დაადგინა მათი ნების გამოხატვის ნამდვილობა, შეამოწმა მათი ქმედუნარიანობა და უფლებამოსილება, რის შემდეგაც შეადგინა უძრავი ქონების საჩუქრების ხელშეკრულება. საჩუქრის საგანს წარმოადგენდა სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, მდებარე წ----- სოფელი ბ----- (ო-----ი), რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ვ-----ი თ-----ს, თანახმად საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის 4 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერით საკადასტრო კოდი N8-----. საჩუქრის სარეგისტრაციო ზონა: წ---ა 85, სექტორი - ო-----ი, კვარტალი 22, ნაკვეთი - 008, მისამართი წ---ა სოფ. ბ----- (ო-----ი), ფართობი დაზუსტებული 1624.00 კვ.მ., ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა N2 განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი - 101.23 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 84.04 კვ.მ., დამხმარე ფართი 17.19 კვ.მ. საჩუქარი საგანი ნივთობრივად უნაკლოა, საჩუქარი საგნის ხარისხი მხარეთა შორის შეთანხმებულია. უძრავი ქონება შეფასებული იქნა რვაას ლარად. აღნიშნულ ჩუქების ხელშეკრულებას ხელს აწერენ მჩუქებელი ვ-----ი თ-----, საჩუქრის მიმღები რ-----ე და ნოტარიუსი ი-----ი. ხელშეკრულების იმ ეგზემპლიარს, რომელიც ინახება საანოტარო ბიუროში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მჩუქებლის განცხადება, გამჩუქებლის განცხადება, გენერალური მინდობილობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 24 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ჩუქების საანოტარო აქტი (ს.ფ. 61-63)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

3.2.2. 2014 წლის 16 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების

თანახმად, რ-----ემ მ-----ს აჩუქა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი - საცხოვრებელი სახლი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით 1624 კვ.მ., საერთო ფართი - 101.23 კვ.მ. - საცხოვრებელი ფართი 84.04 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 17.19 კვ.მ. - მდებარე წ----- სოფელი ბ----- (ო-----ი), საკადასტრო კოდი 8-----. რ-----ს საკუთრების უფლება დადასტურებული იყო საჯარო რეესტრის მიერ 2014 წლის 2 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერით. ნაჩუქარი საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. აღნიშნულ ჩუქების ხელშეკრულებას ხელს აწერენ მჩუქებელი რ-----ე და დასაჩუქრებული მ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)
- 2014 წლის 16 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 64-65)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის, საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 173-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 102-103-ე და 105-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

მოსარჩელე ითხოვს 2011 წლის 24 ოქტომბერს ვ-----ი თ-----ს და რ-----ეს შორის უძრავი ქონების საჩუქრის უფლებით დადებული სანოტარო აქტის № 1----- ბათილად ცნობას და 2014 წლის 16 დეკემბერს რ-----სა და მ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რომლებიც შეეხება უძრავ ქონებას, მდებარე წ----- სოფელი ბ----- (საკადასტრო კოდი 8-----).

საერთო საკუთრების უფლების წარმოშობის ზოგადი დანაწესი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლში, რომლის მიხედვით, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად

აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: 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. 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 ჩანაწრის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ბრუნვის კეთილსინდისიერება ამ ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერებაა, ეს კი გულისხმობს ბრუნვის მონაწილეებისადმი სანდოობას. ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება გამარტივებული და ცოცხალი სამოქალაქო ბრუნვის აუცილებელი წინაპირობაა. ეს სრულიადაც არ ნიშნავს ურთიერთობის მონაწილეთა მხრიდან ერთმანეთის მიმართ თვალდახუჭულ ნდობას. იგი აუცილებლად გულისხმობს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, რისი გარანტიც საჯარო რეესტრი და მისი ჩანაწერებია. სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული

წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ემსახურება მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას, ხოლო როდესაც შემძენმა იცის ან უნდა იცოდეს, რომ გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე, იგი ვერ ისარგებლებს ამ მუხლით მინიჭებული დაცვის უფლებით.

ამასთან, სასამართლო იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის შესახებ. ასევე მის პოზიციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის თაობაზე შემძენის სასარგებლოდ, ასევე შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით. თუმცა აღნიშნავს, რომ მოცემულ დავის ფარგლებში შეფასებას საჭიროებს შემძენის კეთილსინდისიერება (რ-----ე და მ.-----ა). იმ მოცემულობაში, როდესაც შემძენი შეძენამდე მრავალი წელი ცხოვრობს უძრავ ქონებაში, მისთვის ცნობი--- საჯარო რეესტრის მონაცემებში ასახული მესაკუთრის ქონებრივი და სხვა (სოციალური, ოჯახური და სხვა) მდგომარეობა, აქვს ხანგძლივი ურთიერთობა ნამდვილ (რეალურ) მესაკუთრესთან და ამავე დროს მისთვის მრავალი წელი ცნობი--- ცნობი--- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარემოებები (წარმოშობა, შექმნა და სხვა), სასამართლოს მიაჩნია, რომ შემძენი (რ-----ე და მ.-----ა) ჯეროვანი მტკიცებულებების წარმოდგენის გარეშე ვერ ჩაითვლებიან კეთილსინდისიერ შემძენებად, რადგან რეალუ---- იცოდნენ ან უნდა სცოდნოდათ, რომ ი---- თ----- არ იყო ქონების მესაკუთრე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე. მხარეებს უფლებებთან ე----დ აკისრიათ თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელი საპროცე--- მოვალეობები, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. შესაბამისად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი სათანადო მტკიცებულების წარდგენით დამტკიცების ტვირთი.

დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცე--- კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. აღნიშნული მსჯელობისა და საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ანალიზის შედეგად.

საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილებით და თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ პალატის 2017 წლის 09 მარტის კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით დადგენი---, რომ წ-----ს სოფელ ბ-----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 8----- წარმოადგენს მოსარჩელის ოჯახის საკუთრებას და ვ----- თ-----ს მიერ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე.

ასევე ცალსახად არის დადასტურებული, რომ მოსარჩელის კომლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება არის იდენტური მ-----ს სახელზე არსებული სადავო უძრავი ქონებისა, რომელიც თავდაპირველად ვ-----ი თ-----ს სახელზე, ხოლო შემდეგ რ-----სა და მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით იქნა აღრიცხული.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით და სასამართლო სხდომაზე მხარეთა განმარტებებით დადგენილ იქნა, რომ დაახლოებით 1995-2000 წლებამდე წ-----ს სოფელი ბ-----ში (ო-----ი) მცხოვრებთა აბსოლუტური უმრავლესობა შეადგენდა ეთნიკურ---- ბერძენ მოსახლეობას და წარმოადგენდა ე.წ. “-----ს”. ცნობი---, რომ დაახლოებით ორი-სამი ათწლეულის წინ საქართველოში განვითარებული მოვლენების შედეგად, წ----- მასობრივად დატოვა (ფიზიკურ----) ბერძენმა მოსახლეობამ და ოჯახებით წავიდნენ საბერძნეთში. მათ შორის მოსარჩელის ოჯახი. დადგენი---, რომ წ-----ს სოფელი ბ-----ში (ო-----ი) სადავო ქონებაში, მისი მესაკუთრის (მოსარჩელის დედა) თანხმობით ცხოვრობდა ვ-----ი (ამჟამად ი----) თ-----ს. დადგენი---, რომ სადავო უძრავი ქონება იყო პრაქტიკულად მიტოვებული და დანგრეული. ი---- თ----- რ-----ს იცნობს 2007 წლიდან, მას შემდეგ რაც რ-----ე და მ----- საცხოვრებლად გადავიდნენ წ-----ს რაიონში. მოპასუხე მ-----ს განმარტებით, ის და რა---- ა-----ე დაახლოებით 2007 წლიდან ცხოვრობდნენ წ-----ს სოფელი ბ-----ში (ო-----ი) არსებულ მონასტერში, სადაც მსახურობდა ი---- თ-----ს. მათ ჩამოუყალიბდათ კარგი და ახლო ურთიერთობა. რ-----ს ეხმარებოდა ი---- თ-----ს სამონასტრო საქმიანობაში. ასევე გარკვეული საზღაურით ასრულებდა სხვადასხვა სარემონტო სამუშაოებს. 2008 წლიდან ი---- თ-----ს თანხმობით (ნებართვით) ისინი საცხოვრებლად გადავიდნენ მონასტე-----ს ახლოს მდებარე საცხოვრებელ სახლში, რომელიც მ-----ს განმარტებით, იყო საცხოვრებლად უვარგისი, მიტოვებული და ფაქტობრივად დანგრეულ მდგომარეობაში. საგულისხმოა, რომ მ.-----ა და მისი ოჯახი სადავო ქონებაში ცხოვრობდნენ დაახლოებით 2008 წლიდან, ხოლო ქონების ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო 2011 წელს. შემდგომ პერიოდებში ისინი არემონტებდნენ სახლს, რათა საცხოვრებლად ვარგისი ყოფილიყო. ამავე დროს, რ-----ს და მ-----ს პერიოდულად სტუმრობდა გ-----ი, რომელიც ჩამოდიოდა საბერძნეთიდან. მათ ჰქონდათ კარგი

ურთიერთობა, თუმცა მ----- განმარტებით, უძრავი ნივთის თაობაზე მათ რაიმე საუბარი არ ჰქონიათ. მ.-----ამ ასევე ვერ განმარტა თუ რა ურთიერთობა აკავშირებდათ გ. კ----ვთან და პერიოდულად რატომ ჩამოდიოდა გ. კ----ვი სადავო ქონების სანახავად.

არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2007-2008 წლიდან რ-----სთვის და მ-----სთვის ცნობილი იყო სადავო უძრავი ქონებასთან დაკავშირებით ი---- თ-----ს უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. დადგენი----, რომ მათთვის ცნობილი იყო ი. თ----- არ იყო სოფლის მკვიდრი, იგი ჩამოსული იყო სოფელში (მონასტერში) როგორც ეკომიგრანტი რამოდენიმე წლის წინ, ასევე მათთვის ცნობილი იყო წ-----ს სოფელი ბ----- (ო-----ი) წარმოადგენდა ე.წ. “-----ს”. სოფელში არსებული სახლები აგებული იყო და ეკუთვნოდა “ბერძნებს”. ამასვე ადასტურებს, გ-----ის ხშირი სტუმრობა (ლამის გათევა) მათთან, მაშინ როდესაც მათ არანაირი საერთო კავშირები არ გააჩნიათ, გარდა სადავო უძრავი ქონებისა. მოპასუხეებს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენიათ რაიმე არგუმენტი, თუ რა გარემოებები (ინფორმაცია, მტკიცებულება, ლოგიკური არგუმენტაცია) არსებობდა იმისთვის, რომ მათ ჩაეთვალათ სადავო უძრავი ქონება იყო ი---- თ-----ს კანონიერი საკუთრება. მით უფრო, როდესაც მოპასუხეები სადავოდ არ ხდიან იმ ფაქტს, რომ 2007-2008 წლებში საცხოვრებელი სახლი იყო პრაქტიკულად მიტოვებულ მდგომარეობაში, იყო ძველი აშენებული და საცხოვრებლად უვარგისი. ასევე მათთვის ცნობილი იყო, რომ ი. თ----- არ იყო სადავო ქონების მესაკუთრე იმ დროისთვის, როდესაც რ----- და მ----- გადავიდნენ მასში საცხოვრებლად. ამასთან სასამართლოსთვის მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მთელ რიგ ფაქტობრივ გარემოებებზე მოპასუხეებს ი---- თ-----ს და რ-----ს სასამართლოსთვის განმარტებები არ მიუცია. რაც შეეხება მ-----ს განმარტებებს, სასამართლოსთვის მას არ წარმოუდგენია საფუძვლიანი და სარწმუნო არგუმენტაცია. ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება ნების საწინააღმდეგოდ გადავიდა ი---- თ-----ს საკუთრებაში, დადგენი---- თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოსა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით, რომლებიც შესულია კანონიერ ძალაში. ასევე სადავო ჩუქების ხელშეკრულებებით ცალსახად დადგენი----, რომ ჯერ რ-----ემ ვ----- თ-----საგან, ხოლო შემდგომ მ-----მ რ-----საგან სადავო უძრავი ქონება უსასყიდლოდ მიიღო. მათ შორის სასყიდლიანი გარიგებაც რომ დადებულიყო არცერთი მათგანი არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან მოპასუხეებისათვის სადავო გარიგებების დადებაზე მრავალი წლით ადრე ცნობილი იყო იმის თაობაზე რომ ქონება წარმოადგენდა კ-----ს ოჯახის საკუთრებას. ამ მხრივ, განსაკუთრებით საყუ-----ლებოა 2005 წლის 08 ივლისის სანოტარო აქტი №-----, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელის დედამ ს-----ამ 5 წლის ვადით გააფორმა სანოტარო აქტი-მინდობილობა, რომლის მიხედვითაც

კუთვნილი სახლი და მიწა გაყიდვის უფლებით გადასცა ვ----- თ-----ს, ხსენებულ მინდობილობას კი მოქმედების ვადა ამოეწურა 2010 წლის 08 ივლისს. ასევე საგულისხმოა წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ს გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მუ----- ნ-----ს 2016 წლის 04 მარტის მოხსენებითი ბარათი #--, რომლის თანახმადაც მის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული ცნობა #-- დაფუძნებული იყო იმ გარემოებას, რომ მისთვის როგორც გამგებლის რწმუნებულისათვის ცნობილი იყო რომ ს-----ას და ვ----- თ-----ს შორის იყო სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა №----- გაცემული 2005 წლის 08 ივლისს.

მოცემულ შემთხვევაში, 1990-2000 წლებში ბერძენი ეროვნების მოსახლეობის მიერ წ-----ს სოფელ ბერთის (ო-----ი) მასობრივი დატოვება, ი---- თ-----ს წ-----ს სოფელი ბ-----ში (ო-----ი) საცხოვრებლად გადასვლის გარემოებების, რ-----ს და მ-----ს სადავო უძრავ ქონებაში საცხოვრებლად გადასვლის, ი---- თ-----ს და რ-----ს ოჯახის ახლო ურთიერთობების გათვალისწინებით, ასევე მოპასუხეების გ. კ----ვთან დაკავშირებული ურთიერთობებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რ----- და მ----- კეთილსინდისიერ შემძენად ვერ ჩაითვლება. ამდენად, როდესაც სახეზე იყო ახლო ურთიერთობა სადავო ჩუქების ხელშეკრულებების მხარეებს შორის, მათ იცოდნენ ერთმანეთის ქონებრივი და სხვა მდგომარეობის შესახებ, გონივრული წინდახედულების ფარგლებში შეეძლოთ და უნდა სცოდნოდათ კიდევ სადავო უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ ნორმის თანახმად, მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთი თანაბრად ნაწილდება, მოსარჩელეს ევალება სარჩელში მითითებული გარემოებების დასაბუთება, ხოლო მოპასუხე ვალდებულია ამტკიცოს სარჩელის საწინააღმდეგო ფაქტები, ისეთი გარემოებების არსებობა, რაც გამორიცხავს მათთვის ვალდებულების დაკისრებას. მტკიცები ტვირთი სამოქალაქო პროცესში ნაწილდება იმგვარად, რომ მხარეს ეკისრება მისთვის ხელსაყრელი გარემოების დამტკიცების ვალდებულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს.

ამასთან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან განსახილველ საქმეში სადავო ქონება წარმოადგენს კომლის საკუთრებას, სადაც

საკომლო წიგნების ჩანაწერების თანახმად მოსარჩელესთან ერთად კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ოჯახის სხვა წევრებიც. შესაბამისად, კომლის ქონებაში თითოეულის წილი შეადგენდა თანაბარ წილს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საარქივო ცნობით დასტურდება, რომ გ-----ი ირიცხებოდა კომლის წევრად, ცნობაში არ არის სათანადო აღნიშვნა, რომ მოსარჩელე მითითებულია კომლის უფროსად. აღსანიშნავია, რომ წ-----ს კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ-----ი კ----ვ ხ-----ს ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს-----ა პ-----ს ასული, შვილი - ხ-----ი (დოკუმენტში ასეა) კ----ვ გ-----ს ძე, შვილი - გ-----ს გ-----ს ძე, შვილი - ნ-----ა გ-----ს ასული. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1961 წელს აგებული 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 0,10 ჰა მიწის ფართობი. სასამართლო განმარტავს, რომ ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს ეკისრება ვალდებულება დაამტკიცოს, რომ გ-----ი წარმოდგენს სადავო ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს. ამასთან, სასამართლოსთვის უცნობია სხვა კომლის წევრების პოზიცია მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის (ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილობა) დაკმაყოფილებისას, კომლის წევრებს სასამართლოსთვის მომართვის გარეშე შეუძლიათ კანონით დადგენილი წესით მიმართონ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს მ-----ს, რ-----ს და ი---- თ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სარჩელის

უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 (ორმოცდაათი) ლარის და სარჩელზე გადახდილი 307 (სამას შვიდი) ლარის ანაზღაურება მოსარჩელე გ-----ის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებულ გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 იანვრის განჩინებით დაკმაყოფილდა გ-----ის წარმომადგენლის ნ-----ს მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ: მ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების - მდებარე წ-----, სოფელი ბ----- (ო-----ი) (საკადასტრო კოდი 8-----) გასხვისება ან/და იპოთეკით დატვირთვა.

იმის გათვალისწინებით, რომ გ-----ის სარჩელი ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა, ძალაში უნდა დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 იანვრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

მოსარჩელე გ-----ის სარჩელი მოპასუხეების ი--- თ-----ს, რ-----ს, მ-----ს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

ბათილად იქნას ცნობილი 2011 წლის 24 ოქტომბრის და 2016 წლის 16 დეკემბრის უძრავი ნივთის, მდებარე წ-----, სოფელი ბ----- (ო-----ი) (ს.კ. 8-----) ჩუქების ხელშეკრულებები.

მოპასუხეებს ი--- თ-----ს, რ-----ს და მ-----ს სოლიდარულად

დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 307 (სამას შვიდი) ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება მოსარჩელე გ-----ის (პ.ნ. 5-----) სასარგებლოდ.

გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის.: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილში გათვალისწინებული წესების დაცვით თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს (მის.: ქ.თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. №11) მეშვეობით.

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 თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოში (მის.: ქ. თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვლადიმერ ხუჭუა