



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

**საქმე №2ბ/1841-18
წელი**

14 დეკემბერი, 2018

**თავმჯდომარე - თამარ ზამბახიძე
მოსამართლეები - თამარ ალანია
ქეთევან მესხიშვილი**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - თე-----სო-----ი (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - თ-----ე-----ი, მ-----მ-----ი, მ-----ე-----ი,
დ-----ე-----ი, გუ-----ე (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - დ-----ე (თ. გე-----ის და მ. იმ-----ის
წარმომადგენელი)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.12.2017წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

დავის საგანი – იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქონების
ყადაღისაგან გათავისუფლება

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. 2011 წლის 9 სექტემბერს რ-----ე-----ს, თ-----ე-----ს და მ-----მ-----
-----ს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების
ნაწილობრივ, იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობა;

1.2. 2011 წლის 21 სექტემბერს გუ-----ესა და ს-----ს შორის
გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწილობრივ,

იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობა;

- 1.3. თე----- სო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0--
-----) აღმასრულებლის მიერ დადებული ყადაღისაგან გათავისუფლება.

2. სარჩელის საფუძვლები:

1992 წელს გ-----ო-----ზე გაიცა დიდ დ-----ში მდებარე 800,00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის, ხოლო თე----- (თ-----) სო-----ზე მოსაზღვრედ მდებარე 1200,00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები.

2011 წლის დეკემბერში მათთვის ცნობილი გახდა, რომ კუთვნილი მიწის ნაკვეთები ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე დაირეგისტრირეს გ----- ჯ-----ემ და რ----- წე-----მა. 2016 წლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----ო-----მა მისი კუთვნილი 800,00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი აჩუქა თავის შვილს, თე----- სო-----ს.

თე----- სო-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 1200,00 კვ.მ და 800,00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა ს-----ს, თ-----ე-----ისა და მ-----მ-----ის იპოთეკის უფლება. იპოთეკის უფლების რეგისტრაციით დაირღვა თე----- სო-----ის უფლებები, რადგან მიწის ნაკვეთების იპოთეკის დატვირთვის ნება გ-----ო-----ს და არც თე----- სო-----ს არასოდეს გამოუხატავთ, მათ ხელშეკრულებაზე ხელი არ მოუწერიათ და არც თანხა უსესხებიათ იპოთეკარებისაგან.

ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე მიწის ნაკვეთების თაღლითურად მითვისების ფაქტზე დაიწყო გამოძიება და საბოლოოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 05 ივნისის განაჩენით გარკვეული პირები მიჩნეული იქნენ დამნაშავედ. ამავე საქმეზე იპოთეკარები ცნობილ იქნენ დაზარალებულად. ვინაიდან მოსარჩელის კუთვნილ ქონებაზე იპოთეკის უფლება უკანანოდ დარეგისტრირდა, ამიტომ ნაწილობრივ, შესაბამის ნაწილში ბათილად უნდა იქნას ცნობილი იპოთეკის ხელშეკრულებები, ხოლო მოსარჩელის კუთვნილი 800,00 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება ყადაღისაგან უნდა გათავისუფლდეს.

მოპასუხის პოზიცია:

3. თ-----ე-----მა და მ-----მ-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს სარჩელი და მიუთითეს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მოსარჩელეს იმ იპოთეკის უფლების გაუქმებაზე, რომლის გაუქმებასაც მოცემული დავის ფარგლებში ითხოვს. რაც შეეხება საკუთრების უფლების იპოთეკის გარეშე დარეგისტრირებას, ეს იყო ს----- რ-----ს შეცდომა, რაც უმაღლვე გამოსწორდა თავად რ-----ს მიერ.

ს-----მ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი. მოპასუხეებს გუ-----ეს, მ-----ე-----სა და დ-----ე-----ს სასამართლოში შესაგებელი არ წამოუდგენიათ და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულან.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.12.2017წ. გადაწყვეტილებით თე----- სო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4.1. 1992 წლის 6 ოქტომბერს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, თ----- სო-----ს სარგებლობაში გადაეცა დიდ დ-----ში მდებარე 0,12 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი. 1992 წლის 6 ოქტომბერს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, გ-----ო-----ს სარგებლობაში გადაეცა დიდ დ-----ში მდებარე 0,08 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი.

4.2. 2011 წლის 28 დეკემბერს თე----- და გ-----ო-----ებმა განცხადებით მიმართეს ს-----ს თბილისის ს-----ო სამსახურს და მოითხოვეს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია. ს----- რ-----ს ე-----ი ს-----ს თბილისის ს-----ო სამსახურის 2012 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით განმცხადებლებს უარი ეთქვათ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ აღნიშნულ ქონებებზე რეგისტრირებული იყო სხვისი საკუთრების უფლება.

4.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 5 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით დგინდება, რომ მოპასუხეებმა დ-----ე-----მა და გუ-----ემ ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე დაირეგისტრირეს სადაო მიწის ნაკვეთები და მოტყუებით დატვირთეს იპოთეკით თ-----ე-----თან, მ-----მ-----თან და ს-----სთან.

4.4. 2013 წლის 14 იანვრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით გ-----ი და თე----- სო-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა, 1992 წლის 06 ოქტომბერს გუ-----ის სახელზე გაცემული №29 და დ----- წ-----ს სახელზე გაცემული №3 მიღება-ჩაბარების აქტები, 2011 წლის 07 სექტემბრის ს----- რ-----ს ე-----ი ს-----ს თბილისის ს-----ო სამსახურის №----- გადაწყვეტილება და 2011 წლის 20 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან.

4.5. თე----- და გ-----ო-----ების მიერ წარმოებული არაერთი ადმინისტრაციული და სასამართლო წარმოების შემდგომ - 2016 წლის 28 მარტს ს----- რეესტრში უძრავი ქონების, მდებარე ქალაქი თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 1200,00 კვ.მ, მესაკუთრედ აღირიცხა თე----- სო-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის 1992 წლის 6 ოქტომბრის №----- მიღება-ჩაბარების აქტი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 24 აპრილის №3----- გადაწყვეტილება.

4.6. 2016 წლის 25 მარტს გ-----ო-----სა და თე----- სო-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე გამჩუქებელმა გ-----ო-----მა აჩუქა, ხოლო დასაჩუქრებულმა თე----- სო-----მა მიიღო გამჩუქებლის კუთვნილი უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: 0-----.

4.7. უძრავ ქონებაზე მდებარე - თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 1200,00 კვ.მ. - 2011 წლის 21 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია იპოთეკა, იპოთეკარს წარმოადგენს ს-----.

4.8. უძრავ ქონებაზე მდებარე - თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 800,00 კვ.მ. - 2011 წლის 9 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია იპოთეკა, იპოთეკარებს წარმოადგენენ თ-----ე-----ი, მ-----მ-----ი.

4.9. 2016 წლის 06 ოქტომბრის თ-----ს წერილით თე----- სო-----ს ენობა 2014 წლის 13 თებერვალს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლისა (კრედიტორი თ-----ე-----ი) და 2016 წლის 22 ივნისს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლის (კრედიტორი მ-----მ-----ი) შესახებ, ასევე, აღსრულების უზრუნველსაყოფად თე----- სო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე, ქალაქი თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- რეალიზაციის შესახებ.

4.10. არ დგინდება ფაქტი იპოთეკარების ს-----ს, თ-----ე-----ისა და მ-----იმ-----ის არაკეთილსინდისიერების შესახებ. კერძოდ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების გაფორმების მომენტისათვის სადავო უძრავი ნივთების მესაკუთრეთა (გუ-----ისა და დ-----ს) არაუფლებამოსილებისა და ს-----რ-----ს არასწორი ჩანაწერის ცოდნის შესახებ.

არ დგინდება იპოთეკართა არაკეთილსინდისიერება იმ ფაქტის მიმართ, რომ

პირი, რომლის სახელზეც რეგისტრირებული იყო უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული უძრავი ნივთების საკუთრების უფლება, უფლებამოსილი არ იყო დაედო გარიგება. აღნასიშნავია, რომ მოსარჩელე მხარეს იპოთეკარების ს-----ს, თ-----ე-----ისა და მ-----მ-----ის კეთილსინდისიერება იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულებების დადებისას სადავოდ არ გაუხდია.

4.11. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებას, რომ იპოთეკის უფლება გაფორმებულია უკანონოდ, რამდენადაც დაირღვა თე----- სო-----ის საკუთრების უფლება, რადგანაც მისი კუთვნილი ქონება გამოყენებული იქნა ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებად, ისე რომ ამ შეზღუდვაზე მას თანხმობა არ განუცხადებია.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, შეეხება რ-----ს ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც ს----- რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს. ანუ ამ ნორმათა ანალიზით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებამოსილებას, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მფლობელ პირს შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რ-----ს მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის (იპოთეკის უფლების მქონე პირის) კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც ს----- რ-----ს ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რ-----ს უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმა შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე - რ-----ს ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო ს----- რ-----ს მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ პირმა ნივთის რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა ს----- რ-----ს ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.

საყურადღებოა, რომ ამ კუთხით მოსარჩელე მხარეს მტკიცება არ განუხორციელებია, კერძოდ, არ მიუთითებია იმ სარწმუნო ფაქტებსა თუ მტკიცებულებებზე, რაც გარიგების დადების დროს იპოთეკართა არაკეთილსინდისიერებას დაადასტურებდა. სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ის ფაქტი, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების დარეგისტრირებამდე გ-----ი და თე----- სო-----ები იყვნენ სადავო უძრავი ნივთების მართლზომიერ მფლობელები, არ ცვლის სამართლებრივ ვითარებას, კერძოდ, 312-ე მუხლით დადგენილი პრინციპების მოქმედების არსსა და ამ პრინციპებით დაცული სიკეთისა და მისალწვევი მიზნების მნიშვნელობას.

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, თე----- სო-----ის სარჩელი მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 28.11.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება. აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

5.1. სასამართლომ არ დაადგინა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება მასზედ, რომ თ-----ე-----ი, მ-----მ-----ი და ს----- სისხლის სამართლის საქმეზე ცნობილები იქნენ დაზარალებულებად. აღნიშნული გარემოებით დგინდება, რომ მათ დანაშაულით მიადგათ ზიანი.

5.2. განსახილველ დავის საგანთან მიმართებაში იპოთეკარების კეთილსინდისიერებას არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს.

5.3. სადავო ხელშეკრულებების გაფორმებისას არ გამოვლენილა უძრავი ნივთის მესაკუთრის ნამდვილი ნება, ვინაიდან დადგენილია, რომ ის პირები, ვისთანაც გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულებები, ს----- რეესტრში მესაკუთრე რეგისტრირებულები იყვნენ ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე თაღლითური გზით. დადგენილია, რომ თაღლითობა სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონსაწინააღმდეგო, დასჯადი ქმედებაა და მაშასადამე, სადავო გარიგებები ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ წესს, აკრძალვებს და ბათილია.

5.4. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე, 185-ე მუხლები. სასამართლომ არასწორად გააიგივა იპოთეკარი კეთილსინდისიერი შემძენთან და დაარქვა მას კეთილსინდისიერი იპოთეკარი. ასეთ ცნებას სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს. გადაწყვეტილებაში სასამართლომ იმსჯელა საკუთრების უფლების დაცვაზე, თუმცა მესაკუთრესთან შედარებით უპირატესობა მიანიჭა იპოთეკარებს, რომელთაც მესაკუთრისგან განსხვავებით ზიანი მიადგათ არა უძრავი ქონების, არამედ თანხის დაკარგვით.

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 14.12.2018წ. საოქმო განჩინებით სამოქალაქო საქმეზე №2ბ/1841-18 დამტკიცდეს მორიგება, ერთი მხრივ, აპელანტ თე----- სო-----ს (მოსარჩელე) და მეორე მხრივ, მოწინააღმდეგე მხარე ს-----ს (მოპასუხე) შორის.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

8. 09.09.2011წ. სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი: 1-----) რ-----ე-----ს (მემკვიდრეები - მოპასუხეები დ-----ე-----ი, მ-----ე-----ი, ტ.1, ს.ფ.5) თ-----ე-----მა სამი თვის ვადით ასესხა 10 000 აშშ დოლარი, ხოლო მ-----მ-----მა - 2 000 აშშ დოლარი. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა ქ. თბილისში, ს-----ი დ-----ი, დ-----, მდებარე მსესხებლის კუთვნილი უძრავი ქონება (ტ.1, სფ. 38-42).

ამონაწერით სააჯარო რ-----დან დგინდება, რომ 09.09.2011წ. იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი: 1-----) იპოთეკა რეგისტრირებულია თე-----სო-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 800,00 კვ.მ., იპოთეკარებს წარმოადგენენ თ-----ე-----ი, მ-----მ-----ი (ტ.1, ს.ფ. 265,266).

მოსარჩელე ითხოვს 09.09.2011წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობას, შესაბამისად, ამ ნაწილში მოპასუხეები არიან თ-----ე-----ი, მ-----მ-----ი, მ-----ე-----ი და დ-----ე-----ი.

9. უძრავი ნივთის მესაკუთრეს არ გამოუვლენია ნება 09.09.2011წ. იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე. სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა რ-----ს სახელით (წარმომადგენელი დ-----ე-----ი), რომელიც რეესტრში უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. კერძოდ:

- 1992 წლის 6 ოქტომბერს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, გ-----ო-----ს სარგებლობაში გადაეცა დიდ დ-----ში მდებარე 0,08 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი (ტ.1, ს.ფ.27).
- გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ 28.12.2011წ. გ-----ო-----მა განცხადებით მიმართა ს-----ს თბილისის ს-----ო სამსახურს და მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. ს-----რ-----ს ე-----ი ს-----ს თბილისის ს-----ო სამსახურის 04.01.2012წ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო სხვისი საკუთრების უფლება (ტ. 2, ს.ფ. 337; ს.ფ. ტ.1, ს.ფ. 47-52).
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 05.06.2012წ. კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით (ტ.1, ს.ფ. 151-218) დადგენილი იქნა, რომ სადავო უძრავ ნივთზე რ-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე და უძრავი ქონება მოტყუებით იქნა დატვირთული იპოთეკით თ-----ე-----ის და მ-----მ-----ის სასრგებლოდ ჯამში 12 000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად (იხ.: თბილისის საქალაქო სასამართლოს 05.06.2012წ. განაჩენი, ტ.1, ს.ფ. 157; ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის 19.04.2013წ. განაჩენი, ტ.1, ს.ფ. 228-236).
- 02.12.2013წ. მომზადებული ს-----რ-----ს ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 0-----, ფართი - 865კვ.მ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 05.06.2012წ. განაჩენის, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის 19.04.2013წ. განაჩენის და სსიპ „ს-----ს ე-----ი ს-----ს“ 11.06.2013წ. წერილის საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია თ-----ე-----ის და მ-----მ-----ის იპოთეკის უფლება 09.09.2011წ.

იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე (ტ.2, ს.ფ. 23,24).

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 21.12.2015წ. გადაწყვეტილებით ს----- რ-----ს ე----- ს-----ს დაევალა გამოეცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავ ნივთზე ს.კ 0----- გ-----ო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 237-262).
- 25.03.2016წ. გ-----ო-----სა და თე----- სო-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე გამჩუქებელმა გ-----ო-----მა აჩუქა, ხოლო დასაჩუქრებულმა თე----- სო-----მა მიიღო გამჩუქებლის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, დაზუსტებული ფართობი - 800,00 კვ.მ. (ტ.2, ს.ფ.57-59). აღნიშნული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: 0-----, დაზუსტებული ფართობით - 800,00 კვ.მ, აღირიცხა თე----- სო-----ის საკუთრებაში (ტ.1, ს.ფ. 265, 266).
- სწორედ ამ უძრავ ნივთზეა 09.09.2011წ. იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იპოთეკა, სადაც იპოთეკარებს წარმოადგენენ მოპასუხეები თ-----ე-----ი და მ-----მ-----ი (ტ.1, ს.ფ. 265,266). ანუ ამჟამინდელ მესაკუთრის საკუთრებაში უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მომენტიდან იგი უკვე დატვირთული იყო თ-----ე-----ის და მ-----მ-----ის იპოთეკის უფლებით.
- 06.10.2016წ. თ-----ს წერილით თე----- სო-----ს ეცნობა 13.02.2014წ. გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლისა (კრედიტორი თ-----ე-----ი) და 22.06.2016წ. გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლის (კრედიტორი მ-----მ-----ი) შესახებ, ასევე, აღსრულების უზრუნველსაყოფად თე----- სო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე, ქალაქი თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- რეალიზაციის შესაძლებლობის თაობაზე (ტ.2, ს.ფ.103-114, 161-165).

ამდენად, რეესტრში რეგისტრირებული რ-----ს სახელით სადავო იპოთეკის ხელშეკრულება დადო დ-----ე-----მა, რასაც ენდნენ იპოთეკარები. ამდენად, დავის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია საკითხი - არიან თუ არა თ-----ე-----ი და მ-----მ-----ი კეთილსინდისიერი იპოთეკარები, ანუ იცოდნენ თუ არა მათ ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ.

10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. მოცემული ნორმის როგორც სიტყვა-სიტყვითი, ასევე სისტემური განმარტებდან გამომდინარე ნათელია, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების ამოსავალი პრინციპი ნების გამოვლენაა, ხოლო თუ ნების გამოვლენა ხარვეზიანია, კანონმდებელი ასეთი შემთხვევებისათვის შესაბამის იურიდიულ შედეგებს ითვალისწინებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის შესაბამისად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 (იპოთეკა).

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მოხდა არამესაკუთრე პირისა და გამსესხებლის/იპოთეკარის ნებათა თანხვედრა. ამასთან, რადგან საკითხი შეეხება უძრავი ნივთის უზრუნველყოფის ღონისძიებით დატვირთვას - იპოთეკას, მნიშვნელოვანია გამსესხებლის/იპოთეკარების სუბიექტური დამოკიდებულება მესაკუთრის თაობაზე ჩანაწერის სისწორის შესახებ, ანუ ფაქტი მასზედ - იპოთეკარებმა იცოდნენ თუ არა, რომ კონტრაქტენტი არ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე ან რომ ჩანაწერი სადავოა.

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 ს----- რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული ს----- რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რ-----ს ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება 17.10.2017. №3/4/550).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის იპოთეკარების თ-----ე-----ის და მ-----მ-----ის

არაკეთილსინდისიერება. არ დასტურდება ის ფაქტი, რომ იპოთეკარებმა იცოდნენ რ-----ს ჩანაწერის უსწორობა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს და გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაშიც არის მართებულად აღნიშნული, რომ მოსარჩელე მხარეს იპოთეკარების თ-----ე-----ისა და მ-----მ-----ის კეთილსინდისიერება სადავოდ არ გაუხდია (ტ.2, ს.ფ.340). აღნიშნული ფაქტის დასაბუთებულ შედავებას არ შეიცავს სააპელაციო საჩივარი. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რაც იპოთეკარების არაკეთილსინდისიერებაზე მიუთითებდა. პალატა ასევე ეთანხმება გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას მასზედ, რომ იპოთეკარის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი გარემოების არსებობას. ამიტომ მტკიცების ტვირთი შემძენის (იპოთეკარის) არაკეთილსინდისიერებისა, აწევს შემძენის მოწინააღმდეგე მხარეს და არა შემძენს (ტ.2, ს.ფ.340).

აპელანტი გადაწყვეტილებაზე პრეტენზიას აცხადებს იმ საფუძვლით, რომ განსახილველ დავის საგანთან მიმართებაში იპოთეკარების კეთილსინდისიერებას არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს. აპელანტის მოსაზრებით, ვინაიდან ხელშეკრულების გაფორმებისას არ გამოვლენილა უძრავი ნივთის მესაკუთრის ნამდვილი ნება და რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირება განხორციელებული იყო ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე თაღლითური გზით, სადავო გარიგება, მიუხედავად იპოთეკარების კეთილსინდისიერებისა, ბათილია.

პალატა მიუთითებს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია ს----- რ-----ს სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რ-----ს მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რ-----ს 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, რ-----ს ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის 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 ს----- რ----- და მისი ჩანაწერებია. შესაბამისად, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს, იცოდა თუ არა მან ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ და გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რ-----ს არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

პალატა მიუთითებს, რომ ს----- რ-----ს უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. ს-----ობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს ს----- რ-----ს სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რ-----ს ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად ს----- რ----- ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია.

პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ხაზს უსვამს ს----- რ-----ს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს ს----- რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ **კეთილსინდისიერია. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მიერ განვითარებულ მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ს----- რ-----ს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ დაიცავს შემძენს (იპოთეკარს), თუკი ს----- რ-----ს ჩანაწერს საფუძვლად უდევს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება.** რა თქმა უნდა ს----- რ-----ს სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები თუმცა, რ-----ს სამსახურის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოება არ გამორიცხავს სხვაგვარი დაშვების ალბათობას. შესაბამისად, თუ გავიზიარებდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც, რ-----ს სისწორის პრეზუმფცია არსებობს მხოლოდ ს----- რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების მიმართ, დიდ საფრთხეს შევუქმნიდით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან შემძენს დავაკისრებდით რ-----ს მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთს, რაც მისთვის შეუძლებელი იქნებოდა **(შედარებისთვის იხ.: სუსგ საქმეზე №ას189-182-2013; 16.01.2014წ. ; სუსგ. №ას-1089-1009-2017, 05 დეკემბერი, 2017 წელი).**

კეთილსინდისიერი შემძენის ინტიტუტი იცავს არა მხოლოდ უძრავი ნივთის მყიდველს, არამედ იპოთეკარსაც (სუსგ 22.05.2015 საქმეზე #ას-259-246-2015; სუსგ 20.05.2014 საქმეზე #ას-394-373-2013). იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომელიც ასევე ექვემდებარება ს----- რეესტრში რეგისტრაციას და შესაბამისად, იპოთეკარი, ისევე როგორც მყიდველი ეყრდნობა რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის და სისრულის პრეზუმფციას.

მოცემულ შემთხვევაში, არ დასტურდება, რომ იპოთეკარებმა - იცოდნენ უძრავი ქონების სადავოობის შესახებ. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მართებულად გაამაზვილა ყურადღება იმ გარემოებაზეც, რომ თე----- და გ-----ო-----ებმა თბილისის ს----- ---ო სამსახურს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართეს 2011 წლის 28 დეკემბერს, ხოლო სადავო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა 2011 წლის 09 სექტემბერს. შესაბამისად, უდავო გარემოებაა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რ-----ს ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივარი შეტანილი ვერ იქნებოდა.

ვინაიდან არ დადასტურდა იპოთეკარების არაკეთილსინდისიერება, არ არსებობს წინამდებარე სარჩელით სადავოდ გამხდარი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

11. გათვალისწინებით იმისა, რომ არ კმაყოფილდება სარჩელი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, უსაფუძვლოა სარჩელი თე----- სო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0-----) იპოთეკარების სასარგებლოდ აღსრულების უზრუნველსაყოფად აღმასრულებლის მიერ დადებული ყადაღისაგან გათავისუფლების თაობაზე.

12. სასარჩელო მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს 21.09.2011წ. გუ----- -----ეს და ს-----ს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობა. სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში მოპასუხეები არიან გუ-----ე და ს----- ---.

დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 14.12.2018წ. საოქმო განჩინებით სამოქალაქო საქმეზე №2ბ/1841-18 დამტკიცდა მორიგება, ერთი მხრივ, აპელანტ თე----- სო-----ს (მოსარჩელე) და მეორე მხრივ, მოწინააღმდეგე მხარე ს-----ს (მოპასუხე) შორის. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა თე----- სო-----ის სარჩელი მოპასუხე ს-----

-----ს მიმართ 21.09.2011წ. გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი: 111012185) იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე. ამ ნაწილში საქმეზე შეწყდა წარმოება თე----- სო-----სა და ს-----ს შორის მორიგების დამტკიცების საფუძველზე (იხ.: 14.12.2018წ. საოქმო განჩინება).

გათვალისწინებით იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ 14.12.2018წ. განჩინებით დამტკიცებული მორიგების მხარეს წარმოადგენს მხოლოდ მოპასუხე ს----- (იპოთეკარი), მაშინ როდესაც 21.09.2011წ. ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის მოთხოვნის მოპასუხეა და სახელზე ასევე გუ----- (ანუ პირი, ვის სახელზეც ირიცხებოდა უძრავი ნივთი მისი იპოთეკით დატვირთვის მომენტში) და მოსარჩელეს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრებული აქვს სრულად, ანუ ყველა მოპასუხის ნაწილში, პალატა ასევე იმსჯელებს გუ-----ის მიმართ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხზეც:

- 1992 წლის 6 ოქტომბერს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული №----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, თ----- სო-----ს სარგებლობაში გადაეცა დიდ დ-----ში მდებარე 0.12 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი (ტ.1, ს.ფ.22).
- გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ს-----ი დ-----ი, დ-----, საკადასტრო კოდი:#0-----, დაზუსტებული ფართობი - 1200,00 კვ.მ., გუ-----ის სახელზე აღირიცხა ყალბი მირება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (იხ.: 05.06.2012წ. განაჩენი, ტ.1, ს.ფ. 157; გადაწყვეტილება, ტ.2, ს.ფ.338; სააპელაციო საჩივარი, ტ.3, ს.ფ.10-21).
- 21.09.2011წ. სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით გუ-----ეს ს-----მ 21.12.2011წ.-მდე ვადით ასესხა 13 000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად 6% დარიცხვით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა სადავო უძრავი ქონება, რომელიც ამჟამად მოსარჩელის სახელზე ირიცხება (ტ.1, ს.ფ. 43-46; ტ.1, ს.ფ. 263,264).
- გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ 28.12.2011წ. თ----- სო-----მა განცხადებით მიმართა ს-----ს თბილისის ს-----ო სამსახურს და მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის

ნაკვეთის რეგისტრაცია. რ-----ს 04.01.2012წ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო სხვისი საკუთრების უფლება (ტ.2, ს.ფ. 337; ტ.1, ს.ფ. 47-52).

- უძრავი ქონება ჯერ აღირიცხა სახელმწიფოს, შემდეგ კი მოსარჩელის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 126,127; ტ.1, ს.ფ. 237-262; 263,264). **ანუ ამჟამინდელი მესაკუთრის საკუთრებაში უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მომენტი სათვლის იგი უკვე დატვირთული იყო ს-----ს იპოთეკის უფლებით.**
- **მოსარჩელე მხარეს იპოთეკარ ს-----ს კეთილსინდისიერება სადავოდ არ გაუხდია (ტ.2, ს.ფ.340). ამ ფაქტის დასაბუთებულ შედავებას არ შეიცავს სააპელაციო საჩივარი. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რაც იპოთეკარის არაკეთილსინდისიერებაზე მიუთითებდა (რომ მან იცოდა არასწორი ჩანაწერის თაობაზე; ან მასზედ, რომ იპოთეკის გაფორმების მომენტისათვის ჩანაწერი იყო სადავო და იპოთეკარმა იცოდა ამის შესახებ).**
- **კეთილსინდისიერი შემძენის (იპოთეკარის) უფლებების დაცვის საკითხთან მიმართებაში პალატა მიუთითებს წინამდებარე განჩინების მე-10 პუნქტში მოცემულ სამართლებრივ დასაბუთებაზე.**
- **ვინაიდან არ დადასტურდა იპოთეკარის არაკეთილსინდისიერება, არ არსებობს წინამდებარე სარჩელით სადავოდ გამხდარი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.**

13. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

14. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 500 ლარის ოდენობით (ტ.2, ს.ფ. 30). თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 21.05.2018წ. განჩინებით თე----- სო-----ს გადაუვადდა სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 4500 ლარის ოდენობით სააპელაციო საჩივარზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანამდე (ტ.2, ს.ფ. 34-38).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

გათვალისწინებით იმისა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 14.12.2018წ. საოქმო განჩინებით წინამდებარე საქმეზე ნაწილობრივ დამტკიცდა მორიგება აპელანტ თე----- სო-----ს (მოსარჩელე) და მეორე მხრივ, მოწინააღმდეგე მხარე ს-----ს შორის და შესაბამის ნაწილში (1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში) მორიგების საფუძვლით გაუქმდა გადაწყვეტილება, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ თე----- სო-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა მხოლოდ 2500 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. თე----- სო-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება.
3. თე----- სო-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 2500 ლარის ოდენობით.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

**თამარ
ზამბახიძე**

მოსამართლეები:

**თამარ
ალანია**

