



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ-272-19

01 მაისი 2019 წელი
ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე
ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი: ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოპასუხე)

- ი----- ა-----ე

წარმომადგენელი

- ბ----- ყ-----ი

მოწინააღმდეგე

- სსიპ ს----- ქ----- ე-----ი ს-----

მხარე (მოსარჩელე)

- მ----- კ-----ე

- გ----- ღ-----ა

წარმომადგენელი

დ/მ გარეშე მესამე პირი

დავის

-

საგანი

ანდერძისა და სამკვიდრო მოწმობის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული

- ზუგდიდის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 20

გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სსიპ ს----- ქ----- ე-----ი ს-----ოს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, წ-----ის მუნიციპალიტეტის მიწის მართვის სამმართველოს 1997 წლის 26 მ----- გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 1998 წლის 19 მარტს, ლ----- ა-----ეს საკუთრებაში გადაეცა ქალაქ წ-----ი, 2----- მიმდებარე ტერიტორიაზე 3900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც დარეგისტრირდა მიწათსარგებლობის რეგისტრაციის წიგნში #-----.

ლ----- ა-----ემ, 1998 წლის 22 აპრილს, სანოტარო წესით დადასტურებული ანდერძი გასცა შვილიშვილზე - ი----- ა-----ეზე, რომლითაც უძრავ - მოძრავი ქონება, რომელიც გარდაცვალების დროისათვის აღმოჩნდებოდა მის საკუთრებაში, რა სახითაც და სადაც არ უნდა ყოფილიყო იგი, გადაეცა მის შვილიშვილს.

ლ----- ა-----ე გარდაიცვალა 2001 წლის 30 სექტემბერს.

2001 წლის 24 დეკემბერს, ი----- ა-----ის მიმართ გაიცა ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობა, რომლის საფუძველზეც, ი. ა-----ის საკუთრებაში აღირიცხა ქალაქ წ-----ი, 2----- მიმდებარე ტერიტორიაზე 3900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც მამკვიდრებლის საკუთრებას არასოდეს წარმოადგენდა.

სადავო მიწის ნაკვეთზე მამკვიდრებლის, ლ----- ა-----ის უფლების არარსებობა დადასტურებულია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 23 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 1997 წლის 26 მ----- გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტი.

მოსარჩელეს ინტერესია ს-----ს კანონით დაცული უფლების რეალიზება და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, რისთვისაც აუცილებელია ლ----- ა-----ის მიერ, 1998 წლის 22 აპრილს, სანოტარო წესით დადასტურებული ანდერძის და ამ ანდერძის საფუძველზე, 2001 წლის 24 დეკემბერს, ი----- ა-----ის მიმართ გაცემული ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა.

მითითებული დოკუმენტების გაბათილება გახდება საფუძველი ი----- ა-----ის მიმართ რეგისტრირებული საკუთრების

უფლების გაუქმებისა და 4----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე სათანადო სუბიექტის (სახელმწიფოს) უფლების რეგისტრაციისა.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ იგი კეთილსინდისიერი შემძენია. მისთვის ცნობილი არ ყოფილა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე. გარდა ამისა, სადავო უძრავი ქონება 16 წელზე მეტია რეგისტრირებულია მის საკუთრებაში და ფლობს კიდევ მას, როგორც საკუთარს, რაც სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლიდან გამომდინარე, გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირის პოზიცია: გ----- ღ-----ამ მხარი დაუჭირა სასარჩელო მოთხოვნას და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი, ღ---- ა-----ის მიერ, ი----- ა-----ის სასარგებლოდ, 22.04.1998წ. სანოტარო ფორმით შედგენილი ანდერძი (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1---- ნოტარიუსი ღ---- ა-----), ამჟამად, ი----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების - ს/კ 4----- გადაცემის ნაწილში და ამ ქონებაზე 24.12.2001წ. გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა-სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის #-----, მამკვიდრებელი ღ---- ა-----, მემკვიდრე ი----- ა-----);
3. ი----- ა-----ეს, ს----- ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 ლარის გადახდა;
4. გ----- ღ-----ას სახ. ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 50 ლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ. წ-----ი, 2----- მ/ტერიტორიაზე, N 4----- საკადასტრო კოდის უძრავი ნივთი, 2001 წლის 24 დეკემბერს, ღ---- ა-----ის სამკვიდროზე გაცემული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების

მოწმობის საფუძველზე, 2001 წლის 26 დეკემბრიდან რეგისტრირებულია ი----- ა-----ის საკუთრებაში.

2.2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის 2010 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი, წ-----ის ს-----ო სამსახურის ჩანაწერები, სადაც 4----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის ლ----- ა-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია წ-----ის მიწის მართვის სამმართველოს 1997 წლის 26 მ----- ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც 1998 წლის 19 მარტს რეგისტრირებულ იქნა მიწათსარგებლობის რეგისტრაციის წიგნში #-----.

ამავე გადაწყვეტილებით, წ-----ის ს-----ო სამსახურს დაევალა, შეიტანოს ცვლილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.

2.3. ლ----- ა-----ის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბესთან დაკავშირებით გამოძიებას აწარმოებდა ზუგდიდის რაიონული პროკურატურა და წ-----ის რაიონული სამმართველო.

გამოძიებით დადგენილია, რომ ქ. წ-----ის 1986-1990 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, ლ----- ა-----ე და ი----- ა-----ე ერთი კომლის წევრები იყვნენ.

შესაბამისად, ანდერძის და სამკვიდრო მოწმობის შედგენის დროს, ი----- ა-----ემ, როგორც ლ----- ა-----ის კომლის წევრმა იცოდა, რომ მემკვიდრეობით საკუთრებაში იღებდა იმ ქონებას, რომელიც სინამდვილეში მამკვიდრებელს არ ეკუთვნოდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 185-ე, 1328-ე, 1329-ე, 1403-ე, 1409-ე მუხლებზე და განმარტა:

განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა სანივთო უფლებიდან გამომდინარე დავა. კერძოდ, ლ----- ა-----ემ, ანდერძის შედგენით გამოხატა ნება, მისი ქონება, მისი სიკვდილის შემდეგ, მათ შორის ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტით მიღებული ქონების მესაკუთრე გამხდარიყო მოპასუხე.

მემკვიდრემ (ი----- ა-----ემ), მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ, ანდერძის და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების ყალბ აქტში დაფიქსირებულ ქონებასთან დაკავშირებული დოკუმენტების

ნოტარიუსთან წარდგენით და სხვა კონკლუდენტური მოქმედებებით, გამოხატა ამ ქონებაზე მემკვიდრეობის უფლებით საკუთრების მიღების ნება და შემდგომში მასზე დაირეგისტრირა (მიიღო) კიდევ საკუთრების უფლება.

აღნიშნული მოქმედებები ეწინააღმდეგება კანონს, დაუშვებელია, რაც სკ-ის 5-ე მუხლის შესაბამისად, მათი ბათილობის საფუძველია.

2.5. გაზიარებული არ იქნა მოპასუხის მითითება სკ-ის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ, აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული დანაწესის სადავო შემთხვევაზე გავრცელებასთან დაკავშირებით მიუთითა №3/4/550 საქმეზე საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 17.10.2017წ გადაწყვეტილებაზე (საქმის დასახელება: საქართველოს მოქალაქე ნ----- დ----- საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.დავის საგანი: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით) და განმარტა:

დღეს მოქმედი წესის მიხედვით, საჯარო რეესტრში არასწორად რეგისტრირებული ქ----- შემძენი პირი მესაკუთრე ვერ გახდება იმ შემთხვევაში, თუ მან ჩანაწერის უზუსტობის ან/და ამ ჩანაწერთან დაკავშირებული დავის არსებობის შესახებ იცის.

ვინაიდან, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი----- ა----- ემ იცოდა რეესტრის ჩანაწერის და შესაბამისი დავების არსებობის შესახებ, მას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ვერ დაიცავს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ვინაიდან, ი----- ა----- ე ლ----- ა-----ის კომლის წევრი იყო, ანდერძის და სამკვიდრო მოწმობის შედგენის დროს, მან თითქოსდა იცოდა, რომ მემკვიდრეობით საკუთრებაში იღებდა იმ ქონებას, რომელიც სინამდვილეში მამკვიდრებელს არ ეკუთვნოდა.

აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად სასამართლომ

მიუთითა სარჩელზე და წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ დადგენილებაზე (29.07.2009), თუმცა შეუძლებელია ობიექტურმა პირმა მსგავსი აზრი ამოიკითხოს მითითებულ მტკიცებულებებში.

3.2. საქმის განხილვით ვერ დადგინდა სადავო ანდერძის შედგენისას, მოანდერძის ან ნოტარიუსის მხრიდან კანონსაწინააღმდეგო მოქმედების განხორციელება.

მოანდერძემ გასცა შემდეგი განკარგულება: „მთელ ჩემს უძრავ- მოძრავ ქონებას, რომელიც ჩემი სიკვდილის მომენტიდან ადმოიწდება ჩემს საკუთრებაში, რა სახით და სადაც არ უნდა იყოს იგი, მე ვუანდერძებ ჩემს შვილიშვილს ი----- ა-----ეს, რომელიც ცხოვრობს წ-----ის რაიონის სოფელ ო-----ში“.

სასამართლომ დაადგინა, რომ საანდერძო განკარგულება რაიმე კონკრეტულ ქონებაზე არ გაკეთებულა.

ამდენად, ლ-----ის განკარგულება შეეხებოდა არა იმ ქონებას, რომელიც მას, ანდერძის შედგენის დროს გააჩნდა, არამედ იმას, რაც გარდაცვალების მომენტიდან მისი საკუთრება იქნებოდა.

შესაბამისად, მამკვიდრებლის მიერ გამოვლენილი ნება- საანდერძო განკარგულება იყო კანონიერი.

3.3. სასამართლომ არ მიიღო მხედველობაში, რომ ი----- ა-----ე სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2001 წლის 24 დეკემბრიდან. რეგისტრაციის განხორციელებიდან გასულია 16 წელზე მეტი. ამ ხნის მანძილზე მიწის ნაკვეთს ფლობს უწყვეტად, როგორც საკუთრებას.

შესაბამისად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ჩაითვლება, რომ საკუთრების უფლება არ არის ნამდვილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი მაინც მის საკუთრებას წარმოადგენს.

3.4. მოცემულ საქმეზე გამოტანილი გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ ეფუძნება სასამართლო სხდომაზე განხილული მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტური განხილვის შედეგად გამოტანილ დასკვნას. სასამართლომ ობიექტურად არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და ახსნა-განმარტებები, სრულიად უანგარიშგებოდ გააკეთა დასკვნა, რაც ცხადყოფს სასამართლოს მიერ კანონის არასწორად და კანონის არ გამოყენების ფაქტს.

3.5. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი-სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის I ნაწილი, რომლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია.

ის, რომ ზუგდიდის რაიონული პროკურორის დადგენილებით, 2009 წლის 19 ივლისს დადგინდა ლ---- ა-----ეზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე, ეს გარემოება გავლენას ვერ მოახდენს ი----- ა-----ის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებაზე (სკ-ის 185-ე მუხლი).

3.6. სასამართლომ, ასევე არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ იგივე დავის საგნითა და მოთხოვნით, 2013 წლის 17 აპრილიდან ი----- ა-----ეს ედავებოდა გ---- ღ-----ა, რომლის მოთხოვნა, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/ბ-1025), როგორც უსაფუძვლო არ იქნა დაკმაყოფილებული, რაც ძალაში დატოვა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2014 წლის 2 ივნისის განჩინებით (საქმე №ას-223-208-2014).

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლ----დ ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სსიპ ს----- ქ----- ე-----ი ს-----ოს სარჩელის დაკმაყოფილების

თაობაზე, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. პალატა სრულად იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.3. პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, 2.4.-2.5. პუნქტებში მითითებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა სამართლის ნორმები- სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 185-ე, 1328-1329-ე, 1403-ე, 1409-ე მუხლები და აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით დამატებით განმარტავს:

მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებში.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, ნამდვილია, თუ არა ანდერძში გამოხატული მოანდერძის ნება, ასევე ნამდვილია თუ არა ანდერძის საფუძველზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა და ამ მოწმობის საფუძველზე, მოპასუხე ი----- ა-----ის საკუთრებაში უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

4.4. სადავო საკითხებთან მიმართებაში პალატა მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 1-5-ე და 1403-ე მუხლებზე, რომლის მიხედვითაც, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. ანდერძი ბათილად ჩაითვლება იმ პირობების არსებობისას, რომლებიც იწვევენ გარიგების ბათილობას საერთოდ. საანდერძო განკარგულებები, რომლებიც ეწინააღმდეგებიან კანონს ან საზოგადოებრივ ინტერესებს, აგრეთვე ისეთი განკარგულებები, რომლებიც გაუგებარია ან ეწინააღმდეგებიან ერთმანეთს - ბათილია.

პალატა თვლის, რომ წარმოდგენილი მასალებით სავსებით

დადასტურებულია ის გარემოება, რომ ანდერძის შედგენის მომენტისათვის მონდერძის, ლ---- ა-----ის საკუთრებაში, გაყალბებული აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული იყო N 4----- საკადასტრო კოდის სადავო უძრავი ქონება, რაც შემდგომში, ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობით საკუთრებაში აღირიცხა ი----- ა-----ემ.

ამდენად, ანდერძში, ამ ქონებასთან გამოვლენილი ნება ნამდვილად ვერ ჩაითვლება და პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია იგი ბათილად და მასთან ერთად, ამ ანდერძის საფუძველზე N 4----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა.

4.5. რაც შეეხება იმ საკითხს, არსებობს, თუ არა ი----- ა-----ის, როგორც სადავო უძრავი ქ----- კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის წინაპირობები, პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ.

განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ ი----- ა-----ის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს მისი, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერების დადასტურება.

4.6. 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.

აღნიშნული ნორმის ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქ----- შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება.

ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციასა და,

შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს– შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში, უნდა სცოდნოდა, თუ არა სადავო ფაქტი.

ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს, არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.

4.7. მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ მამკვიდრებელი ლ---- ა----- --ე და მოპასუხე ი----- ა-----ე ახლო ნათესაურ კავშირში იყვნენ ერთმანეთთან (ბებია და შვილიშვილი), ჯერ კიდევ 1986 წლიდან ერთ ოჯახად ცხოვრობდნენ და დღესაც ი----- ა-----ე ფაქტობრივად ფლობს სადავო უძრავ ქონებას. შესაბამისად, მოპასუხისათვის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში ცნობილი უნდა ყოფილიყო ოჯახის წევრის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები, მათ შორის სადავო უძრავი ქ----- სიყალბესთან დაკავშირებით სისხლის სამართლებრივი დევნის არსებობის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი ასეთი ფაქტების არცოდნას ვერ ასაბუთებს. ამდენად, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ აპელანტისათვის (მოპასუხე) ცნობილი იყო, რომ საჯარო რეესტრში სადავო უძრავ ქონებაზე ლ---- ა-----ის საკუთრების რეგისტრაციის ჩანაწერი ნამდვილი არ იყო.

უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთზე ან სხვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების არშეძენის მაგალითია სამკვიდრო ქონების მიღება ბათილი ანდერძის საფუძველზე.

შესაბამისად, შემძენის ინტერესების დაცვა ვერ იქნება დაცული საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, რაც გამორიცხავს ამ ნაწილშიც აპელანტის მსჯელობის გაზიარების შესაძლებლობას

4.8. სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტის პრეტენზიას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ სკ-ის 167-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის გამო, არ არსებობს სადავო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების გაუქმების საფუძველი.

პალატა აღნიშნავს, მითითებული ნორის მიზანია თავიდან აიცილოს საკუთრების უფლებისა და რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთწინააღმდეგობა, რის შედეგად, რეესტრში რეგისტრირებული არამესაკუთრე მოიპოვებს უძრავ ნივთზე საკუთრებას, ამასთან რეესტრში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ ასევე მოქმედებს 312-ე მუხლის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

ნორმა მოქმედებს, ასევე, არაკეთილსინდისიერი მფლობელის სასარგებლოდ და, შესაბამისად, არ გამოიყენება 159-ე მუხლი, თუმცა ამ საკითხის გარკვევისას უნდა დადგინდეს ხანდაზმულობის ვადის უწყვეტობის საკითხი.

4.9. სკ-ის 138-139.1-ე მუხლების თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება... ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა სარჩელის შეტანის საფუძველზე გრძელდება მანამ, სანამ სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილება არ შევა კანონიერ ძალაში, ან პროცესი სხვაგვარად არ დასრულდება.

4.10. საქმეზე წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება, ბათილი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ი----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული იქნა 2001 წლის 26 დეკემბერს.

დადგენილია, რომ მოცემულ დავაზე სარჩელი პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი იქნა 2014 წლის 13 ნოემბერს, ი----- ა-----ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან დაახლოებით 13 წლის შემდეგ.

ამდენად, სკ-ის 138-139.1-ე მუხლების თანახმად,

მოპასუხის მიმართ, სკ-ის 167-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის 15 წლიანი ვადა შეწყვეტილი იქნა, რაც გამორიცხავს მითითებული ნორმის საფუძველზე ი----- ა-----ის საკუთრების უფლების ნამდვილად მიჩნევის შესაძლებლობას.

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

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რითაც მოცემულ საქმეზე მიიღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება, აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ, შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი და მიაჩნია, რომ ი----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

დადგენილია, რომ ი----- ა-----ის მიერ, სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარი (ტ.4.ს.ფ.237).

ვინაიდან, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს სსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, ი.ა-----ის მიერ, სააპელაციო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-160 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ი----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;
6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით

გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო განჩინების
ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო
ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ნანა კალანდაძე