



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 აპრილი, 2019 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - ბესარიონ ტაბალუა
მოსამართლეები: დიანა ბერეკაშვილი
ქეთევან დუგლაძე

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტები: რ-----ე, მ-----ა, ი-----ა

წარმომადგენლები: ლ-----ი, ხ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - გ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მესაკუთრედ აღიარება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილებით

მოსარჩელე გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ბათილად იქნა ცნობილი 2011 წლის 24 ოქტომბრის და 2016 წლის 16 დეკემბრის უძრავი ნივთის, მდებარე წ----ს რაიონი, სოფელი ბ-----ა (ო-----ი) (ს.კ.-----) ჩუქების ხელშეკრულებები.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 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----- ხ-----ის ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - ს----- პ-----ს ასული, შვილი - ნ----- ა გ-----ს ასული (გადახაზულია, გათხოვდა), შვილი - ხ----- ი კ----- გ-----ს ძე, შვილი - გ----- 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 რაიონის კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1980-1982, 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ----- ხ-----ის ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - ს----- პ-----ს ასული, შვილი - ხ----- ი კ----- გ-----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 (ტ. I, ს.ფ. 66-67);

2.2. 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 რაიონის კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1976-1979 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ----- ი კ----- ხ-----ის ძე (დოკუმენტში ასეა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს----- პ-----ს ასული, შვილი - ნ----- ა გ-----ს ასული (გადახაზულია, გათხოვდა), შვილი - ხ----- ი (დოკუმენტში ასეა) კ----- 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 1976,1978 წლებში 0,10 ჰა მიწის ფართობი. წ----ს რაიონის კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1980-1982 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ----- ი კ----- ხ-----ის ძე (დოკუმენტში ასეა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს----- პ-----ს ასული, შვილი - ხ----- (დოკუმენტში ასეა) კ----- 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 რაიონის კ----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ----- ი კ----- ხ-----ის ძე (დოკუმენტში ასეა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს----- პ-----ს ასული, შვილი - ხ----- ი (დოკუმენტში ასეა) კ----- 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 (ტ. I, ს.ფ. 68-69);

2.3. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ას გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობის თანახმად, მოქალაქე ვ-----ს გააჩნია საკუთარი სახლ-კარი, პ.ნ.-----ს. ცნობა მიეცა საჭიროებისამებრ წარსადგენად (ტ. I, ს.ფ. 70);

2.4. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ას გამგებლის რწმუნებულის მ.ნ-----ის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობის თანახმად, მოქალაქე ვ-----ა ნამდვილად არის სოფ. ბ-----აში მცხოვრები. ცნობა გაიცა მოთხოვნის ადგილზე წარსადგენად (ტ. I, ს.ფ. 71);

2.5. 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-----ას გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 04 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ზემოთხსენებული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2017 წლის 09 მარტს №3ბ/1319-16 განჩინებით (ტ. I, ს.ფ. 29-59).

2.6. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ას გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ----- ნ-----ის 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-----ს და ვ-----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 (ტ. I, ს.ფ. 74);

2.7. წ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ას გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ----- ნ-----ის 2016 წლის 4 მარტის მოხსენებითი ბარათის №-- თანახმად, ცნობა №-- დაფუძნებული იყო იმ გარემოებას, რომ ვ-----ა ნამდვილად ცხოვრობდა სოფ. ბ-----აში (ტ. I, ს.ფ. 73);

2.8. 2005 წლის 08 ივლისის სანოტარო აქტის N----- თანახმად, 2005 წლის 08 ივლისს ნოტარიუს ი-----ის, მის სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. წ-----ში მიმართა ს-----ამ (დაბ. 2----- წ, პ.ნ.-----) და გაფორმდა მინდობილობა, რომლითაც ს-----ამ თავისი კუთვნილი სახლი და მიწა მდებარე წ-----ს რაიონის

სოფელ ო-----ში მართვის და გაყიდვის უფლებით გადასცა ვ-----ას. მინდობილობა გაცემული იყო 5 წლის ვადით. აღნიშნულ სანოტარო აქტს (მინდობილობას) ხელს აწერენ ბინის მესაკუთრე ს-----ა და ნოტარიუსი ი-----ი (ტ. I, ს.ფ.75);

2.9. 2015 წლის 14 იანვრის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის დასკვნის თანახმად, ვ-----ას განცხადება სახელის შეცვლის შესახებ დაკმაყოფილდა და სახელი ვ-----ი შეეცვალა სახელით ი---- (ტ. I, ს.ფ. 100);

2.10. 2011 წლის 28 სექტემბრის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავი ქონება წ----ს რაიონი, სოფელ ბ-----აში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა №1 განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა №2 განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ. - საერთო ფართით 101.23, სადაც საცხოვრებელი ფართი 84.04 და დამხმარე ფართი 17.19 (საკადასტრო კოდი: №-----), მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ვ-----ი თ-----ა (ტ. I, ს.ფ. 77);

2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 04 ოქტომბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ----ს რაიონი, სოფელ ბ-----აში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა №1 განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა №2 განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ. - საერთო ფართით 101.23, სადაც საცხოვრებელი ფართია 84.04 და დამხმარე ფართი 17.19 საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვ-----ას სახელზე (საკადასტრო კოდი №-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: ცნობა №--, დამოწმების თარიღი: 2011წლის 27 სექტემბერი, წ----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანო ბ-----ას (ო-----ის) თემში (ტ. I, ს.ფ. 101-102);

2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 31 ოქტომბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ----ს რაიონი, სოფელ ბ-----აში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა №1 განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა №2 განაშენიანების ფართი 41.4 კვ.მ. - საერთო ფართით 101.23, სადაც საცხოვრებელი ფართია 84.04 და დამხმარე ფართი 17.19 საკუთრების უფლებით აღირიცხა რ-----ის სახელზე (საკადასტრო კოდი №-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება. მიუჩებელი: ვ-----ა. დასაჩუქრებული: რ-----ე №-----, დამოწმების თარიღი 24/10/2011, ქ. წ----ს ნოტარიუსი ი-----ი (ტ. I, ს.ფ.61-63, 103-104);

2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 10 ნოემბერს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ----ს რაიონი, სოფელ ბ-----აში (ო-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით

1624.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები - შენობა №1, ფართობი 131.07 საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ას სახელზე (საკადასტრო კოდი №-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება. გაფორმების თარიღი 1-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (ტ. I, ს.ფ.64-65, 105-106);

2.14. 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-----ს რაიონი, სოფელი ბ-----ა (ო-----ი) {ზონა: წ-----, სექტორი: ო-----ი}. განცხადებას თან ერთვოდა: გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ.

2017 წლის 18 ოქტომბერს რეგისტრაციის შესახებ №----- გადაწყვეტილებით, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 05/05/2016 წლის N----- გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრაციის გაუქმება უძრავ ნივთზე მდებარე რაიონი წ-----, სოფელი ბ-----ა (ო-----ი) (საკადასტრო კოდი:-----). 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 N----- და 2014 წლის 22 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივ საფუძველს (ტ. I, ს.ფ. 107-108);

2.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 08 ნოემბრის წარედგინა განცხადება №-----; განმცხადებელი: გ-----ი, მისამართი: წ----- ს. ბ-----ა. განცხადებით მოთხოვნი--- რეგისტრაციის გაუქმება, მდებარე რაიონი წ-----, სოფელი ბ-----ა (ო-----ი) [ზონა:წ-----, 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 1-----, 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 (ტ. I, ს.ფ. 109);

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.16. 2011 წლის 24 ოქტომბრის №----- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების

თანახმად, 2014 წლის 24 ოქტომბერს ნოტარიუს ი-----ის, მის სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. წ-----, ა-----ეს ქუჩა №10-ში მიმართა ვ-----ამ და რ-----ემ. 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-----ს რაიონი სოფელი ბ-----ა (ო-----ი), რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ვ-----ას, თანახმად საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის 4 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერით საკადასტრო კოდი №-----ს. საჩუქრის სარეგისტრაციო ზონა: წ----- 8-, სექტორი - ო-----ი, კვარტალი 2-- ნაკვეთი - 0--- მისამართი წ----- სოფ. ბ-----ა (ო-----ი), ფართობი დაზუსტებული 1624.00 კვ.მ., ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა №1 განაშენიანების ფართი 136.96 კვ.მ., შენობა №2 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.. ნაჩუქარი საგანი ნივთობრივად უნაკლოა, ნაჩუქარი საგნის ხარისხი მხარეთა შორის შეთანხმებულია. უძრავი ქონება შეფასებული იქნა რვაას ლარად. აღნიშნულ ჩუქების ხელშეკრულებას ხელს აწერენ მჩუქებელი ვ-----ი თ-----ა, საჩუქრის მიმღები რ-----ე და ნოტარიუსი ი-----ი. ხელშეკრულების იმ ეგზემპლიარს, რომელიც ინახება სანოტარო ბიუროში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მჩუქებლის განცხადება, გამჩუქებლის განცხადება, გენერალური მინდობილობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტ. I, ს.ფ. 61-63);

2.17. 2014 წლის 16 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, რ-----ემ მ-----ას 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-----ს რაიონი სოფელი ბ-----ა (ო-----ი), საკადასტრო კოდი 8-----ს. რ-----ის 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-----ა (ტ. I, ს.ფ. 64-65);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.18. მოსარჩელე ითხოვს 2011 წლის 24 ოქტომბერს ვ-----ი თ-----ას და რ-----ეს შორის უძრავი ქონების საჩუქრის უფლებით დადებული სანოტარო აქტის №----- ბათილად ცნობას და 2014 წლის 16 დეკემბერს რ-----ესა და მ-----ას შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რომლებიც შეეხება უძრავ ქონებას, მდებარე წ-----ს რაიონი სოფელი ბ-----ა (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 შემდეგნაირად 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 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 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, სასამართლომ გაიზიარა 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. ა-----ე და მ. შ----ა). იმ მოცემულობაში, როდესაც შემძენი შეძენამდე მრავალი წელი ცხოვრობს უძრავ ქონებაში, მისთვის ცნობილია 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 ცნობილია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარემოებები (წარმოშობა, შექმნა და სხვა), სასამართლოს მიაჩნია, რომ შემძენი (რ. ა-----ე და მ. შ----ა) ჯეროვანი მტკიცებულებების წარმოდგენის გარეშე ვერ ჩაითვლებიან კეთილსინდისიერ შემძენებად, რადგან რეალურად იცოდნენ ან უნდა სცოდნოდათ, რომ ი-----ა არ იყო ქონების მესაკუთრე.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე. მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრიათ თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელი საპროცესო 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 საპროცესო 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 დადგენილია, რომ წ----ს რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 8----- წარმოადგენს მოსარჩელის ოჯახის საკუთრებას და ვ-----ას მიერ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე.

სასამართლო განმარტებით, ასევე, ცალსახად არის დადასტურებული, რომ

მოსარჩელის კომლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება არის იდენტური მ-----
-----ას სახელზე არსებული სადავო უძრავი ქონებისა, რომელიც თავდაპირველად ვ-----
-----ი თ-----ას სახელზე, ხოლო შემდეგ რ-----ისა და მ-----ას სახელზე
საკუთრების უფლებით იქნა აღრიცხული.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით და სასამართლო სხდომაზე მხარეთა
განმარტებებით დადგენილ იქნა, რომ დაახლოებით 1995-2000 წლებამდე წ-----ს
რაიონის სოფელი ბ-----აში (ო-----ი) მცხოვრებთა აბსოლუტური უმრავლესობა
შეადგენდა ეთნიკურად ბერძენ მოსახლეობას და წარმოადგენდა ე.წ. „ბერძნულ
სოფელს“. ცნობილია, რომ დაახლოებით ორი-სამი ათწლეულის წინ საქართველოში
განვითარებული მოვლენების შედეგად, წ-----ს რაიონი მასობრივად დატოვა
(ფიზიკურად) ბერძენმა მოსახლეობამ და ოჯახებით წავიდნენ საბერძნეთში. მათ
შორის მოსარჩელის ოჯახი. დადგენილია, რომ წ-----ს რაიონის სოფელი ბ-----აში (ო-----
-----ი) სადავო ქონებაში, მისი მესაკუთრის (მოსარჩელის დედა) თანხმობით
ცხოვრობდა ვ-----ი (ამჟამად ი-----) თ-----ა. დადგენი-----, რომ სადავო უძრავი ქონება
იყო პრაქტიკულად მიტოვებული და დანგრეული. ი-----ა რ-----ეს
იცნობს 2007 წლიდან, მას შემდეგ რაც რ-----ე და მ-----ა საცხოვრებლად
გადავიდნენ წ-----ს რაიონში. მოპასუხე მ--- შ-----ას განმარტებით, ის და რ-----ე
დაახლოებით 2007 წლიდან ცხოვრობდნენ წ-----ს რაიონის სოფელი ბ-----აში (ო-----ი)
არსებულ მონასტერში, სადაც მსახურობდა ი-----ა. მათ ჩამოუყალიბდათ
კარგი და ახლო ურთიერთობა. რ-----ე ეხმარებოდა ი-----ას სამონასტრო
საქმიანობაში. ასევე გარკვეული საზღაურით ასრულებდა სხვადასხვა სარემონტო
სამუშაოებს. 2008 წლიდან ი-----ას თანხმობით (ნებართვით) ისინი
საცხოვრებლად გადავიდნენ მონასტერთან ახლოს მდებარე საცხოვრებელ სახლში,
რომელიც მ. შ-----ას განმარტებით, იყო საცხოვრებლად უვარგისი, მიტოვებული და
ფაქტობრივად დანგრეულ მდგომარეობაში.

საგულისხმოა, რომ მ. შ-----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-----ეს და მ-----ას პერიოდულად
სტუმრობდა გ-----ი, რომელიც ჩამოდიოდა საბერძნეთიდან. მათ ჰქონდათ
კარგი ურთიერთობა, თუმცა მ. შ-----ას განმარტებით, უძრავი ნივთის თაობაზე მათ
რაიმე საუბარი არ ჰქონიათ. მ. შ-----ამ ასევე ვერ განმარტა, თუ რა ურთიერთობა
აკავშირებდათ გ. კ-----თან და პერიოდულად რატომ ჩამოდიოდა გ. კ-----ი სადავო
ქონების სანახავად.

არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია,
რომ 2007-2008 წლიდან რაულ ა-----ისთვის და მ--- შ-----ასთვის ცნობილი იყო
სადავო უძრავი ქონებასთან დაკავშირებით ი-----ას უფლებრივი
მდგომარეობის შესახებ. დადგენილია, რომ მათთვის ცნობილი იყო, რომ ი. თ-----ა
არ იყო სოფლის მკვიდრი, იგი ჩამოსული იყო სოფელში (მონასტერში) როგორც
ეკომიგრანტი რამოდენიმე წლის წინ, ასევე მათთვის ცნობილი იყო, რომ წ-----ს
რაიონის სოფელი ბ-----ა (ო-----ი) წარმოადგენდა ე.წ. „ბერძნულ სოფელს“. 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-----ას 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-----ა არ იყო სადავო ქონების მესაკუთრე იმ დროისთვის, როდესაც რ-----ე და მ-----ა გადავიდნენ მასში საცხოვრებლად. ამასთან სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მთელ რიგ ფაქტობრივ გარემოებებზე მოპასუხეებს ი-----ას და რ-----ეს სასამართლოსთვის განმარტებები არ მიუციათ. რაც შეეხება მ-----ას განმარტებებს, სასამართლოსთვის მას არ წარმოუდგენია საფუძვლიანი და სარწმუნო არგუმენტაცია. ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება ნების საწინააღმდეგოდ გადავიდა ი-----ას საკუთრებაში, დადგენილია თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოსა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით, რომლებიც შესულია კანონიერ ძალაში. ასევე, სადავო ჩუქების ხელშეკრულებებით ცალსახად დადგენილია, რომ ჯერ რ-----ემ ვ-----ასაგან, ხოლო შემდგომ მ---შ---ამ რ-----ისაგან სადავო უძრავი ქონება უსასყიდლოდ მიიღო. მათ შორის სასყიდლიანი გარიგებაც რომ დადებულიყო არცერთი მათგანი არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან მოპასუხეებისათვის სადავო გარიგებების დადებამდე მრავალი წლით ადრე ცნობილი იყო იმის თაობაზე, რომ ქონება წარმოადგენდა ვ-----ების ოჯახის საკუთრებას. ამ მხრივ, განსაკუთრებით საყურადღებოა 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-----ას, ხსენებულ მინდობილობას კი მოქმედების ვადა ამოეწურა 2010 წლის 08 ივლისს. ასევე საგულისხმოა წ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ას გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მ-----ნ-----ის 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-----ას შორის იყო სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა №----- გაცემული 2005 წლის 08 ივლისს.

მოცემულ შემთხვევაში, 1990-2000 წლებში ბერძენი ეროვნების მოსახლეობის მიერ წ-----ს რაიონის სოფელ ბ-----ის (ო-----ი) მასობრივი დატოვება, ი-----ას წ-----ს რაიონის სოფელი ბ-----აში (ო-----ი) საცხოვრებლად გადასვლის გარემოებების, რ-----ის და მ-----ას სადავო უძრავ ქონებაში საცხოვრებლად გადასვლის, ი-----ას და რ-----ის ოჯახის ახლო ურთიერთობების გათვალისწინებით, ასევე მოპასუხეების გ. კ-----თან დაკავშირებული ურთიერთობებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ-----ე და მ-----ა კეთილსინდისიერ შემძენად არ

უნდა ჩათვლილიყვნენ. 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.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლზე რომლის 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, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო 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 რაიონის კ-----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ-----ი კ----- ხ-----ის ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ს-----ა კ-----ს ასული, შვილი - ხ-----ი (დოკუმენტში ასეა) კ----- 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. სასამართლომ განმარტა, რომ ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს ეკისრება ვალდებულება დაამტკიცოს, რომ გ-----ი წარმოადგენს სადავო ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს. ამასთან, სასამართლოსთვის უცნობია სხვა კომლის წევრების პოზიცია მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, 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.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით, უძრავი ქონებების შეძენა მოხდა კანონის სრული დაცვით (სსკ-ის 183-ე მუხლი): გარიგებები დადებულ იქნა წერილობით და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში; გამსხვისებლები იყვნენ მესაკუთრეები, ისინი ასეთად იყვნენ რეგისტრირებულნი საჯარო რეესტრში ნამდვილი უფლების საფუძველზე; შემძენებმა არაფერი იცოდნენ მომავალში შესაძლო დაკლებთან მიმართებაში. სხვაგვარად არ ააშენებდნენ და გაამშვენიერებდნენ სადავო უძრავ ნივთს; სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოდავე მხარეს წლების განმავლობაში უშუალოდ ჰქონდა ურთიერთობა სოფელ ბ-----ასთან და თავად აპელანტებთან, თუმცა არასოდეს დაუყენებია ეჭვქვეშ მათი, როგორც მესაკუთრეების საკუთრების უფლება;

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ მართალია გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფიცია ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლობიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო ერთმანეთთან წინააღმდეგობაშია ნივთის შეძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესები. სამოქალაქო კოდექსის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შეძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლობიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი. ამდენად, გაზიარებული უნდა, იყოს მოპასუხეების პოზიცია კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით, რაც კიდევ უფრო გამორიცხავს სარჩელის საფუძვლიანობას სადავო ჩუქების ხელშეკრულებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში.

აპელანტს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცিলდება. აქედან გამომდინარე, იმ ფაქტზე აპელირება, რომ ამჟამინდელი მესაკუთრეები სოფ. ბ-----ში ჩამოვიდნენ 2007 წელს, ხოლო ი-----ამ უძრავი ნივთის რეგისტრაცია მოახდინა 2011 წელს, არ არის ისეთი გარემოებანი, რომელთა არსებობაც შეარყევდა რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფიციას.

აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ ისე გამოიტანა გადაწყვეტილება, რომ არ უმსჯელია საქმეში არსებულ უმნიშვნელოვანეს დოკუმენტზე, 2005 წლის 18 ივლისს შედგენილ მინდობილობაზე. სასამართლომ არ გამოიკვლია, თუ რის საფუძველზე დაადგინა ნოტარიუსმა, რომ ს-----ა იყო ნივთის მესაკუთრე. ამასთან, როგორც

საარქივო ცნობიდან ირკვევა, კომლში არის ბევრი წევრი, ხოლო მოსარჩელე გახლავთ მხოლოდ ერთ-ერთი მათგანი. გადაწყვეტილება გამოვიდა მთელს ქონებაზე, ისე, რომ სასამართლოს არ დაუდგენია მოსარჩელეთა წრე; მხარეს მიაკუთვნა იმაზე მეტი, ვიდრე ეკუთვნოდა.

სასამართლოს მიერ არ იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, თუ როდიდან გახდა ცნობილი მოსარჩელისათვის თავისი ე. წ. „დარღვეული უფლების“ შესახებ, შესაბამისად, სასამართლოს არც უმსჯელია მოთხოვნის ხადაზმულობაზე; მოსარჩელემ, ვერ დაადასტურა, რომ მრავალი წლის განმავლობაში აპელანტებმა იცოდნენ მათი საკუთრების შესახებ; სასამართლოს, მიუხედავად იმისა, რომ მინდობილობას ვადა ჰქონდა გასული, უნდა ემსჯელა მინდობილობის გაკეთების მიზნობრიობის შესახებ: ყველამ, მთელმა სოფელმა და მოპასუხეებმა, დანამდვილებით იცოდნენ სადაო ნივთის ი-----ას მიერ შეძენის შესახებ. აპელანტის შეფასებით, აღნიშნული გარემოება საფუძველს ნამდვილად აცლის აპელანტების არაკეთილსინდისიერებას სადაო გარიგებებთან მიმართებაში.

3.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად გადაანაწილა მტკიცების ტვირთი. სასამართლო ვალდებული იყო ჯეროვანი მტკიცებულებათა წარმოდგენა დაევალებინა მოსარჩელისთვის, რომ რეალურად იცოდნენ, ან უნდა სცოდნოდნათ, რომ „ი-----ა არ იყო ნივთის მესაკუთრე“.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

ფაქტობრივი დასაბუთება და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (წინამდებარე განჩინების 2.1. - 2.18. პუნქტები).

4.2. სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. აღმოსავლეთის რეგიონულ არქივში დაცული წ---ს რაიონის კ---ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ის 1976-1979 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ----- ხ-----ის ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - ს----- ა კ---ს ასული, შვილი - ნ----- ა გ-----ს ასული (გადახაზულია, გათხოვდა), შვილი - ხ----- ი კ---- გ-----ს ძე, შვილი - გ----- გ-----ს ძე, შვილი - ნ----- ა გ-----ს ასული. კომლს საკუთრებაში ერიცხება 1961 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 010 ჰა მიწის ფართობი. წ---ს რაიონის კ---ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ო-----ას 1980-1982, 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერი--- გ----- ხ-----ის ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - ს----- ა კ---ს ასული, შვილი - ხ----- ი კ---- გ-----ს ძე, შვილი - გ----- ---- გ-----ს ძე, შვილი - ნ----- ა გ-----ს ასული. კომლს საკუთრებაში ერიცხება 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 010 ჰა მიწის ფართობი.

4.2.2. წ---ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ბ-----ას გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობის საფუძველზე ვ-- ---- ა საჯარო რეესტრში 2011 წლის 04 ოქტომბერს აღირიცხა წ---ს რაიონი, სოფელი ბ-----აში (ო-----ი) მდებარე სადავო უძრავი ქონების (ს.კ.-----) მესაკუთრედ (ტ. I, ს.ფ. 101).

4.2.3. 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-----ას გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 27 სექტემბერს გაცემული №-- ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 04 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ზემოთხსენებული გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2017 წლის 09 მარტს №3ბ/1319-16 განჩინებით.

4.2.4. 2005 წლის 08 ივლისს ს-----ამ ვ-----ზე გასცა მინდობილობა, რომლითაც ს-----ამ ვ-----ი თ-----ას მიანიჭა თავისი კუთვნილი სახლის და მიწის ნაკვეთის, მდებარე წ---ს რაიონის სოფელ ო-----ში, მართვის და განკარგვის უფლება. მინდობილობა გაიცა 5 წლის ვადით.

4.2.5. 2011 წლის 24 ოქტომბერს ვ-----ამ სადავო უძრავი ქონება აჩუქა რ----- ----ეს, რის საფუძველზეც აღნიშნული ქონება 2011 წლის 31 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამ უკანასკნელის საკუთრებად (ტ. I, ს.ფ. 103).

4.2.6. 2014 წლის 16 დეკემბერს რ-----ემ სადავო უძრავი ქონება აჩუქა მ-----ას,

რის საფუძველზეც აღნიშნული ქონება 2017 წლის 18 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამ უკანასკნელის საკუთრებად (ტ. I, ს.ფ. 105).

4.3. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, კერძოდ, მოპასუხის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნა, სსკ-ის 990-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (თუ არაუფლებამოსილი პირი რაიმე საგანს უსასყიდლოდ განკარგავს და ეს განკარგვა ნამდვილია უფლებამოსილი პირის მიმართ, მაშინ ის პირი, რომელმაც ამ განკარგვის შედეგად უშუალო სამართლებრივი სარგებელი მიიღო, მოვალეა მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს) გამომდინარეობს. მითითებული ნორმა უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე მოთხოვნას ეხება, მისი რეგულირების სფეროც მესამე პირზე ნივთის უსასყიდლოდ გადაცემის შემთხვევას მოიცავს და აწესრიგებს მოქმედებას დასაჩუქრებული პირის მიმართ მაშინ, როცა უფლებამოსილი პირის ქონებას არაუფლებამოსილი პირი განკარგავს.

დასაჩუქრებული მესამე პირისაგან ქონების დაბრუნების შესახებ უფლებამოსილი პირის სარჩელის წარმატებულობისათვის უნდა ვლინდებოდეს შემდეგი წინაპირობები: უფლებამოსილი პირის უფლება მესამე პირისათვის გადაცემულ ქონებაზე და არაუფლებამოსილი პირის მიერ ამ ქონების მესამე პირისათვის უსასყიდლოდ გადაცემა.

4.4. დაუსაბუთებელია აპელანტების პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ ისინი წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს და ქონების უკან დაბრუნება არ ევალებათ, რაკი სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრისგან შეიძინა. ამ პრეტენზიასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სსკ-ის 990-ე მუხლის წინაპირობების არსებობისას, კეთილსინდისიერებაზე მითითება არასაკმარისი დაცვის მექანიზმია, რადგან მითითებული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენიც ვალდებულია, დაუბრუნოს უსასყიდლოდ მიღებული უფლებამოსილ პირს. შესაბამისად, უსასყიდლო განკარგვისას (როგორც უძრავი, ასევე მოძრავი ნივთების განკარგვის შემთხვევაში) შემძენს არ იცავს სსკ-ის 185-ე (შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე) და 187-ე (შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვილებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია . . . კეთილსინდისიერი შემძენი კერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ . . . უსასყიდლოდ მიიღო) მუხლების დანაწესი. (შდრ. სუსგ. №ას-471-471-2018, 28.02.2019წ.)

4.5. სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ვერც იმ პრეტენზიას ვერ გაიზიარებს, რომელიც მოთხოვნის ხანდაზმულობას უკავშირდება. პალატა მიუთითებს, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობა გულისხმობს დროს, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს საკუთარი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე უფლებამოსილი იყო, მიეთითებინა სასარჩელო ხანდაზმულობაზე თავის მხრივ, ხანდაზმულობაზე მითითება წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების შემაფერხებელ შესაგებელს და ასეთ დროს მოსარჩელეს ეკისრება მტკიცების ტვირთი იმისა, რომ არ არსებობს ამ

ინსტიტუტის გამოყენების წინაპირობები (მან უნდა ამტკიცოს ხანდაზმულობის ვადის შეჩერება, შეწყვეტა და სხვა). სსსკ-ის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მხარეები შეზღუდული არიან ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ ამის შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით ვერ განაცხადეს. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებს/აპელანტებს, სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფის მიზნით, პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილ შესაგებელში არ მიუთითებია მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე. შესაბამისად, აპელანტებს ამ ნაწილშიც არ აქვს წარმოდგენილი დასაბუთებული პრეტენზია, რაც გულისხმობს იმ საპატიო მიზეზებზე მითითებას, რომლის გამოც მან დროულად ვერ წარადგინა ხანდაზმულობის შესაგებელი. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე შესაგებელშიც რომ მიეთითებინა, მაინც უსაფუძვლო იქნებოდა, ვინაიდან, კონდიციური მოთხოვნებიდან გამომდინარე სასარჩელო ხანდაზმულობაზე საერთო 10 წლიანი ვადა ვრცელდება. ეს ვადა კი, მოცემულ შემთხვევაში, გასული არაა, შესაბამისად, არც სარჩელი არაა ხანდაზმული (შდრ. სუსგ. №ას-762-730-2016, 16.01.2017 წ; №ას-794-794-2018, 11.09.2018წ).

4.6. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად. (იხ. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. რ-----ის, მ-----ას, ი-----ას სააპელაციო საჩივარი არ

დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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

**ბესარიონ
ტაბაღუა**

მოსამართლეები:

**დიანა
ბერეკაშვილი**

ქეთევან დუგლაძე