



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №2/ბ- 19
02 მაისი 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე
ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი: ბექა გიორგაძე

აპელანტი: ა-----

წარმომადგენელი: მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე: გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე: რ-----

წარმომადგენლები: რ----- და თ-----

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;
მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

სარჩელის საფუძვლები:

1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ა-----მ,

მოპასუხე მხარეებად: გ----- დაასახელა და ითხოვა გ-----
-----სა და რ-----ს შორის 2----- გაფორმებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა ქ. ბ-----
-----ში მდებარე ბინა №--ის 1/2 ნაწილში და აწ გადაცვლილი ქ-----ს
საკუთრებაში არსებული სადაო უძრავი ქონების - 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ა--
-----ს აღიარება.

2. მოსარჩელის განმარტებით: ქ. ბათუმის მმაჩის სააქტო ჩანაწერების
მიხედვით ვ----- და ქ-----
დაქორწინდნენ 1934 წლის 28 იანვარს.

3. სახლთმფლობელობა მდებარე ბ----- (ყოფილი გ-----ს) ქ. №--
ბინა №- 1935 წელს მათ გადაეცათ სარგებლობაში, რა დღიდან დაეუფლნენ
აღნიშნულ საცხოვრებელს.

ვ----- გარდაიცვალა 1961 წლის 25 დეკემბერს.

1993 წელს გ-----მ ქ-----ს და ვ-----ს შვილმა
მოახდინა ზემოაღნიშნული ბინის პრივატიზაცია, ხელშეკრულება გაფორმდა
ისე, რომ ა-----სთვის არაფერი იყო ცნობილი აღნიშნულის თაობაზე,
იმის მიუხედავად რომ იგი ამ ბინაში ცხოვრობდა ოჯახით.

4. ქ----- ამ ბინაში 1935 წლიდან 1993 წლის 29 აპრილამდე ანუ
გარდაცვალების დღემდე ცხოვრობდა.

5. დედის გარდაცვალებიდან რამდენიმე ხანში ა----- ოჯახთან ერთად
სამსახურებრივი მივლინებით გაემგზავრა ბულგარეთის რესპუბლიკაში, სადაც
ის იმყოფებოდა 2016 წლის აპრილის თვემდე. 2016 წლის აპრილის თვეში მან
გადაწყვიტა დაბრუნება სამშობლოში და მშობლიურ სახლში ცხოვრება, რა
დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ სადაო სახლს მთლიანად დაეუფლა მისი
ძმა გ----- . რომელმაც დაჩქარებული წესით გადაიფორმა მის სახელზე
ქონება და შემდეგ უცებ მოახდინა მისი ნასყიდობის გზით დარეგისტრირება
შვილზე რ-----ზე. აღნიშნულის უფლება გ-----ს არ ქონდა,
ვინაიდან იგი არ იყო მთლიანი სახლის მესაკუთრე, არამედ მას მხოლოდ
ეკუთვნის 1/2 წილი. რადან სადავო ბინის პრივატიზაციის დროს 1993 წლისა
სადაო ბინაში ასევე ცხოვრობდა ქ-----, რომლის 1-ლი რიგის
მემკვიდრეც არის მოსარჩელე.

6. რაც შეეხება სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებას რომელიც გაფორმდა
მოპასუხეთა მამა- შვილს გ----- შორის უნდა გაუქმდეს,
რადგან მოპასუხეებმა კარგად იცოდნენ რომ მთლიანი სახლი გამსხვიისების
საკუთრება არ იყო არამედ 1/2 -დი იყო ქ-----ს საკუთრება, რომლის
მემკვიდრეც არის ა-----.

7. მოსარჩელემ განმარტა, რომ იგი ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლა დედის
დანაშთ სამკვიდროს, რადგან დედის გარდაცვალებიდან 2 თვის მანძილზე

ცხოვრობდა ამ სადავო ბინაში. ა-----მ არაერთხელ თხოვა გ-----
---ს დაეთმო მისთვის ის წილი რაც მას ეკუთვნოდა, მაგრამ უშედეგოდ.
8. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ სარჩელის დაკმაყოფილება
ითხოვა(ტ. 1-ლი ს.ფ. 16-32).

მოპასუხის პოზიცია

9. მოპასუხე გ-----მ სარჩელი არ ცნო (ტომი 1-ლი ს.ფ. 110-119) და თავის
მხრივ შემდეგ ფაქტებზე მიუთითა:

ბ----- ქ. №-- ბინა №--ს ფლობდა და სარგებლობდა თავად დედასთან
ქ-----სთან ერთად, რომელიც წარმოადგენდა ასევე ძირითად
დამქირავებელს, მოსარჩელე არ ფლობდა და არ სარგებლობდა ამ სახლით,
რადგან მას ქონდა თავისი ბინა ბ----- ბინა №---ში.

10. რაც შეეხება სადავო ბინის პრივატიზებას გ-----ს სახელზე,
სანოტარო საქმეში მოიპოვება ქ-----ს თანხმობა იმის თაობაზე რომ გ---
-----ს თავის სახელზე უსასყიდლოდ საკუთრებაში გაეფორმებინა
სადავო უძრავი ქონება. სანოტარო საქმიდან დგინდება, რომ გ-----
ძირითადი დამქირავებელია და ის იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.
საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობით დასტურდება ისიც, რომ ამ
ბინაში ცხოვრობდა ქ----- და ა-----ს არანაირი შეხება
ამ ბინასთან არ ქონია.

11. მოპასუხისათვის უცნობია რა მიზნით ან როდის წავიდა ბულგარეთში
მოსარჩელე, თუმცა მისთვის ის არის ცნობილი რომ 1993 წლიდან 2016 წლამდე
ა----- საქართველოში არ იმყოფებოდა.

12. 2016 წლის 5 ივლისს გ-----მ თვითონ დაირეგისტრირა სადაო
სახლი თავის სახელზე, ხოლო 2016 წლის 7 ივლისს მას სრული უფლება ქონდა
როგორც ამ სახლის მესაკუთრეს გაეხსენებია იგი რ-----ზე.

13. სიმართლეს არ შეესაბამება ის ფაქტი თითქოს დედის ქ-----ს
გარდაცვალებიდან 2 თვის მანძილზე სადავო ბინაში ცხოვრობდა ა-----
- ოჯახთან ერთად, რადგან ა----- ცხოვრობდა თავის საკუთრებაში
არსებულ სახლში მდებარე ბ----- ბინა №---ში.

14. მოპასუხემ დავის დამატებით ფაქტობრივ გარემოებებში მიუთითა რომ:
მოსარჩელეს დედის გარდაცვალებიდან 6 თვეში არ მიუმართავს სანოტარო
ბიუროსათვის სამკვიდროს ქონების მისაღებად, იგი ასევე არ დაობს
პრივატიზაციის ხელშეკრულებაზე, რომელიც არის სამართლებრივი
საფუძველი სადავო ქონებაზე მისი მესაკუთრეობისა.

15. მოპასუხემ განმარტა, რომ სადავო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაც
ნამდვილია, რადგან მას როგორც მესაკუთრეს სრული უფლება ქონდა

გაესხვისებინა ქონება.

შესაბამისად მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხის რ-----ს პოზიცია

16. მოპასუხე რ-----მ სარჩელი არ ცნო (ტომი 1-ლი ს.ფ. 140-153) და განმარტა, რომ იგი არ არის ინფორმირებული თუ ვინ იყო ბ-----ში ქონების მოსარგებლე, რადგან იგი ამ დროს იყო არასრულწლოვანი. ასევე მისთვის უცნობია თუ როდის მოხდა პრივატიზება სადაო სახლის.

17. გ----- გარიგების დადების დროისათვის წარმოადგენდა სადაო სახლის მესაკუთრეს და მას ქონდა უფლება დაედო ეს გარიგება. იგი არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას მასზედ თითქოს მან იცოდა რომ სახლი არ ეკუთვნოდა გ-----ს, რადგან საქმის მასალებიდან ეს არ გამომდინარეობს.

18. ქ-----ს შვილი ნამდვილად არის ა-----, მიუხედავად იმისა რომ იგი იყო არასრულწლოვანი მისთვის ცნობილია, რომ ქ-----ს გარდაცვალებამდე და გარდაცვალების შემდეგაც სადაო სახლში ა-----ს არ უცხოვრია.

19. დავის დამატებით ფაქტობრივ გარემოებებში რ-----მ მიუთითა და დაადასტურა, რომ მოპასუხე არის მისი მამა. მისი მშობლები 1984 წელს განქორწინდნენ და მას მამასთან არ ქონია ურთიერთობა. 2016 წელს მას თავისი და ი----- დაუკავშირდა, რომელმაც აცნობა, რომ გ----- ანუ მამამისი აპირებდა ფინანსური პრობლემების გამო სადავო სახლის გაყიდვას, რა ფასიც შესაძლოა რ-----თვის ხელსაყრელი ყოფილიყო მას მართლაც სურდა ბათუმში ბინის შეძენა, შესაბამისად მოხდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ბინის რ-----ს სახელზე აღრიცხვა. მართალია გ----- მამამისია, მაგრამ მასთან არ ქონია ისეთი დამოკიდებულება, რომ მას ეს ბინა რ-----თვის ეჩუქებინა, სადავო ბინა მის მიერ სესხად აღებული თანხებით არის შეძენილი.

სარჩელის განმხილველი სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები:

20. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ა-----ს სარჩელი მოპასუხეების გ----- და რ-----ს მიმართ, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და უძრავი

ნივთის მესაკუთრედ ა-----ს აღიარების თაობაზე. გაუქმდა, სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის მიზნით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 10.11.2016 წლის განჩინებით (№--5- უზრ/2016) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც რ-----ს (3/6 6-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული - ქ. ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების - ს/კ 0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

21. დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელე ა----- და მოპასუხე გ----- არიან ძმები. მათი მშობლები ვ----- და ქ----- დაქორწინდნენ 1934 წელს. 1935 წელს ვ----- და ქ-----ს სარგებლობაში გადაეცათ სადაო უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ----- (ამჟამად გ----- ქუჩა) №--ში, ბინა №--.

22. დადგენილი იქნა, რომ ვ----- გარდაიცვალა 1961 წლის 25 დეკემბერს. ხოლო ქ----- გარდაიცვალა 1993 წლის 29 აპრილს.

23. ქ----- გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა მოპასუხე გ-----სთან ერთად სადაო ბინაში. 1----- გ-----მ, როგორც უძრავი ქონების დამქირავებელმა, ქ-----ს თანხმობით მოახდინა ზემოთ მითითებული საცხოვრებელი ბინის თავის სახელზე პრივატიზაცია და პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

24. დადგენილი იქნა, რომ გ-----ს მიერ უძრავი ქონების პრივატიზაციის პერიოდში, ა----- ქ. ბ----- №--ში, ბინა №--ში არ ცხოვრობდა (არ წარმოადგენდა აღნიშნული ბინის დამქირავებელს). ა----- ოჯახთან ერთად ფლობდა ქ. ბ-----ში მდებარე №-- საცხოვრებელ ბინას, რომლის პრივატიზება მოახდინა 1992 წელს. პრივატიზაციის შემდეგ, 1999 წელს ა-----მ თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბ-----ში გაასხვისა.

25. მოპასუხეები გ----- და რ----- არიან მამა-შვილი. რ-----ს მშობლები გ----- და ი----- განქორწინდნენ 1984 წელს როცა, რ----- იყო 6 წლის. მშობლები ცხოვრობდნენ ცალ-ცალკე. რ----- ცხოვრობდა დედასთან და გ-----სთან ახლო ურთიერთობა არ ქონია. გ-----სა და რ-----ს შორის ახლო მამა-შვილური დამოკიდებულება არ არსებობდა. რ----- ურთიერთობა არ ქონია მამის ნათესავებთანაც.

26. დადგენილი იქნა, რომ 2016 წლის 16 აპრილს გ----- და რ-----მ გააფორმეს წერილობითი შეთანხმება, რომლის საფუძველზე გ-----

----- კისრულობდა ვალდებულებას რ-----სათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბ-----ში, ნასყიდობის ღირებულების - 34 000 აშშ დოლარის გადახდის შემდგომ.

2016 წლის 7 ივლისს გ----- და რ----- შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე რ----- 30 000 აშშ დოლარად შეიძინა გ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ----- ქუჩა №--. ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა საჯარო რეესტრის მიერ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რ----- აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

27. დადგენილ იქნა, რომ 2016 წლის 7 ივლისს რ-----სა და გ-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნამდვილი ნების საფუძველზე. ნასყიდობის გარიგების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი დადასტურებული ვერ იქნა. რ-----მ ნასყიდობის საგნის ღირებულება 30 000 აშშ დოლარი სრულად გადაუხადა გ-----, ნასყიდობის საგანი აღრიცხა თავის სახელზე და ფაქტობრივად შეუდგა უძრავი ქონების მფლობელობასა და მართვას.

28. დადგენილი იქნა, რომ ქ-----ს გარდაცვალების შემდეგ ა-----ს დედის კუთვნილი სამკვიდრო ქონების მიღების მიზნით ნოტარიუსისათვის არ მიუმართავს და არც ფაქტობრივად დაუფლებია ქსენია ვადაჭკორიას კუთვნილ სამკვიდრო ქონებას.

29. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელემ მოითხოვა რა უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება, თავის მოთხოვნა დააყრდნო იმ გარემოებას, რომ სადავო ქონება მემკვიდრეობით, კანონით დადგენილ 6-თვიან ვადაში მიიღო სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი დაუფლებით. მართალია მოსარჩელემ ამ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად სასამართლოს წარმოუდგინა ორი მოწმე - მ----- და მ-----, მაგრამ ვერც ერთი მოწმის ჩვენებით სასამართლომ მოსარჩელის მიერ სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლება ვერ დაადგინა.

30. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოწმეთა ჩვენებები ფაქტობრივად არ შეიცავდა მითითებას იმ გარემოებებზე, რომ ა-----მ დედის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი დაუფლებით, ქონებით სარგებლობითა და მართვით მიიღო მემკვიდრეობა. სხვა რაიმე მტკიცებულება, რაც ამ გარემოებას დაადასტურებდა მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

31. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 183-ე, 311-ე, 50-ე, 54-ე, 56-ე მუხლებზე, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №107-ე დადგენილებაზე, საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 556-ე მუხლზე მიუთითა. ამდენად, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია, რომ გ----- მიერ უძრავი ქონების პრივატიზაციის მიუხედავად, ამ ქონების თანამესაკუთრეს გ-----სთან ერთად წარმოადგენდა ქ-----ც და მისი კუთვნილი წილი თანასაკუთრებაში შეადგენდა მთლიანი ქონების 1/2 ნაწილს.

31.1. რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ მან ფაქტობრივი ფლობითა და მართვით მიიღო დედის მემკვიდრეობა სასამართლოს აზრით არ დასტურდებოდა საქმის მასალებით და ამ მხრივ ვერც მოწმეთა ჩვენებები გამოდგებოდა.

31.2. რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, სსკ 54-56-ე, 477-ე, 183-ე, 311-ე მუხლებზე მითითებით მოთხოვნა ამ ნაწილშიც მოთხოვნაც დაუსაბუთებლად მიიჩნია და მიუთითა, რომ 07.07.2016 წლის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გამყიდველი გ----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ნასყიდობის საგნის ერთადერთ მესაკუთრედ. სადავო ქონების მიმართ გ-----ს საკუთრების უფლების გამომრიცხავი რაიმე გარემოება დადგენილი არ იყო. შესაბამისად, გ-----, როგორც მესაკუთრე უფლებამოსილი იყო განეკარგა საკუთრებაში არსებული ნივთი. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რომ მხარეებმა რეალურად გამოხატეს ერთიმხრივი, უძრავი ნივთის გაყიდვისა და მეორე მხრივ, მისი შეძენის ნება. და მათ სურდათ სწორედ ნასყიდობის გარიგების თანამდევნი სამართლებრივი შედეგის დადგომა. მათ შეასრულეს ნასყიდობის გარიგებით გათვალისწინებული პირობები, ნასყიდობის ღირებულების გადახდისა და ნასყიდობის საგნის შემძენისათვის გადაცემის თვალსაზრისით. მყიდველი საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ და ფაქტობრივადაც შეუდგა უძრავი ქონების ფლობასა და სარგებლობას. მხოლოდ ის გარემოება, რომ გარიგების მონაწილეები არიან მამა-შვილი გარიგების მოჩვენებითი ან თვალთმაქცური ხასიათის დასადასტურებლად საკმარის მტკიცებულებას სასამართლოს მოსაზრებით არ წარმოადგენდა. მით უფრო იმ პირობებში, რომ მოპასუხეებს, ახლო ნათესაური კავშირის მიუხედავად, კარგი ურთიერთობა არასოდეს ქონიათ.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას ამ ნაწილში ასევე გამორიცხავდა ის გარემოებაც, რომ ა-----ს სადავო გარიგების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი

რეალურად არ გააჩნდა. სადავო გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც, სახეზეა ა-----ს საკუთრების უფლების წარმოშობის დამაბრკოლებელი გარემოება, ვინაიდან მის მიერ ქ-----ს სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობითა და მართვით მიღების ფაქტი სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურებული ვერ იქნა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

32. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული ა-----ს მიერ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

33. აპელანტის განმარტებით: ა-----ს მართლაც გააჩნია უძრავი ქონება მდებარე ბ-----ში მდებარე 4--ში რომელიც გადაეცა სამსახურეობრივი დამსახურებისათვის, მაგრამ ამის გამო არ შეძლება პირს წაერთვას სამკვიდროს მოთხოვნის უფლება;

34. სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტი თავისი ოჯახით ფაქტობრივად დაეუფლა სამკვიდრო ქონებას და აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არ გამხდარა სადაოდ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ და ვერც გახდებოდა სადაოდ, ვინაიდან რეალურ ფაქტს წარმოადგენდა.

35. აპელანტის მიერ წარმოდგენილი ყველა ფაქტობრივი გარემოება წარმოადგენდა სინამდვილეს, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარის ყველა არგუმენტაცია დაფუძნებული იყო მხოლოდ სიცრუეზე. სასამართლომ არასწორად დაადგინა გარემოება, რომ რ----- წარმოადგინა კეთილსინდისიერ მყიდველს. აღნიშნული პირისათვის ცნობილი იყო და ის ამას არც უარყოფდა, რომ ყავდა ბიძა, რომელიც თავის მხრივ აუცილებლად გახდიდა სადაოდ სამკვიდრო ქონების გასხვისებას;

36. სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება იმ გარემოებას, რომ მხარეთა შორის დაიდო წერილობითი შეთანხმება 2----- სადაოდ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ. ამ პერიოდისათვის უძრავი ქონება არ იყო აღრიცხული გ-----ს სახელზე. როგორ შეიძლება იგი ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ გამყიდველად და კეთილსინდისიერ მყიდველად მოწინააღმდეგე მხარე, როდესაც ისინი ხელშეკრულებას აღურიცხავ ბინაზე დებდნენ;

37. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი რომ რ----- უძრავი ქონების შეძენის შემდეგ ფაქტობრივად დაეუფლა აღნიშნულს. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ი-----მ განმარტა,

რომ იგი სადაო უძრავ ქონებაში 2006 წლიდან ცხოვრობს ოჯახთან ერთად. ასევე აღნიშნა, რომ რ----- აღნიშნულ ბინაში არ უცხოვრია. ი----- მამის გ-----ს თანხმობით, შევიდა საცხოვრებლად სადაო ქონებაში. აქედან გამომდინარე რ-----ს სადაო უძრავ ქონებას არ დაუფლებია, და არც მისი და ი----- ცხოვრობს ამ ბინაში რ----- თანხმობით.

38. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ა-----ს მიერ სამკვიდრო მასის ფაქტობრივად დაუფლების არარსებობა. მაში როცა მოწმეების მ-----ს და მ-----ს ჩვენებით დადასტურებულ იქნა საწინააღმდეგო. მათ აღნიშნეს, რომ ა-----მ ისევე როგორც, მისმა ძმამ მიიღეს მონაწილეობა დედის დაკრძალვაში. შემდეგ გააგრძელეს ერთ ოჯახად ცხოვრება. ძმებს შორის არსებობდა კარგი დამოკიდებულება და რაც მთავარია ნდობა. ა----- ყოველთვის ენდობოდა ძმას - გ-----ს. შეთანხმებულები იყვნენ, რომ ერთად მიიღებდნენ სამკვიდროს. ა-----სათვის ცნობილი რომ ყოფილიყო, რომ ჯერ კიდევ 1993 წელს გ-----მ მოახდინა პრივატიზაცია თავის სახელზე აუცილებლად გახდიდა სადაოდ აღნიშნულს, როგორც ეს გააკეთა ამჟამად.

39. სასამართლო ამხვილებს ყურადღებას საქართველო კონსტიტუციის 42-ე მუხლზე, და არ მიუთითებს მე-19 მუხლზე, სადაც ნათლად წერია ადამიანის საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლებაზე. ა----- არის დედის ქ-----ს მემკვიდრე, რომელიც დედის გარდაცვალების შემდეგ 6 თვეში ფაქტობრივად დაეუფლა სამკვიდრო ქონებას. ეს დადასტურებული იქნა მოწმეთა ჩვენებით.

40. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი. კერძოდ არასწორად ჩათვალა რ----- კეთილსინდისიერ მყიდველად, მაშინ როდესაც მისთვის ცნობილი იყო ბიძის არსებობა. ცნობილი იყო ის ფაქტიც, რომ ა----- აუცილებლად მოითხოვდა სამკვიდროს, რადგან სადაო უძრავი ქონება ყოველთვის იყო და იქნება ოჯახის ერთადერთი შეიძლება ითქვას რელიქვია. ის არასოდეს არ დასთმობს მშობლების დანატოვარ საკუთრებას, მით უფრო, რომ გ-----ს იგივე სამართლებრივი უფლება ჰქონდა სადაო უძრავ ქონებაზე, როგორ ა-----ს,

41. ამ და სხვა გარემოებათა გამო აპელანტი ითხოვს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

42. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოუსმინა მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს, შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებები და თვლის, რომ ა-----
---ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

43. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ამ გადაწყვეტილების 21-30 პუნქტებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას და დამატებით მიუთითებს შემდეგ.

44. საქმეში ტომი 1-ლი ს.ფ. 41 და 64-ზე წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობით №----- და სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2016 წლის 27 ოქტომბრის წერილით(თანდართული გარდაცვალების აქტის ჩანაწერის ასლით) დგინდება, რომ მოდავე მხარეთა მშობლები ვ-----
-- გარდაიცვალა 1961 წლის 25 დეკემბერს. ხოლო ქ----- გარდაიცვალა 1993 წლის 29 აპრილს.

45. საქმეში ტომი 1-ლი ს.ფ. 122-123-ზე წარმოდგენილი 1-----
ხელშეკრულებით საცხოვრებელი ბინის პრივატიზების შესახებ, დგინდება, რომ 1----- გ-----მ, როგორც უძრავი ქონების დამქირავებელმა, ქ-----ს თანხმობით მოახდინა ზემოთ მითითებული საცხოვრებელი ბინის თავის სახელზე პრივატიზაცია და პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

ქ----- გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა მოპასუხე გ-----სთან ერთად ქ. ბ----- (ამჟამად გ-----) ქუჩა №---ში, ბინა №--ში.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს 1-----
----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

46. ტომი 1-ლი ს.ფ. 126-127-ზე წარმოდგენილი ცნობითა და გადამხდელის ქვითრით, დგინდება, რომ გ----- იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს ქ. ბ----- (ამჟამად გ-----) ქუჩა №---ში, ბინა №--ში.

47. ტომი 1-ლი ს.ფ. 128-ზე წარმოდგენილი საარქივო ცნობით №---- საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ, დგინდება, რომ ქ. ბ----- (ამჟამად გ-----) ქუჩა №---ში, ბინა №--ში დამქირავებლები იყვნენ ქ----- და გ-----.

48. ტომი 1-ლი ს.ფ. 129-ზე წარმოდგენილი განმცხადებით, დგინდება, რომ ქ-----
-----მ თანხმობა მისცა შვილს გ-----ს მოეხდინა ბინის პრივატიზება თავის სახელზე.

49. საქმეში წარმოდგენილი როგორც 1----- პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ისე საარქივო მასალებით (ს.ფ. 271-278), ს.ფ. 122-13-ზე

წარმოდგენილი 1999 წლის 8 ოქტომბრის ხელშეკრულებით უდავოდ დგინდება, რომ გ-----ს მიერ უძრავი ქონების პრივატიზაციის დროისათვის, ა----- ქ. ბ----- №--ში, ბინა №--ში არ ცხოვრობდა (არ წარმოადგენდა აღნიშნული ბინის დამქირავებელს).

ა----- ოჯახთან ერთად ფლობდა ქ. ბ-----ში მდებარე №-- საცხოვრებელ ბინას, რომლის პრივატიზება მან 1992 წელს მოახდინა. პრივატიზაციის შემდეგ, 1999 წელს ა-----მ თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბ-----ში გაასხვისა.

50. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა დადგენილი, რომ რ----- და გ----- არიან მამა-შვილი. რ-----ს მშობლები გ----- და ი----- განქორწინდნენ 1984 წელს, რა დროსაც რ----- იყო 6 წლის და ცხოვრობდნენ ცალ-ცალკე. რ----- ცხოვრობდა დედასთან და მამასთან გ-----სთან ახლო ურთიერთობა არ ქონია. რ----- ურთიერთობა არ ქონია მამის ნათესავებთანაც.

51. პალატა საქმის მასალების გაცნობისა და მხარეთა განმარტებების მოსმენის შედეგად უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 7 ივლისს რ-----სა და გ-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნამდვილი ნების საფუძველზე. ნასყიდობის გარიგების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი დადასტურებული ვერ იქნა. რ-----მ ნასყიდობის საგნის ღირებულება 30 000 აშშ დოლარი სრულად გადაუხადა გ-----, ნასყიდობის საგანი აღრიცხა თავის სახელზე და ფაქტობრივად შეუდგა უძრავი ქონების მფლობელობასა და მართვას.

აპელანტი ძირითადად თავის სააპელაციო საჩივარს აყრდნობს და სადაოდ ხდის მოსარჩელის მიერ სამკვიდრო მასის ფაქტობრივი დაუფლების გარემოებას, რაც უდავოდ გადამწყვეტია აღნიშნული დავის გადასაწყვეტად. ამ მიმართებით აპელანტი თავის პოზიციას აყრდნობს მოწმეთა ჩვენებებს, რომლებმაც 1-ლი ინსტანციის სასამართლოში დაიკითხნენ და რომლებმაც თითქოს დაადასტურეს მოსარჩელის მიერ სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლების ფაქტი.

52. სააპელაციო სასამართლომ მოისმინა მოწმეთა ჩვენებები.

მოწმე მ-----ს ჩვენებით ა----- ბულგარეთში წავიდა 1994 წელს. დედა გარდაეცვალა 1993 წელს. ა----- ბულგარეთში წასვლამდე და მანამდეც დედის სიცოცხლეში ცხოვრობდა ბ----- ქუჩაზე, იგი დედასთან დადიოდა

სიცოცხლეში. ბულგარეთში წასვლის შემდეგ ა----- 2-ჯერ ჩამოვიდა საქართველოში, მაგრამ მემკვიდრეობაზე პრეტენზია თუ ქონდა მის ძმასთან ეს არ უთქვამს. თვითონ მოწმე მ----- ქ----- გარდაცვალების შემდეგ გ----- არ მისულა. შესაბამისად ვერ ადასტურებს დედის გარდაცვალების შემდეგ გ----- დადიოდა თუ არა ა-----.

მოწმე მ-----ს ჩვენებით: იგი გაიზარდა ბებუის სახლში და ბებუის გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა ამ სახლში. მამამისი ა----- ბულგარეთში წასვლამდე და მანამდეც ცხოვრობდა ბ----- ქუჩაზე. 21 წელი მამამისი ბულგარეთში იყო. ბებუის გარდაცვალებიდან, რამდენჯერმე ჩამოვიდა და იგი ღამეს არ ათევდა გ----- არსებულ სახლში რადგან დაკეტილი იყო, ძმასთან კომუნიკაცია არ ქონდა. მამამისი თავისად მიიჩნევდა ყოველთვის დედისეულ სახლს, თუმცა დაეუფლა თუ არა რაიმე ნივთს ან ქონებას ეს მისთვის არ არის ცნობილი, თუმცა აქვთ რაღაც „სტატუეტკა“ და „დანა-ჩანგალი“.

მოწმე მ----- ჩვენებით: რ----- და მამამისს გ-----ს არ ქონდათ კარგი ურთიერთობა. მამა არ ეხმარებოდა რ----- და არც მის დედას.

52.1 აფასებს რა 1-ლი ინსტანციაში დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებს, პალატა დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ქ-----ს გარდაცვალების შემდეგ ა----- 6 თვით ვადაში არ დაუფლებია დედის სამკვიდრო ქონებას.

სამართლებრივი დასაბუთება:

53. პალატის განმარტებით, სასამართლომ სწორად მიუთითა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის №107 დადგენილების პირველი პუნქტზე, რომლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტით განსაზღვრულია პრივატიზაციის განხორციელების სუბიექტების ცნება, ასევე პრივატიზაციის განხორციელების წესი. ამ ნორმის პირველი წინადადებით დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. მოხმობილი

ნორმების ანალიზით დგინდება, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) პრივატიზაციისას თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ ის პირები, ვინც წარმოადგენენ ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლებს ან მათი ოჯახის წევრებს. აღნიშნული ნორმატიული აქტი არ აყენებს საცხოვრებელი სახლის (ბინის) არც ერთ დამქირავებელს ან მისი ოჯახის წევრს პრივილეგირებულ მდგომარეობაში. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ ამ შემთხვევაში არ შეიძლება საკუთრების ინსტიტუტი განიმარტოს მხოლოდ უძრავი ნივთების შეძენისიურიდიული დეფინიციის ფარგლებში. კონკრეტულ ვითარებაში მას გააჩნია სოციალური დანიშნულება, რაც პოზიტიურ-სამართლებრივი სახით ვლინდება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების პირველ აბზაცში (იხ. სუსგ-ებები: №ას-934-877-2012 24 დეკემბერი, 2012 წელი; №ას-1161-1107-2013, 29 მაისი, 2015 წელი).

სწორია სასამართლოს პოზიცია მასხედ, რომ პრივატიზაციის უფლების მქონე ერთ-ერთ პირზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა, არ ნიშნავს იმას, რომ მასთან მცხოვრებმა ოჯახის წევრებმა უარი განაცხადეს საკუთრების უფლების მოპოვებაზე. ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, რომ პრივატიზაციის განხორციელებაზე ოჯახის ყველა წევრის ნების არსებობა გულისხმობს საკუთრების უფლების მოპოვებას ოჯახის ყველა წევრის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება რეგისტრირებულ იქნეს მხოლოდ ერთ-ერთ დამქირავებელზე.

ამდენად, სასამართლომ სწორად გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია, რომ გ-----
----- მიერ უძრავი ქონების პრივატიზაციის მიუხედავად, ამ ქონების თანამესაკუთრეს გ-----სთან ერთად წარმოადგენდა ქ-----ც და მისი კუთვნილი წილი თანასაკუთრებაში შეადგენდა მთლიანი ქონების 1/2 ნაწილს.

54. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის

102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, რომლის შესაბამისადაც, მხარემ უნდა ამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დამტკიცება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელია. სწორედ აღნიშნულ სტანდარტს ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საპელაციო სასამართლო, მსგავსად 1-ლი ინსტანციის სასამართლოსი მტკიცებულებათა არ არსებობის გამო ვერ მიიჩნევს დადასტურებულად მოსარჩელის მიერ დედის სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლების ფაქტს.

პალატა მიუთითებს, რომ სადავო საკითხის სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ სწორად გამოიყენა სადავო პერიოდში მოქმედი ნორმატიული აქტი - საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 556-ე მუხლი. რომლის თანახმადაც, სამკვიდრო მიღებულად ითვლება თუ მემკვიდრე ფაქტიურად შეუდგება სამკვიდრო ქონების ფლობს ან მართვას, აგრეთვე როდესაც იგი შეიტანს სანოტარო მოქმედებათა შემსრულებელ ორგანოში სამკვიდროს გახსნის ადგილას განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ. იგივე ნორმით სამკვიდროს მიღების ვადად განსაზღვრული იყო 6 თვე.

მითითებული ნორმების საფუძველზე სავსებით მართებულად 1-ლი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ სამემკვიდრეო-სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობა და სამემკვიდრეო უფლებების განხორციელება უკავშირდება არა მარტო სამკვიდროს გახსნის მომენტს (სამკვიდროისხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ პირის გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღიდან) არამედ მემკვიდრეთა მხრიდან გარკვეული იურიდიული მოქმედების შესრულებას. აუცილებელია თითოეულმა მემკვიდრემ კანონით დადგენილ ექვსთვიან ვადაში შეასრულოს სამკვიდროს მიღებისათვის აუცილებელი მოქმედება. სანოტარო ორგანოში განცხადების შეტანით სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივი დაუფლებით, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის რომ გარდაცვლილი დედის სამკვიდროს მისაღებად მოსარჩელეს კანონით დადგენილ ექვსთვიან ვადაში სანოტარო ბიუროსთვის არ მიუმართავს. მოსარჩელის მიერ ფაქტობრივი დაუფლების გზით სამკვიდროს მიღების ფაქტობრივი გარემოებაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის გზით დაუფლებისათვის მემკვიდრის ნებულობითი მოქმედება უნდა იყოს იმგვარი, რომ ცალსახად დგინდებოდეს მისი გადაწყვეტილება, თავისად მიიჩნიოს მამკვიდრებლის დანაშთი ქონება და დაეპატრონოს მას, როგორც საკუთარს. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ შვილი სიცოცხლეში უვლიდა და მზრუნველობდა დედას, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მონაწილეობა მიიღო დედის გარდაცვალებასთან დაკავშირებულ ტრადიციულ რიტუალში, (რომელიც სწორედ მამკვიდრებლის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაში წარიმართა), არ წარმოადგენს საკმარის ფაქტობრივ მოცემულობას, სამკვიდროს მიღების ფაქტის დასადგენად, ვინაიდან, როგორც წესი, ასეთ რიტუალში გარდაცვლილის ახლობლები და მათ შორის, ის მემკვიდრეებიც იღებენ მონაწილეობას, რომლებიც არ აპირებენ სამკვიდროს მიღებას. სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლების დასადგენად საკმარისი არ არის საცხოვრებელი სახლის პერიოდული სტუმრობაც, რის შესახებაც ვარაუდის დონეზე მიუთითეს მოწმეებმა.

55. რაც შეეხება აპელანტის/მოსარჩელის მოთხოვნას გ-----სა და რ-----
-----ს შორის გაფორმებული 2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას პალატა ამ მხრივაც იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება

არის ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 328-ე მუხლით, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარიგების დადებისათვის ადგენს გარკვეულ წესებს, რომელთა დარღვევას შედეგად

გარიგების ბათილად ცნობა მოჰყვება.

ზემოთ მოხმობილ ნორმათა მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს, ასევე არ უნდა იყოს დადებული მოტყუებით, მოჩვენებითად და სხვა თვალთმაქცური გარიგების დაფარვის მიზნით. იმის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, შესაბამისი მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოსარჩელემ, რაც მის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად კი, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

55.1. აპელანტი გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითებს, რომ იგი დადებულია მამა-შვილს შორის და ამასთან რ-----მ იცოდა რომ მამამისთან ერთად მისი ბიძაც იყო ქ-----ს მემკვიდრე და სადაო ქონების მესაკუთრე.

55.2. უდავოა, რომ რ-----ს მიერ სადავო ქონების შეძენისას გამყიდველი გ----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ნასყიდობის საგნის ერთადერთ მესაკუთრედ. სადავო ქონების მიმართ გ-----ს საკუთრების უფლების გამომრიცხავი რაიმე გარემოება დადგენილი არ არის და ვერც ამ დავაში დადგინდა. შესაბამისად, გ-----, როგორც მესაკუთრე უფლებამოსილი იყო განეკარგა საკუთრებაში არსებული ნივთი, რის გამოც მის მიერ დადებული გარიგება არ არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, არ ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგსა და ზნეობის ნორმებს. ანუ იგი კანონიერია და არ არის ბათილი.

56. ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებათა გამო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება-სწორი და კანონშესაბამისი, რის გამოც იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

57. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დაადგინა:**

1. ა-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილია ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.
7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

