



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ-88-19 წ.

04 აპრილი, 2019

წელი

ქ.ქ-----ი

ქ-----ის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) თამარ სვანიძე
მოსამართლეები: ირმა პერანიძე, ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი _ ბექა გიორგაძე

აპელანტები: ს-----, ო-----

წარმომადგენელი: ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები: მ-----, ნ-----

წარმომადგენელი: რ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, გამოსახლება, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ-----მა სარჩელი აღძრა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში ს-----ის და ო-----ს მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეების ს-----ისა და ო-----ს უკანონო მფლობელობიდან თავისი კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2----- -- გამოთხოვა და თავისუფალ მდგომარეობაში -გადაცემა.

მოსარჩელის განმარტებით: 2-----ს მ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N2-----. მხარეებმა კანონის შესაბამისად გააფორმეს ხელშეკრულება, რის შემდეგაც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საცხოვრებელ სახლი დაკავებული აქვს მოპასუხეებს. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა ისინი თვითნებურად არ ათავისუფლებენ უძრავ ქონებას, რის გამოც იძულებული გახდა მიემართა სასამართლოსთვის მათი გამოსახლების მოთხოვნით.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და თავის მხრივ შეგებებული სარჩელი აღძრეს შემდეგი მოთხოვნებით: ბათილად იქნეს ცნობილი ს-----სა და მ-----ს შორის 2----- დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2-----; ასევე ბათილად იქნეს ცნობილი მ-----სა და ნ-----ს შორის 2-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, ო-----

-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2----- და აღნიშნული უძრავი ქონება დაუბრუნდეს საკუთრებაში ს-----ს.

შეგებებული სარჩელის ავტორთა განმარტებით: ს-----ს ჰქონდა ფინანსური პრობლემები და სურდა სესხის აღება, რაც არ შეეძლო მოვალეთა რეესტრში ყოფნის გამო. მან დახმარება სთხოვა თავის მეგობარ მ-----ს. შედეგად 2----- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე, ო-----

-----, **თვალთმაქცური და მოჩვენებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე** აღირიცხა მ-----ის სახელზე, რათა ამ უკანასკნელს აეღო იპოთეკური სესხი. თუმცა, ხელშეკრულებას სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია, ვინაიდან ადგილი არ ჰქონია მყიდველის ე.ი. მ-----ის მიერ თანხის გადახდისა და შესაბამისად გამყიდველის ე.ი. ს-----ის მიერ ნივთის რეალურად გადაცემის ფაქტს. **გარიგების მიზანი იყო სხვა გარიგების გადაფარვა. რომლის შესრულებაც ს-----ს არ შეეძლო.**

2----- მ-----ესა და მ-----ს შორის მართლაც დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ-----მ 30 000 ლარის სესხის სანაცვლოდ იპოთეკით დატვირთა ს-----ისაგან თავის სახლზე ფიქტიურად გაფორმებული სადავო ბინა, თვეში 3 % სარგებლის დარიცხვით(ს.ფ. 179, ტ. 1).

შეგებებული სარჩელის ავტორთა განმარტებით, რამოდენიმე თვეში, აღებული სესხის პირობების დარღვევის გამო, იპოთეკარმა - მ-----მ მ-----ს მოსთხოვა ბინის ფორმალურად გადაფორმება ნ-----ს სახელზე, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მ-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების გადავადების მიზნით (წარმომადგენლის განმარტებით - იპოთეკარი შეუჩერებდა სესხზე პროცენტის დარიცხვას და სესხის სრულად დასაფარად მისცემდა ვადას),

2-----ს მ-----მ მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N2----- **თვალთმაქცური და მოჩვენებითი**

გარიგების საფუძველზე გადაუფორმა ნ-----ს, რომელმაც ყოველგვარი წინასწარი დათვალიების გარეშე შეიძინა სადავო ბინა. მან თითქოს ბინაში გადაიხადა 67500 ლარი, მაშინ როდესაც აუდიტის დასკვნის თანახმად, სადავო ბინის რეალური საბაზრო ღირებულება შეადგენს 19 000 აშშ დოლარს. ამასთან, ს-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, ნ-----მა მ-----სთან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე იცოდა, რომ ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება იყო სადავო და რეალურად წარმოადგენდა ს-----ის საკუთრებას. გარიგების თვალთმაქცურობაზე და მოჩვენებითობაზე მიუთითებს ისიც, რომ აღნიშნული ბინა მ-----ის სასარგებლოდ დატვირთული იყო იპოთეკით.

მოპასუხეთა პოზიცია:

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ნ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავი ქონება შეიძინა საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისგან მ-----ისგან. იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. გაურკვეველია რას გულისხმობს მხარე მოჩვენებითად და თვალთმაქცურად ქონების გადაფორმებაში, როცა უძრავი ქონება შეძენილია მის მიერ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირისგან გადახდილია ღირებულება. ბინის სადავობის თაობაზე მან არაფერი იცოდა ამასთან მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია ქონება დატვირთულია თუ არა იპოთეკით.

სასამართლო სხდომაზე ნ-----ს წარმომადგენელმა დამატებით განმარტა, რომ ნ----- არ ფლობდა არანაირ ინფორმაციას ს-----სა და მ-----ს შორის არსებული ურთიერთობის შესახებ, შესაბამისად, მას აქვს უფლება თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს თავისი ქონება და სწორედ, ამიტომ 172-ე მუხლის შესაბამისად, მის მიერ აღძრული იქნა ვინდიკაციური სარჩელი, რომელიც საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელის პირველ მოთხოვნას ს-----სა

და მ-----ს შორის არსებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, მხარის მიერ არ არის მითითებული რა იურიდიული ინტერესი აქვს აღძრული სარჩელის მიმართ, მისი კეთილსინდისიერებიდან გამომდინარე, ამიტომ მოთხოვნის ეს ნაწილი განუხილველად უნდა იქნას დატოვებული, რაც შეეხება მოთხოვნას მასა და მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის მოჩვენებითობასთან დაკავშირებით, მხარე ვერ ასაბუთებს თუ რომელი ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე უნდა იქნას ცნობილი მოჩვენებითად ან თვალთმაქცურად ნ-----სა და მ-----ს შორის 2-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელი გარიგების ნაცვლად რომელი გარიგების დადება მოხდა. მხარე აპელირებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის მიუღებლობაზე, ეს განმარტება აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია, ნ-----მა რა თქმა უნდა გადაიხადა ნასყიდობის საფასური, ეს წერია ხელშეკრულებაშიც, როდესაც სრულწლოვანი ქმედუნარიანი პირი ხელს აწერს ხელშეკრულებას ეს ნიშნავს, რომ მან წაიკითხა ხელშეკრულება, ეთანხმება მის შინაარსს და მასში აღნიშნულ პირობებს.

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მ-----მ როგორც შესაგებლით, ასევე ახსნა-განმარტებით ს-----ისა და ო-----ს შეგებებული სარჩელი სრულად ცნო და დამატებით განმარტა, რომ მას და მის მეგობარ „ბ-----“ სჭირდებოდათ თანხა, ვინაიდან, თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სესხის ასაღებად საკმარისი არ იყო, ს-----ისგან, რომელიც მისი მეგობარია, ითხოვა სადავო ბინა და 2----- მათ ფიქტიურად გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება. შეთანხმდნენ, რომ მას შემდეგ რაც გაიყიდებოდა გ-----ის მიწის ნაკვეთი, თავის უძრავ ქონებას გ----- დაუბრუნებდა თავდაპირველ მესაკუთრეს ს-----ს. ნასყიდობის საფასური 50 000 აშშ დოლარი მისი მხრიდან გადახდილი არ არის, 2----- --- ს-----ისაგან ფორმალურად მასზე რეგისტრირებული სადავო ბინა, საკადასტრო კოდი N2----- დაიტვირთა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით 30 000 ლარად მ-----ის სასარგებლოდ. იქედან

გამომდინარე, რომ მას მატერიალური მდგომარეობა გაუუარესდა და ოთხი თვის პროცენტის გადახდა ვერ შეძლო, იპოთეკართან შეთახმებით 2-----
-----ს, ისევ ფიქტიურად, ვითომდა 67 500 ლარის სანაცვლოდ ნასყიდობის საფუძველზე უძრავი ქონება გადააფორმა ნ-----ს სახელზე, სესხზე პროცენტის დარიცხვის შეჩერებისა და სესხის სრულად დასაფარად მიცემული ვადის გაზრდის მიზნით.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით:

- _ ნ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა;
- _ მოპასუხეების ს-----ისა და ო-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ნ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ო-----
-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი - N2----- და აღნიშნული უძრავი ნივთი გადაეცა ნ-----ს თავისუფალ მდგომარეობაში;
- _ მოპასუხეებს ს-----ს და ო-----ს სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟი - 120 (ასოცი) ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
- _ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ მოსარჩელე ნ-----ს ეთქვა უარი;
- _ ს-----ისა და ო-----ს შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;
- _ ს-----ისა და ო-----ს მიერ შეგებებულ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 2025 (ორიათასოცდახუთი) ლარის ოდენობით დარჩა სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2----- ს-----სა და მ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, უძრავი ქონება, მდებარე, ო-----,

საკადასტრო კოდი - N2-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მ-----ის სახელზე, ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 50 000 აშშ დოლარით.

2----- მ-----ესა და ნ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ნ-----მა მ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ო-----, საკადასტრო კოდი - N2-----, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 67 500 ლარით, ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ს სახელზე.

უძრავი ქონება, მდებარე, ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2-----, ს-----ისა და ო-----ს მფლობელობაშია.

უძრავ ქონებაზე მდებარე, ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2----- აღრიცხულია იპოთეკა, რომელზეც იპოთეკარს წარმოადგენს მ-----ე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორმა ვერ უზრუნველყო მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება. მოწმის განმარტება, ვერ გახდებოდა მხარის მიერ სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველად მითითებული გარემოების დამადასტურებელი რელევანტური მტკიცებულება. ამდენად, არ არსებობდა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების არც სამართლებრივი და, არც ფაქტობრივი საფუძველი.

შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ნ-----ს სახელზე და ამასთან, მოპასუხე მხარე არ არის მისი მართლობიერი მფლობელი, სასამართლომ საფუძველიანად მიიჩნია ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, რის გამოც იგი დაკმაყოფილდა.

ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილების და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 180-ე, 183-ე, 185-ე, 311¹-ე, 312-ე, 477-ე მუხლებზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრებული იქნა შეგებებული სარჩელის ავტორების ს-----ის და ო-----ს მიერ.

აპელანტებთან განმარტებით: ს----- და მ----- ერთმანეთს იცნობენ ბავშვობიდან, ერთმანეთთან ჩამოყალიბებული აქვთ კარგი ურთიერთობა. მათ ჰქონდათ ფინანსური პრობლემები, რომლის მოგვარებასაც დაპირდა მათი ნაცნობი სახელად „ბ----“, რომელიც აცხადებდა, რომ იყო ქ-----ში მდებარე ერთ-ერთი უძრავი ქონების სააგენტოს თანამშრომელი და მათი მიწის ნაკვეთების იპოთეკით დატვირთვით დაეხმარებოდა სესხის გამოტანაში. საერთო შეთანხმებით მ-----ის მიწის ნაკვეთთან ერთად, იპოთეკით უნდა დატვირთულიყო ს-----ზე რიცხული ბინა, მდებარე ო-----ს. ვინაიდან მხარეებს შორის იყო ურთიერთნდობა, ს-----მა მოსაჩვენებლად, მიწის ნაკვეთთან ერთად სადაო ბინის იპოთეკით დატვირთვისა და სესხის აღების მიზნით, 2----- ვითომცდა 50 000 აშშ დოლარად სადაო ბინა გადაუფორმა მ-----ეს, თანხის გადაცემისა და ბინის რეალურად გადაცემის გარეშე.

მ-----ემ, ს-----თან შეთანხმებით, მოჩვენებით გადაფორმებული ბინა და მის საკუთრებაში მქონე მიწის ნაკვეთი, გარიგებიდან 10 დღის შემდეგ, ე.ი 2----- ქ.ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააგენტოს მეშვეობით სესხის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთა იპოთეკით და აიღო სესხი 30 000 ლარის ოდენობით მ-----ისაგან.

სესხის დაფარვის დროს წარმოქმნილი პრობლემების გამო, სააგენტოს

თანამშრომელი ქ----- უკავშირდებოდა ს-----ს, მისთვის ცნობილი იყო ს-----სა და მ-----ეს შორის მოჩვენებითი გარიგების შესახებ. ერთ-ერთი მოლაპარაკების დროს ქ-----მ შესთავაზა, რომ თუ ბინას მოჩვენებით გადაუფორმებდნენ მის მიერ მითითებულ პირს, სესხის პროცენტს გაუჩერებდა და გადაუვადებდა სესხის გადახდის ვადას.

მ-----ემ 2-----ს, მოსაჩვენებლად, ე.ი. სესხის პროცენტისა და სესხის დაფარვის ვადის გადავადების გამო, ქ-----ის მიერ მითითებული პირს ნ-----ს, რომელმაც იცოდა თვალთმაქცური გარიგების შესახებ, ქ-----ის მითითებით გადაუფორმა სადაო ბინა საჯარო რეესტრში, ისე, რომ ხელშეკრულებას სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია, ვინაიდან ადგილი არ ჰქონია მყიდველის ნ-----ის მიერ თანხის გადაცემასა და ნივთის რეალურად გადაცემის ფაქტს.

შეუძლებელია დაეთანხმო სასამართლოს განმარტებას, რომ მათ მიერ მითითებული გარემოებები ვერ ადასტურებდნენ გარიგების მოჩვენებით ხასიათს ამის დასადასტურებლად მათ წარმოდგენილი ქონდათ როგორც პირდაპირი, ისე ირიბი მტკიცებულებანი. კერძოდ: ა) დადასტურებული იქნა ფაქტი, რომ მყიდველი ნ-----ი არის საქმეზე მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი მოწმის და ამავე დროს ქონების მართვის სააგენტოს თანამშრომლის ქ-----ის ახლობელი; ბ) მყიდველს ნ-----ს არასდროს არ უნახავს და არ დაუთვალა იერებია სადავო ბინა; გ) ვითომცდა ბინის ღირებულება გადახდილია 67500 ლარი, 30000 ლარის ოდენობის იპოთეკური სესხითა და ყოველთვიური 900 ლარის პროცენტის დარიცხვით, მაშინ როდესაც ბინის რეალური ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 40000 ლარს; დ) ნ-----ი მუშაობს დაბალ ანაზღაურებად სამუშაოზე, კერძოდ, სტომატოლოგიური კლინიკის ექიმის დამხმარედ და მისი ყოველთვიური ანაზღაურება შეადგენს დაახლოებით 300 ლარს, შესაბამისად, იგი ვერ შეძლებდა ბინის ღირებულების გადახდას. საპირისპიროდ ამისა მხარეს სხვა შემოსავლის შესახებ ცნობა არ წარმოუდგენია; ე) მიუხედავად დადებული თვალთმაქცური გარიგებისა, უძრავი ქონების სააგენტოს წარმომადგენელი ქ---

----- და მათი წარმომადგენელი რ-----ა, მოწმეების თანდასწრებით სთავაზობდნენ აპელანტს რომ გადაეხადათ სესხის ძირი თანხა და პროცენტი, რაც შეადგენდა დაახლოებით 16000 აშშ დოლარს და სანაცვლოდ ამისა დაუბრუნებდნენ სადავო ბინას.

მ-----ესა და მ-----ს შორის გაფორმებული გარიგების მოჩვენებით ხასიათს მოწმობს აგრეთვე ქ-----ის მიერ სასამართლოში მიცემული განმარტება, რომლის დროსაც მან დაადასტურა სადაო გარიგების შემდეგ მოლაპარაკებები აპელანტებთან ბინის დაბრუნების თაობაზე. ამასთან, განმარტების პირველ ნაწილში იგი უარყოფდა სესხის გამცემთან, მ-----ესთან და გარიგების მონაწილესთან ნ-----თან ახლობლობას. განმარტავდა, რომ ადრე მათ არ იცნობდა და ისინი იყვნენ სააგენტოს რიგითი კლიენტები. შემდეგ კი, იგი იძულებული იქნა ელიარებინა, რომ გამსესხებელი მ-----ე არის მისი მეუღლე, ხოლო ნ-----ი თანასოფლელი, და იცნობს მისი ოჯახის წევრებს.

სასამართლომ ყოველგვარი განხილვის გარეშე, უარყო საქმეზე მოპასუხის, მ-----ის მიერ დასახელებული გარემოებები, რომლის მიხედვითაც იგი მთლიანად ცნობდა სარჩელს და მიუთითებდა ორივე გარიგებით მოსაჩვენებლად დადებულ ფაქტებს.

სასამართლომ ყოველგვარი განხილვის გარეშე, უარყო მოწმეების **3-----ისა და კ-----ის** განმარტებები, რომლებიც მიუთითებდნენ ორივე გარიგების მოჩვენებით ხასიათზე და გარიგების შემდგომ მოლაპარაკებების დეტალებს.

შეუძლებელია დაეთანხმო სასამართლო გადაწყვეტილებას იმ ნაწილშიც, რომ თითქოს მათი მხრიდან შეტანილი შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა, გარიგებების ბათილად აღიარების შესახებ, არ შეიცავდა იურიდიულ ინტერესს. დადასტურებულია, რომ ს-----ის საკუთრებიდან ისე გავიდა სადავო ბინა, რომ მისი საფასური არ მიუღია.

ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით აპელანტებმა ს-----მა და ო-----მ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ძირითადი

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვს.

სააპელაციო სასამართლომ მოუსმინა მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს, შეამოწმა და მისცა შეფასება საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და მიიჩნევს, რომ ს-----ის და ო-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2----- ს-----სა და მ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, უძრავი ქონება, მდებარე, ო-----, საკადასტრო კოდი - N2-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მ-----ის სახელზე, ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 50 000 აშშ დოლარით. ამავე ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად იქნა გადახდილი.

2----- მ-----ესა (იპოთეკარი/გამსესხებელი) და მ-----ს (მესაკუთრე/მსესხებელი) შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც მ-----ემ მ-----ს სესხად გადასცა 30 000 ლარი. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2-----.

(იხ. ტომი 1, ს/ფ 177-186).

2----- მ-----ესა და ნ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ნ-----მა მ-----

-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ო-----
-----, საკადასტრო კოდი - N2-----,
ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 67 500 ლარით,
ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით
აღირიცხა ნ-----ს სახელზე. ამავე ხელშეკრულებაში მითითებულია,
რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად იქნა გადახდილი.

დადგენილია, რომ ნ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე, ო-----
-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2----- აღრიცხულია იპოთეკა, რომელზეც იპოთეკარს წარმოადგენს მ-----ე.
(იხ. ტომი 1, ს/ფ 17-18).

დადგენილია, რომ ნ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი
 ქონება, მდებარე, ო-----
 -----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2-----, ს-----ისა
 და ო-----ს მფლობელობაშია.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაიკითხნენ მოწმეები.

მოწმე ქ-----ის ჩვენებით: იგი მუშაობს ქ-----ში, საშუაშაველო ფირმაში, უძრავი ქონების სააგენტოში, მუშაობს ასევე იპოთეკური სესხებზე. მ-----ს სჭირდებოდა სესხი. გ-----სა და პ-----ს მანამდე არ იცნობდა. არ ყავდა ნანახი. და არც არაფერი იცოდა იმის შესახებ, რომ ბინას რომელიც გ-----ის სახელზე იყო რამე პრობლემა ქონდა. მ-----ს სჭირდებოდა სესხი და მიმართა მის ოფისს. მათ მოიძიეს იპოთეკარი, პირი ვინც გაასესხებდა ამ თანხას, ეს იყო ქ-----ის, მოწმის, მეუღლე-მ-----ე. მან მისცა გ-----ეს 30 000 ლარი და გ-----ის ბინა დატვირთა იპოთეკით.) გ-----ემ გადაიხადა 2 თვის პროცენტი, მერე დარეკა მასთან ოფისში და უთხრა, რომ ვერ იხდიდა პროცენტს და სურდა გაყიდვა. მათ მოიძიეს კლიენტი ნ-----, რომელიც ასევე ხშირად ურთიერთობდა მათ ოფისთან, არის მათი კლიენტი და სურდა ზღვისპირეთში ბინის შეძენა; დააკავშირეს ერთმანეთთან

გ-----ე და კ-----ი. მათ რაზე მოილაპარაკეს არ იცის. ნ-----ს იცნობდა როგორც კლიენტს, რამე ახლო ურთიერთობა არ ქონია, არიან თანასოფლელები. არც ნ-----მ არც მან არაფერი იცოდა ბინის პრობლემურობასთან დაკავშირებით. მხოლოდ მას შემდეგ გაიგეს მანაც და ნ-----მაც რაც ამ ზამთარს გ-----ი და პ----- მივიდნენ მათთან და სთხოვეს დახმარება ბინის უკან დაბრუნებაში. მათ შორის იყო ემოციური ლაპარაკი, რადგან ბინა უკვე ნ-----ს ქონდა ნაყიდი, მაგრამ მაინც შესთავაზა დახმარება. დაუკავშირდა ნ-----ს, რომელმაც უთხრა რომ თუ ასე სადაო იყო და არის ეს ბინა ჩემი ფული დამიბრუნოს და თანახმა ვარ ბინის დაბრუნებაზე.

მოწმე პ-----ის ჩვენებით იგი პ-----სა და გ-----ის მეზობელია. აქვს მათთან კარგი ურთიერთობა. ამ ზამთარს ახლდა ქალბატონ პ-----ს ქ-----ში. სადაც ნაწილი ფულის ჩაიტანეს. იქ ნახა ქ-----ე, რომელმაც უთხრა თუ 15 000 დოლარს გადაიხდიდნენ-ბინა დაუბრუნდებოდა. პ----- 8000 დოლარს სთავაზობდა. ნ----- მას არ უნახია, არ იცის ბინის სანახავად ვინმე თუ იყო მისული, ფული გ-----ემ გადაუხადა თუ არა გ-----ს არ იცის. ამდენი ფული რომ აეღოთ გ-----ს და პ-----ს (50 000 დოლარი) გაიგებდა.

მოწმე პ-----ის ჩვენებით არის გ-----ის ახლო მეგობარი და მეზობელი. გ-----ესაც ბავშვობიდან იცნობს. მეგობრები არიან-იცის რომ ბინა სადაოა, გ-----ეს და გ-----ს ახლაც ჩვეულებრივი ურთიერთობა აქვთ. ტელეფონზე საუბარი აქვს გაგონილი. ბინის გაფორმებაზე ურეკავდნენ გ-----ს, ქ-----ში გ-----ს თვითონაც ახლდა. გ-----ი იხდიდა 12 000. ისე ეს ბინა დაახლოებით 40 000 დოლარი ღირს.“

უკეთეს რა შეფასებას საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებს, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1) გ-----ის არსებობის თაობაზე მხოლოდ მაშინ გახდა ცნობილი ბ-----ისათვის, როცა ბინა გასხვისდა ნ-----ზე.

2) მოწმეთა ჩვენებებით ასევე უდავოდ დასტურდება, რომ ნ-----მა, ისე როგორც ქ-----ემ არაფერი იცოდა ბინის სადავოობის შესახებ, იგი კეთილსინდისიერი შემძენია, არც ერთ მოწმეს არ უხსენებია და არ მიუცია

ჩვენება იმასთან დაკავშირებით, რომ ნ-----სათვის ბინის სადაოობის თაობაზე იყო ცნობილი. (იხ. მოწმეთა ჩვენებები, 18 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

საქმის მასალებით სრულიად დაუდასტურებულია ის ფაქტობრივი გარემოებები რაზედაც შეგებებულ სარჩელში მიუთითებდნენ მისი ავტორები: რომ თითქოს ქ-----ის მითითებით გადაფორმდა სადაო ბინა ს-----
---იდან მ-----ის სახელზე, რომ თითქოს ქ-----ემ განმარტა, რომ ნ-----
----- მისი ახლობელია და დამალა ის ფაქტი, რომ მ-----ე მისი მეუღლეა.

მსგავსი გარემოებები ქ-----ის ჩვენებით არ დგინდება.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებასაც, რომ მიუხედავად ნ-----
-----ზე ბინის გაფორმებისა ქ-----ე, ცდილობდა დახმარებოდა გ-----
----ს (მას შემდგომ რაც გაიგო რომ ბინა პ-----საგან მალულად გავიდა მისი საკუთრებიდან სწორედ ამ მიზნით დაუკავშირდა იგი ნ-----ს, ჩააყენა ბინის სადაოობის თაობაზე საქმის კურსში და თავის მხრივ ნ-----საც არ განუცხადებია უარი ბინის უკან დაბრუნებაზე, ერთი პირობით თუ გადაუხდიდნენ იმ თანხას, რაც მან ბინაში გადაიხადა.

სამართლებრივი დასაბუთება:

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტები სადავოდ ხდიან 2----- ს-----
-----სა და მ-----ს შორის, ასევე 2-----ს მ-----ესა და
ნ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე მდებარე, ო-----
-----, საკადასტრო კოდი - N2-----, დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებებს. აპელანტები, მიუთითებენ აღნიშნული ხელშეკრულებების მოჩვენებით და თვალთმაქცურ ხასიათზე, რის გამოც ითხოვენ მათ ბათილად ცნობას და აღნიშნული უძრავი ქონების ს-----
-----ის და ო-----ს საკუთრებაში დაბრუნებას.

აპელანტები მიუთითებენ, რომ 2017 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება ს-----
-----სა და მ-----ს შორის გაფორმებული იქნა სესხის აღების მიზნით, სახელდობრ: ს-----ს ჰქონდა ფინანსური პრობლემები,

ფინანსური პრობლემები ქონდა მ-----საც, რომელსაც სურდა სესხის გამოტანა, თუმცა უზრუნველყოფის საგანი, მიწის ნაკვეთი, რომელიც მ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა, არ იყო საკმარისი იმისათვის, რათა ბანკს მისთვის სესხი მიეცა, ამიტომ მეგობრებს შორის შედგა შეთანხმება, რომ ს-----ის უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების გზით აღრიცხულიყო მ-----ის საკუთრებად და დატვირთულიყო იპოთეკით. რეალურად კი არანაირ ნასყიდობას უძრავი ქონებისა გ-----სა და ბ-----ეს შორის ადგილი არ ქონია.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ს-----სა და მ-----ს შორის 2----- დადებული გარიგება ნასყიდობისა, მართლაც მოკლებულია ნამდვილობას და იგი მოჩვენებითი ხასიათის მატარებელია. გარიგების მონაწილე ორივე მხარე განმარტავს, რომ რეალურად ბინა არ გასხვისებულა, გამყიდველს ქონება მყიდველისათვის არ გადაუცია და მყიდველ მ-----ს ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია. ფაქტობრივად პროცესის მონაწილე ყველა მხარის (მათ შორის ნაწილობრივ მოწმეთა) ჩვენებაც ადასტურებს ამ გარიგების მოჩვენებით ხასიათს.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, 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).

განსახილველ შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ მხარეთა „ურთიერთშეთანხმებაზე“, მათ საერთო მიზანზე, კონკრეტულ შემთხვევაში გარიგების მონაწილე ორთავე მხარე, როგორც ს-----ი, ისე მ-----ე განმარტავენ, რომ რეალურად მათ შორის ნასყიდობა არ

შემდგარა, მ-----ეს ს-----ისათვის ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია და გ-----ს ბ-----ისათვის არ გადაუცია ნასყიდობის საგანი-
ბინა.

პალატამ რომც გაიზიაროს და სარწმუნოდ მიიჩნიოს გარიგების მონაწილე მხარეთა ჩვენებები, მაინც მიიჩნევს, რომ ეს გარემოება ვერ იქნება მათთვის სამართლებრივი ხეირის მომტანი, იმ გარემოებისა და ვითარებისა გამო, რომ მოსარჩელეს ვერ ექნება იურიდიული ინტერესი ამ გარიგების ბათილობის მიმართ, რადგან პალატის მოსაზრებით, მეორე ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული გ-----ესა და ნ-----ს შორის და რომელიც ასევე სადავოა მხარეთა შორის, არის ნამდვილი, და ნ----- არის სადაო ბინის-
კეთილსინდისიერი შემძენი.

თავდაპირველი მოსარჩელის ნ-----ს სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით როგორც ო----- ისე, ს-----ი სარჩელის უარყოფას ითხოვდნენ იმ საფუძვლით, რომ ბათილი იყო გ-----ესა და გ-----ს შორის დადებული გარიგება იმიტომ, რომ იგი თანამესაკუთრე ო-----სთან არ იყო შეთანხმებული მხოლოდ მოგვიანებით აღძრულ შეგებებულ სარჩელში ო-----მ და ს-----მა მიუთითეს, რომ გ-----სა და მ-----ს შორის დადებული იყო ნასყიდობის გარიგების დადების მიზანი იყო სხვა გარიგების დაფარვა, რომლის შესრულებაც გ-----ს არ შეეძლო (იხ. ს.ფ. 161)

კონკრეტულად რა გარიგება დაფარა ისეთი, რომლის შესრულებაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, რომლის შესრულებაც გ-----ს არ შეეძლო-სრულიად ბუნდოვანი და გაუგებარია.

რაც შეეხება ნ-----თან მ-----ის მიერ დადებულ გარიგებას, საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება, რომელიც ამ გარიგების გაბათილებისათვის ვარგისი იქნებოდა.

მ-----ის განმარტებით **მან სადაო ბინა იძულებით ლომბარდის** დავალებით 2-----ს ფიქტიურად გადაუფორმა ნ-----ს, ვითომდა 67 500 ლარის გადახდის სანაცვლოდ (იხ. მ-----ის შესაგებელი შეგებებულ სარჩელზე ს.ფ. 224)

მ-----ს არ წარმოუდგენია სასამართლოსათვის არანაირი მტკიცებულება, არც ერთი მოწმე, რომელიც მის ამ განმარტებას და მის მიმართ იძულების ფაქტს დაადასტურებდა. ამგვარი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება. იძულებისა და დაძალების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულებაზე მ-----ს არც მიუთითებია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 85-ე მუხლის თანახმად „გარიგების დადების მიზნით პირის იძულება რომელმაც დადო გარიგება (ძალადობა ან მუქარა) ანიჭებს ამ პირს გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას მაშინაც, როცა იძულება მომდინარეობს მესამე პირისგან.

ს.კ. 86-ე მუხლის თანახმად, „გარიგების ბათილობას ისეთი იძულება იწვევს, რომელსაც თავისი ხასიათით შეუძლია გავლენა მოახდინოს პირზე და აფიქრებინოს, რომ მის პიროვნებას ან ქონებას რეალური საფრთხე ემუქრება“.

უდავოა, რომ არანაირი მტკიცებულება რაც მ-----ის მიმართ ლომბარდის მიერ განხორციელებულ ძალადობასა და იძულებას დაადასტურებდა-საქმის მასალებში არ მოიპოვება.

მხოლოდ მხარის განმარტება იმის თაობაზე, რომ გარიგება იძულებით დაადებინეს და რომ ბინის საყიდელი თანხა ნ-----ს არ ექნებოდა, და ა.შ.... სრულიად არასაკმარისია გარიგების ბათილად ცნობისათვის.

პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, რომელიც ეჭვქვეშ დააყენებდა ნ-----ს, როგორც შემძენის კეთლინდისიერებას. ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, 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.

დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

დადგენილია, რომ 2----- მ-----ესა (იპოთეკარი/გამსესხებელი) და მ-----ს (მესაკუთრე/მსესხებელი) შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც მ-----ემ მ-----ს სესხად გადასცა 30 000 ლარი. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ო-----, ფართი 64.70 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N2-----.

დადგენილია, რომ მ-----სა და ნ-----ს შორის დაიდო

ნასყიდობის ხელშეკრულება, დადგენილია ისიც რომ ნ-----ი კეთილსინდისიერი შემძენია.

პალატას მიაჩნია, რომ ს-----ის და ო-----ს მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და სწორად ეთქვა უარი მას დაკმაყოფილებაზე, რაც თავის მხრივ გამორიცხავს სადავო უძრავ ქონების ს-----ის საკუთრებაში დაბრუნებას.

ვინაიდან, დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ნ-----ს საკუთრებაში, ამასთან, არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძვლები და მოსარჩელის საკუთრებას მართლზომიერი ფლობის საფუძვლის გარეშე ფლობენ ს-----ი და ო-----, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიყენა და სწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 160-ე, 162-ე, მუხლები და ნ-----ს ვინდიკაციური სარჩელი სწორად იქნა დაკმაყოფილებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთი განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვინდიკაციური მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა ფლობდეს სადავო ნივთს და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, მის უძრავ ქონებას კი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ აპელანტები/მოპასუხეები - ს-----ი და ო-----.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და

სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებული ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შემძენმა იცოდა რომ გამსხვისებული არ იყო მესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი ინსტიტუტიდან გამომდინარე, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც კი, როცა გამსხვისებული არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებული არ იყო მესაკუთრე.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ ნ----- კეთილსინდისიერი შემძენია. მას ჰქონდა ნდობა რეესტრის ჩანაწერთა მიმართ, და მისთვის უცნობი იყო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან შეძენილი ქონების სადაოობის თაობაზე.

საჯარო რეესტრის დანიშნულება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფაა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი მხარის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავი ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა

ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში ნამდვილად ეკუთვნის განმსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი განსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ, სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში, ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი

სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამგვარი დანაწესი მოცემული სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით.

განსახილველი ნორმების მიხედვით, ყურადღება გამახვილებულია სუბიექტურ ფაქტორებზე, რომლის არსებობა გამორიცხავს მითითებული პრეზუმფციის არსებობას, კერძოდ, ამ შემთხვევაში იგულისხმება რეგისტრირებულ უფლების ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, რაც შემძენს უნდა მიუთითებდეს, რომ უფლების რეგისტრაცია გაპროტესტებულია, ან შემძენმა იცოდა (და არა უნდა სცოდნოდა. განსახილველი დათქმა მოცემულია, მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლით მოცემული მოძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტზე, ხოლო ამავე კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულია ტერმინი „იცოდა“), რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული არც ერთი მტკიცებულებით, მათ შორის მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ ნ-----
-----მა იცოდა ჩანაწერის უზუსტობის ან სხვა ხარვეზის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხემ

ვერ დაადასტურა, რომ გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის უფლება. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც შეიძლებოდა მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს კუთვნილ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეები სადავო უძრავ ნივთზე ფაქტობრივ მფლობელობას ახორციელებენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ამით კი, როგორც არამართლზომიერი მფლობელები, ხელყოფენ მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტებმა სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურეს მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ ს-----ის და ო-----ს სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად: სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის

განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, აპელანტებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სააპელაციო ინსტანციის წარმოებისათვის სასამართლოს მიერ გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის 2700 ლარის ანაზღაურება;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1.ს-----ის და ო-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2.დარჩეს უცვლელი ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

3.დაეკისროთ ს-----ის და ო-----ს გადავადებული სახელმწიფო ბაჟი 2700 ლარის ოდენობით;

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-4-7 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

/თამარ სვანიძე/

მოსამართლეები:

/ირმა პერანიძე/

/ნანა კალანდაძე/