



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

10 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/7364-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

I. აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - დ----- ჯ-----, ა----- ჯ-----
წარმომადგენელი - მ----- ლ-----

II. აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - ნ---- ბ-----

აპელანტები - მ----- ჯ-----, ნ----- ჯ-----

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და თანამესაკუთრებად აღრიცხვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილება

I აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

II აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ---- ბ-----ს, მ----- და ნ----- ჯ-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი დ---- ჯ-----ს და ა----- ჯ-----ის შორის 2017 წლის 22 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გ-----
----- (ს/კ 5-----) ¼ (ერთი მეოთხედი) ნაწილში; ნ---- ბ----- ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: გ-----
----- (ს/კ 5-----) ¼ (ერთი მეოთხედი) წილის მესაკუთრედ; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქალბატონი ნ---- და ბატონი დ----- 2007 წლიდან 2010 წლის 14 ივლისამდე იმყოფებოდნენ არარეგისტრირებულ ქორწინებაში. 2008 წლის 04 სექტემბერს მათ შეეძინათ უფროსი შვილი - მ-----ი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობას;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

2.2. მხარეებმა ქორწინება რეგისტრაციაში გაატარეს 2010 წლის 14 ივლისს. 2014 წლის 23 ოქტომბერს მათ შეეძინათ მეორე შვილი - ნ-----ი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობას;
- დაბადების მოწმობას;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

2.3. მე-2 და მე-3 მოსარჩელეს, ასევე 1-ელ მოპასუხეს აქვთ აფხაზეთიდან დევნილის სტატუსი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დევნილის მოწმობებს;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

2.4. 2012 წლის 29 ივნისს, ერთი მხრივ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შორის (წარმომადგენელი შ----- მ-----) და, მეორე მხრივ, 1-ელ მოპასუხეს შორის დაიდო ხელშეკრულება შემდეგი

პირობებით: ხელშეკრულების მიზანია „იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 27 თებერვლის #47 განკარგულების შესაბამისად, დევნილთა ნებაყოფლობით და ღირსეულ განსახლებასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელება (პ. 1.1); მოპასუხეს სახელმწიფოსგან საკუთრებაში გადაეცა სადავო ქონება (პ. 1.2); საპრივატიზაციო ქონების ღირებულებამ შეადგინა სიმბოლური 1 (ერთი) ლარი (პ. 1.3 და პ. 2.1); ხელშეკრულების არსებით პირობას ასევე წარმოადგენდა ის, რომ მყიდველი ვალდებულია მ-----ი უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით გადაცემულ ქონებაში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებას;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

2.5. 2017 წლის 22 ივნისს ბატონ დ-----ს (გამყიდველი) და ქალბატონ ა-----ს (მყიდველი) შორის დაიდო სადავო ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება. მე-2 მოპასუხის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე აღირიცხა 2017 წლის 26 ივნისს (სარეგისტრაციო წარმოების #8-----);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებას;
- 20.08.2018წ. ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

2.6. ქალბატონი ნ---- და ბატონი დ----- დღემდე იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში, თუმცა ნ-----ის დაბადების შემდეგ ერთ ოჯახად აღარ უცხოვრიათ. მოსარჩელები ცხოვრობენ ქალბატონი ნ----ს მშობლების სახლში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებას;

2.7. 1-ელმა მოპასუხემ 2017 წლის 07 სექტემბერს აღძრა დავა შვილებთან ურთიერთობისა და საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრის თაობაზე (დავა დასრულდა მხარეთა მორიგებით 2018 წლის 22 ოქტომბერს). თავის მხრივ, ქალბატონ ნ----საც განზრახული ჰქონდა დაეწყო დავა ალიმენტის გადახდევინების თაობაზე და სარჩელის მომზადების დროს შეიტყო, რომ სადავო ბინა თურმე გასხვისებული იყო მე-2 მოპასუხეზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებას

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა

შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.8. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის განმარტება, რომ სადავო ბინა მხოლოდ მან, მეუღლის ფაქტორის გათვალისწინების გარეშე, ჩუქებით მიიღო სახელმწიფოსაგან, ვინაიდან უდავოდ დადგენილია, რომ ბინის მიღების დროისათვის მხარეები იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში და ცხოვრობდნენ ერთად, როგორც ერთი ოჯახი. ამიტომ, ის, რასაც ქორწინების განმავლობაში შეიძენს (გარდა ჩუქებით და მემკვიდრეობით მიღებულისა) ერთი მეუღლე, მიიჩნევა მეუღლეთა საერთო საკუთრებად. ასე მოხდა ამ კონკრეტულ შემთხვევაშიც, კერძოდ, სადავო ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო ბატონმა დ----მ, თუმცა საკუთრება ასევე (მასთან ერთად) შეიძინა ქალბატონმა ნ----მ და სადავო ბინა გახდა მხარეების თანასაკუთრება;

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ხელშეკრულებას ტიტულზე აწერია „ნასყიდობის ხელშეკრულება“. ხელშეკრულების თანახმად, საპრივატიზაციო ქონების ღირებულებამ შეადგინა სიმბოლური 1 (ერთი) ლარი (პ. 1.3 და პ 2.1). მართალია, ნასყიდობის ფასი არის 1 ლარი, აღნიშნული ფაქტი მაინც არ აქცევს ამ ხელშეკრულებას ჩუქების ხელშეკრულებად, ვინაიდან თუნდაც 1 ლარის გადახდის პირობებშიც გარიგება ატარებს სასყიდლიან ხასიათს, როცა ერთი მხარის ვალდებულებას (გადასცეს ქონება) უპირისპირდება მეორე მხარის ვალდებულება (გადაიხადოს თანხა). ჩუქება კი, თავის მხრივ, ატარებს უსასყიდლო ხასიათს, ანუ მეორე მხარეს - დასაჩუქრებულს არ გააჩნია ვალდებულება, მას მხოლოდ აქვს უფლება მიიღოს საჩუქარი ან არა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც საერთაშორისო და ეროვნულ დონეზე არის სამართლებრივი დაცვის ობიექტი. საკუთრების უფლების გარეშე წარმოუდგენელია სხვა ასევე ფუნდამენტური უფლებების არსებობა. საკუთრების უფლება პროგრესის წარმმართველია და უზრუნველყოფს კონკრეტული ინდივიდის ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული პოტენციალის სრულად წარმოჩენას, როგორც ინდივიდუალურ, ისე საზოგადოებრივ დონეზე. ამ აზრამდე მივყავართ საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებას, სადაც ის განმარტავს, რომ „[...] საკუთრების უფლების გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა, ის როგორც უფლება და როგორც ინსტიტუტი, სახელმწიფოს ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს (საქმე №1/3/611, “შპს “მადაი” და შპს “პალიასტომი 2004” საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს

უფროსის წინააღმდეგ”, 30.09.2016წ., II-2). კიდევ სხვა გადაწყვეტილებაში საკონსტიტუციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „[...] საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქმე №1/2/384, “საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელაიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 02.07.2007წ., II-5);

2.10. ამავე დროს, საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური კატეგორია. იგი შეიძლება შეიზღუდოს და მოხდეს მისი ჩამორთმევაც კი, ოღონდაც ეს უნდა მოხდეს კანონის საფუძველზე და ეს აქტი გამართლებული უნდა იყოს ლეგიტიმური მიზნით. გარდა ამის, მესაკუთრეს, როგორც ამ უფლების მატარებელს, შეუძლია ხელშეკრულებით (შეთანხმებით) თავად შეიზღუდოს საკუთრების უფლება სხვა მესაკუთრის სასარგებლოდ. ამასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, რომ „[...] ამავე დროს აღსანიშნავია, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური ხასიათის, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები აჩვენებს, რომ იგი შეიძლება შეიზღუდოს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, კანონით დადგენილ შემთხვევებში და წესით. შესაბამისად, უფლების შეზღუდვის შემთხვევებში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს, რამდენად არსებობს შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გამართლება. [...] „კონსტიტუციური უფლებების, მათ შორის საკუთრების უფლების შეზღუდვის შეფასების საზომი თანაზომიერების პრინციპია. აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შებოჭვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს. თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე“ (საქმე №3/1/512, „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 26.06.2012წ., II-59-60);

2.11. სასამართლოს შეხედულებით, საკუთრების უფლება, მისი რეალიზაციის მასშტაბი, მისი დაცვის გარანტიები - სტაბილური, პროგრესზე და დოვლათის შექმნაზე ორიენტირებული დემოკრატიული საზოგადოების არსებობის ერთ-

ერთი ფუნდამენტი. ამიტომ, მესაკუთრის უფლებების რეალიზაცია და დაცვა არის მნიშვნელოვანი გარემოება საიმისოდ, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, თუმცა ამას აქვს ასევე მეორე მხარე, კერძოდ, სამოქალაქო ბრუნვა გულისხმობს ურთიერთობების ფართო წყებას კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის (იქნებიან ისინი ფიზიკური თუ იურიდიული პირები). ამ ურთიერთობების პროცესში მათი (ამ ურთიერთობების) საგანი შეიძლება იყოს ქონებრივი და არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე (სსკ-ის მე-7 მუხლი). ყველაზე გავრცელებული ობიექტი სამოქალაქო ბრუნვისა - ქონებრივი ხასიათისაა, ანუ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებებია;

2.12. საქართველოს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთის გასხვისების შემთხვევაში იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს. ეს ის შემთხვევებია, როცა უძრავ ნივთს ასხვისებს პირი, რომელიც სინამდვილეში არაა მესაკუთრე, მაგრამ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ასეთად. ამასთან, შემძენის საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობის კრიტერიუმად კანონმდებელი მიიჩნევს ისეთ გარემოებებს, როგორიცაა: „შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“ ან როცა „რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი“. მითითებული არის დამოუკიდებელი საფუძვლები და ერთ-ერთი არსებობის შემთხვევაში შემძენი არ მიიჩნევა კეთილსინდისიერად. განსახილველ შემთხვევაში ცალსახად არ გვაქვს საქმე „რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივართან“. სასამართლოს მიიჩნია, რომ სახეზეა ვითარება, როცა შემძენმა - ქალბატონმა ა-----მ იცოდა, რომ მისი ძმა არ იყო მთლიანი ბინის ერთადერთი მესაკუთრე და მის (ბინის) $\frac{1}{2}$ ნაწილს ჰყავდა სხვა მესაკუთრე, ქალბატონი ნ----ს სახით. სასამართლო ამ დასკვნამდე მივიდა საქმეში არსებული ფაქტების გაანალიზების შედეგად, კერძოდ, მე-2 მოპასუხე არის მოსარჩელეებისა და 1-ლი მოპასუხის ნათესავი, შესაგებელში მან აღიარა ის გარემოება, რომ ქალბატონი ნ---- და ბატონი დ----- იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმ დროს, როცა ბატონ დ-----ს სახელმწიფოსგან, სიმბოლურ ფასად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა სადავო ბინა, ასევე იცოდა, რომ მხარეები იმ დროისათვის ცხოვრობდნენ ერთ ოჯახად;

2.13. სსკ-ის 1160-ე მუხლის ამავე კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებთან ერთობლიობაში განხილვის გზით სასამართლომ განმარტა, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შეძენისას კანონი იცავს მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს ქონების თანამესაკუთრედ არარეგისტრირებული მეუღლის პრეტენზიისაგან. სასამართლოს მითითებით, სსკ-ის 1160-ე მუხლის ხსენებული რედაქცია 2007 წლის 29 ივლისის ცვლილების შედეგად ჩამოყალიბდა და აღნიშნულ ცვლილებასთან ერთად საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის დამდგენ 312-ე მუხლს დაემატა მე-3 და მე-4 ნაწილები, სადაც

განმტკიცებულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლების ნამდვილად მიჩნევა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შემძენმა იცოდა ქონებაზე სხვა უფლებამოსილი პირის არსებობის თაობაზე. მართალია, სსკ-ის 1160-ე მუხლი მეუღლეთა საერთო ქონების განკარგვის წესს განსაზღვრავს კეთილსინდისიერების პრინციპზე მითითების გარეშე, მაგრამ კეთილსინდისიერების ფაქტის არსებითი მნიშვნელობა უძრავ ქონებაზე უფლების მოპოვებისას რეგლამენტირებულია სსკ-ის 312-ე მუხლში, გარდა ამისა, ნებისმიერი სახის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის რეგულირებისათვის მხარეთა მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპით მოქმედების ვალდებულებას ადგენს სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი. მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისების დროს გარიგება ნამდვილად მხოლოდ შემძენის კეთილსინდისიერების პირობებში მიიჩნევა (იხ. სუსგ #ას-1563-1466-2012, 04 თებერვალი, 2013 წელი);

2.14. სსკ-ის 1160-ე და 312-ე მუხლებით დადგინდა, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ მან არ იცოდა გარიგების შესახებ ან ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას, შესაბამისად, თუ მესაკუთრე უძრავ ქონებას გაასხვისებს ან უფლებრივად დატვირთავს, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკის გამოყენების გზით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული სანივთო სამართლებრივი ნორმა არ შეიძლება ჩაითვალოს ზოგად ნორმად ამავე კოდექსის 1160-ე მუხლით გათვალისწინებულ საოჯახო სამართლის ნორმასთან მიმართებაში. 2007 წლის 29 ივლისს განხორციელებული ცვლილების შედეგად ჩამოყალიბებული რედაქციით 1160-ე მუხლს არ მინიჭებია სპეციალური ნორმის სტატუსი და დანიშნულება შემძენის კეთილსინდისიერების დაცვის კუთხით (იხ. იქვე);

2.15. როგორც აღინიშნა, შემძენი კეთილსინდისიერია მაშინ, როცა მან არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე ან როცა რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არ არის შეტანილი საჩივარი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მოსაზრებით, საქმე გვაქვს ისეთ შემთხვევასთან, როცა მე-2 მოპასუხემ შეძენისას იცოდა, რომ სადავო უძრავ ქონებას ჰყავდა თანამესაკუთრე. აღნიშნულ მოსაზრებას ამყარებს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეები არიან დამა, ხოლო მოსარჩელე ქალბატონი ნ---- იყო ბატონი დ-----ს რეგისტრირებული მეუღლე (ასევე დადგენილია, რომ იგი ასეთად იყო 2012 წლის 29 ივნისის მდგომარეობითაც, როცა ბატონმა დ-----მ სადავო ბინა შეიძინა სახელმწიფოსაგან), მე-2 მოპასუხემ ასევე არ უარყო (რაც პროცესუალურად

ფაქტის დადასტურებას უთანაბრდება), რომ სადავო ბინა სახელმწიფოსგან 1-ელ მოსარჩელეს და მის ძმას გადასცა. ამიტომ, აღნიშნული მოცემულობა არყევს ქალბატონი ა-----ს კეთილსინდისიერებას და ადასტურებს, რომ მან იცოდა, რომ მისი ძმა არ იყო ერთადერთი მესაკუთრე იმ ქონებისა, რომელსაც იძენდა. კეთილსინდისიერების გამორიცხვის დროს არა აქვს მნიშვნელობა, იყო თუ არა ქონება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში 1-ელ მოსარჩელეზე, როგორც მეუღლეზე და თანამესაკუთრეზე. სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრი არის საკუთრებისა და სხვა რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების ფიქსაციის სახელმწიფო ინსტიტუტი. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება სწორედ ასეთ უფლებათა კატეგორიას განეკუთვნება. მისი წარმოშობისათვის აუცილებელია უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სხვა შემთხვევაში იგი წარმოშობილად არ მიჩნევა. ამავე დროს, რეგისტრაცია ატარებს დაცვით ხასიათს, კერძოდ, იცავს მესამე პირთა ინტერესებს უსაფუძვლო სარჩელებისაგან. სამოქალაქო ბრუნვის უმთავრესი პრინციპი არის „კეთილსინდისიერება“. თავის მხრივ, ეს პრინციპი არის პრევენციული ხასიათის და იცავს ამ ბრუნვის მონაწილეებს შესაძლო რისკებისაგან სამართლებრივი ურთიერთობების ნეგატიური შედეგებისაგან;

2.16. როცა სასამართლო საუბრობს იმაზე, რომ ქალბატონმა ა-----მ, ძმისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო უძრავი ქონების შეძენის მომენტში გამოიჩინა არაკეთილსინდისიერი დამოკიდებულება ქალბატონი ნ-----ს კანონიერ ინტერესებთან მიმართებით, აღნიშნული მსჯელობა არ ატარებს მხოლოდ დეკლარაციულ ხასიათს. ზემოთ უკვე ითქვა, რომ „კეთილსინდისიერება“ არის სამოქალაქო სამართალურთიერთობების ძირითადი პრინციპი, რაც უდავოდ ნიშნავს იმას, რომ ამ პრინციპის უგულვებელყოფა იწვევს არაკეთილსინდისიერი მხარისათვის არასასურველი შედეგების და პირიქით, - ამ პრინციპის დაუცველობის გამო „დაზარალებული“ მხარისათვის - ვითარების ხელსაყრელ/მისაღებ შემობრუნებას. სასამართლომ აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის დებულება სამოქალაქო უფლებების კეთილსინდისიერად განხორციელების თაობაზე ატარებს კანონის იმპერატიული დანაწესის ხასიათს. იმპერატიული ნორმების დარღვევა კი იწვევს შესაბამისი გარიგების ბათილობას, ვინაიდან ის არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვას. ამის თაობაზე ხომ პირდაპირ არის მითითებული სსკ-ის 54-ე მუხლში. მოცემულ შემთხვევაში ბატონი დ----- უფლებამოსილი იყო განეკარგა სადავო ბინის მხოლოდ მისი კუთვნილი $\frac{1}{2}$ ნაწილი (ვინაიდან საოჯახო სამართლის ნორმებით, ქონების ნახევარი მისი კუთვნილება იყო), ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ ნაწილის განკარგვას სჭირდებოდა ქალბატონი ნ-----ს თანხმობა (იმ პირობებში, როცა ქალბატონმა ა-----მ იცოდა, რომ ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი ეკუთვნის 1-ელ მოსარჩელეს, მას უნდა გამოეთხოვა მისი თანხმობა (სსკ-ის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული

გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. იმავე კოდექსის მე-100 მუხლის თანახმად, ნებართვა არის წინასწარ (გარიგების დადებამდე) გაცემული თანხმობა);

2.17. განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ სახელმწიფო აპირებს შეღავათიანი პირობებით დევნილთა ოჯახებისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემას. ამ განკარგულებაში არ არის საუბარი ფართების უსასყიდლოდ გადაცემაზე. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზება – ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლო გადაცემის ფორმებით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური ან იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით. ამდენად, კანონი იცნობს პრივატიზებას საკუთრებაში უსასყიდლო გადაცემის გზითაც, თუმცა ამ შემთხვევაში მხარეებს შორის გამოყენებულ იქნა პრივატიზაციის სასყიდლიანი ფორმა - ნასყიდობა. უნდა აღინიშნოს, რომ დავის შემთხვევაში ქორწინების განმავლობაში ქონების შეძენის ფაქტი (კანონით დადგენილი გამონაკლისების გარდა) საკმარისი საფუძველია ქონების მეუღლეთა თანასაკუთრებად მიჩნევისათვის (იხ. სუსგ #ას-7-7-2016, 16 მარტი, 2016 წელი);

2.18. ამდენად, სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია სარჩელი მოსარჩელე ქალბატონი ნ----ს ნაწილში. ამავე დროს, სასამართლომ სსსკ-ის 248-ე მუხლიდან გამომდინარე (სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა), ვერ გაცდება მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს, კერძოდ, ის ითხოვს $\frac{1}{4}$ ნაწილში სადავო ბინის მესაკუთრედ ცნობას, რის გამოც სასამართლო ვერ მიაკუთვნებს მას ქონების $\frac{1}{2}$ -ს;

2.19. ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ მოპასუხეების მხრიდან სადავო გარიგების დადებით უსაფუძვლოდ შეიზღუდა ქალბატონი ნ----ს საკუთრების უფლება, რადგან კეთილსინდისიერების პრობლემა აღმოჩნდა ის საკვანძო წერტილი, რამაც სამართლებრივი თვალსაზრისით გამორიცხა მის საკუთრების უფლებაში მართლზომიერი ჩარევის წინაპირობის ობიექტურად არსებობა. ამიტომ, ეს შემთხვევა ექცევა კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტით დაცულ ღირებულებათა სფეროში. ასევე შეიძლება აღინიშნოს, რომ ამ ქმედებით მოპასუხეებმა უსამართლოდ შეკვეცეს ქალბატონი ნ----ს მხრიდან ინდივიდუალური თავისუფლების მასშტაბი და, მინიმუმ, გამორიცხეს

ეკონომიკურ და სოციალური ცხოვრებაში მისი სრულფასოვანი ჩაბმის, მისი პიროვნული პოტენციალის რეალიზაციის შესაძლებლობა. საკუთრების უფლების ასეთი სახით შეზღუდვას კონსტიტუცია და სხვა საკანონმდებლო აქტები არ იცავს და ემიჯნება მას, როგორც არალეგიტიმურ ჩარევას ამ ფუნდამენტურ უფლებაში. ამიტომ, სადავო გარიგების ბათილად გამოცხადება (მოთხოვნილ ნაწილში) და ქალბატონი ნ----ს მესაკუთრედ ცნობა (ასევე მოთხოვნილ ნაწილში) არის სამართლიანობის საზომი და ეკვივალენტი, რითაც სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს ამ კონკრეტული დავის გადაწყვეტისას;

2.20. რაც შეეხება მ-----ის და ნ-----ის მოთხოვნას ასევე $\frac{1}{4}$ ნაწილში თანამესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით ბატონმა დ-----მ იკისრა ვალდებულება, რომ მ-----ს უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ფართით (პ. 2.2), რაც ისე უნდა განიმარტოს, რომ მ----- ჯ-----ს აქვს ამ ბინაში ცხოვრების (ფლობისა და სარგებლობის) უფლება, მაგრამ არა საკუთრების უფლება. ამ აზრს კიდევ უფრო აძლიერებს ხელშეკრულების 2.5 პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც, მყიდველზე (ანუ დ----- ჯ-----ზე) საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ, მყიდველი ვალდებულია უძრავი ქონება გამოიყენოს ისე, რომ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები უზრუნველყოფილი იქნან სათანადო საცხოვრებელი პირობებით. საოჯახო სამართლის ნორმები ადგენენ მხოლოდ მეუღლეთა თანასაკუთრების ცნებას და მექანიზმს. ამასთან არ არის გამორიცხული, რომ ოჯახის სხვა წევრები, მაგალითად, მამა და შვილები, იყვნენ რამე ქონების თანამესაკუთრეები (ამ შემთხვევაში გამოიყენება არა საოჯახო სამართალი, არამედ ნორმები საერთო საკუთრების შესახებ (სსკ-ის 173-ე მუხლი). მოცემულ შემთხვევაში ასეთი გარემოება სადავო ქონებასთან მიმართებით არ გამოკვეთილა. ამიტომ, სარჩელი მ-----ის და ნ-----ის ნაწილში არის უსაფუძვლო, რის გამოც მათ უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე;

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ნ---- ბ-----ს, მ----- ჯ-----ის და ნ----- ჯ-----ის მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1 2012 წლის 29 ივნისს დ----- ჯ-----სა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შორის, გაფორმდა პირობადადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ვინაიდან ნ---- ბ-----ს და დ----- ჯ-----ს უკვე ჰყავდათ ერთი შვილი მ----- ჯ-----, დაბადებული 2008 წლის 4 სექტემბერს, ამიტომ სულადობის გათვალისწინებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ 2010 წელს სიმბოლურ ფასად მათ გადაეცათ ოროთახიანი ბინა ბ-----ში, ყოფილი ტ-----ის ტერიტორიაზე.

ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია ასევე მ----- ჯ-----. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, დ----- ჯ-----ს არ ჰქონდა ბინის გასხვისების უფლება. ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის თანახმად, მყიდველზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემდეგ, მას ეკისრებოდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გამოიყენება ისე, რომ ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირები უზრუნველყოფილი ყოფილიყვნენ სათანადო საცხოვრებელი პირობებით. საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შემდეგ მეუღლეებს შეეძინათ მეორე შვილი ნ----- ჯ-----.

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა დ----- ჯ-----ის და ა----- ჯ-----ის მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

3.2. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.2.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქონება მეუღლეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს, რადგან ის ქორწინების პერიოდშია შეძენილი. აპელანტის მოსაზრებით არ არსებობს ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების გავრცელების წინაპირობა, რადგან სადავო უძრავი ნივთი მას სიმბოლურ ფასად გადაეცა, ამასთან, ნივთით სარგებლობის უფლება დევნილის სტატუსის მქონე პირებს გააჩნდათ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ მას როგორც უძრავი ნივთის ერთპიროვნულ მესაკუთრეს მისი გასხვისების უფლება ჰქონდა.

აპელანტები მიიჩნევენ, რომ არ არსებობს მათ შორის დადებული გარიგების ბათილად გამოცხადების საფუძველი. აპელანტების განმარტებით კანონის დანაწესი, რომ „მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას არ უნდა განიმარტოს მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი აზრით. აპელანტის მოსაზრებით ასეთი ქონება საერთო საკუთრებად იქცევა, მხოლოდ ნივთთან მიმართებით მათი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. აპელანტების განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში უძრავ ნივთთან მიმართებით რეგისტრირებული არ ყოფილა მოსარჩელების უფლება ა----- ჯ----- უნდა ჩაითვალოს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენად, რადგან საჯარო რეესტრის არსებობა კეთილსინდისიერ შემძენს მომეტებული პასუხისმგებლობისგან და რისკისგან ათავისუფლებს.

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.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- გ-----ში მდებარე 61.56 კვ.მ. ბინა, საკადასტრო კოდით 5----- წარმოდგენდა დ---- ჯ-----ის და ნ---- ბ-----ს საერთო ქონებას (თანასაკუთრებას).

- 2012 წლის 29 ივნისს ერთი მხრივ საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მეორე მხრივ დ---- ჯ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველმა მყიდველისთვის უძრავ ნივთზე მდებარე: კ----- --, საკადასტრო კოდი: 5----- საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულება იკისრა. ხელშეკრულებით მყიდველის ვალდებულებად განისაზღვრა ნასყიდობის საფასურის, რაც სიმბოლურ თანხას 1 ლარს შეადგენდა ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი წლის ვადაში გადახდა. მყიდველის ვალდებულებად განისაზღვრა ასევე მისთვის გადაცემულ ქონებაში ხელშეკრულების 2.2 პუნქტში მითითებული პირის - მ---- ჯ-----ის საცხოვრებელით უზრუნველყოფა.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ქორწინების მოწმობიდანაც დგინდება, რომ 29.06.2012 წელს ერთი მხრივ საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მეორე მხრივ დ---- ჯ-----ს შორის სადავო უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს დ---- ჯ----- რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა მოსარჩელე ნ---- ბ-----თან. საქმეში

წარმოდგენილი ქორწინების მოწმობით ირკვევა, რომ დ---- ჯ-----ს და ნ---- ბ----ს შორის ქორწინება 14.07.2010 წელს დარეგისტრირდა. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ დ---- ჯ----- და ნ---- ბ----- ქორწინების რეგისტრაციამდე ფაქტობრივ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ, სწორედ ფაქტობრივი თანაცხოვრების პერიოდში შეეძინათ პირველი შვილი მ----- ჯ-----ს. საგულისხმოა ისიც, რომ მხარეებს შორის ფაქტობრივად არსებული საქორწინო ურთიერთობის რეგისტრაციის მიზანს ოჯახისთვის საცხოვრებლად გათვალისწინებულ უძრავ ნივთზე გარიგების დადების უფლების მოპოვება წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე/აპელანტის მსჯელობას მასზე, რომ რადგან სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება სახელმწიფოსგან სიმბოლურ ფასად გადაეცა, უძრავ ნივთზე, როგორც იძულებით გადაადგილებულმა პირმა საკუთრების უფლება ინდივიდუალურად მოიპოვა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს ერთი მხრივ საქართველოს ეკონომიკის და მდგარდი განვითარების სამინისტროს და მეორე მხრივ დ---- ჯ-----ს შორის 29.06.2012 წელს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის საფუძველზეც დ---- ჯ-----მ ნ---- ბ-----თან რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში სასყიდლიანი გარიგების შედეგად სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა. ნიშანდობლივია აღინიშნოს ისიც, რომ მოპასუხე/აპელანტს სახელმწიფოსთან დადებული გარიგებით უძრავი ნივთი საკუთრებაში კონკრეტული პირობით გადაეცა. კერძოდ, მიუხედავად იმისა, რომ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება მის სახელზე დარეგისტრირდა მასვე დაეკისრა ოჯახის წევრის - შვილის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის ვალდებულებაც. გასათვალისწინებელია, რომ მხარეებს შორის მანამდე უკვე არსებული ფაქტობრივი ქორწინების რეგისტრაციის მიზანს (სამ სულიანი) ოჯახისთვის საცხოვრებლად საკმარისი ფართის მქონე უძრავ ნივთზე გარიგების დადების უფლების მოპოვება წარმოადგენდა. ამდენად, ის ფაქტი, რომ დ---- ჯ-----ს სახელმწიფოსთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ნივთი სიმბოლურ ფასად გადაეცა აღნიშნული გარემოება სადავო ნივთს დ---- ჯ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებად ვერ აქცევს თავად აღნიშნული ბინის შეძენისა და შემდგომი გამოყენების მიზნიდან, მისი დანიშნულებიდან და მისი რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში შეძენიდან გამომდინარე.

4.1.2. დ---- ჯ-----ს და ა---- ჯ-----ს შორის 2017 წლის 22 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გ-----, საკადასტრო კოდი: 5----- უძრავი ნივთის 1/4 ნაწილში ბათილია.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი მეუღლეთა საერთო ქონების განკარგვისათვის აუცილებლად მიიჩნევს მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებას, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას. ამდენად, ამგვარი შეთანხმების არარსებობის პირობებში, ერთ-ერთი მეუღლის მიერ ქონების განკარგვა წარმოადგენს კანონის დარღვევით დადებულ გარიგებას და იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი მეუღლეთა შეთანხმების არარსებობის პირობებში ერთ-ერთი მეუღლის მიერ ქონების განკარგვისას იცავს შემძენის ინტერესებს და ადგენს, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: ა) მან არ იცოდა გარიგების შესახებ, ბ) ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლით დაცულია შემძენის ინტერესი იმ მეუღლის პრეტენზიისაგან, რომელიც საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ იყო, თუმცა, მას, აღნიშნული უფლება გააჩნდა რეგისტრირებული ქორწინების პირობებში ქონების შემძენის საფუძველით. ამგვარ სამართალურთიერთობაში, ნიშანდობლივია იმ საკითხის გარკვევა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი იცავს ყველა შემძენს, მიუხედავად კეთილსინდისიერებისა, თუ მხოლოდ კეთილსინდისიერ შემძენს. მითითებული საკითხის სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის განხილვა ამავე კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებთან ერთობლიობაში.

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. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით კი, 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. დასახელებული ნორმების ერთობლივი შეფასების შედეგად პალატა თვლის, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესი მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შემძენისას იცავს მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის

ინტერესებს ქონების თანამესაკუთრედ არარეგისტრირებული მეუღლის პრეტენზიისაგან. სასამართლოს მითითებული დასკვნის ნათელყოფის მიზნებისათვის, პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის ხსენებული რედაქცია კანონში აისახა 2007 წლის 29 ივლისის ცვლილების შედეგად და აღნიშნულ ცვლილებასთან ერთად საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის დამდგენ 312-ე მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-3 და მე-4 ნაწილები: 3. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. 4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთდერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, **გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.**

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე და 312-ე მუხლების ერთობლივი, შინაარსობრივი და ლოგიკური ანალიზის შედეგად, ცხადი ხდება, რომ მეუღლეთა საერთო თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შემძენის ინტერესების დასაცავად სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დაწესებული სტანდარტი განვრცობილია 312-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებში და არაორაზროვნად ასახავს კანონმდებლის ნებას, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის მიერ ქონების განკარგვისას გამორიცხავს არარეგისტრირებული მესაკუთრის თანხმობის საჭიროებას, **გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შემძენმა იცოდა ქონებაზე სხვა უფლებამოსილი პირის არსებობის თაობაზე.**

ამგვარად, მართალია, სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი მეუღლეთა საერთო ქონების განკარგვის წესს განსაზღვრავს კეთილსინდისიერების პრინციპზე მითითების გარეშე, მაგრამ როგორც აღინიშნა, კეთილსინდისიერების ფაქტის არსებითი მნიშვნელობა უძრავ ქონებაზე უფლების მოპოვებისას რეგლამენტირებულია სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლში, გარდა ამისა, ნებისმიერი სახის სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის რეგულირებისათვის მხარეთა მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპით მოქმედების ვალდებულებას ადგენს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის მიხედვით, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

აღსანიშნავია, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისების დროს გარიგება ნამდვილად მხოლოდ შემძენის

კეთილსინდისიერების პირობებში მიიჩნევა.

ნორმათა ამგვარი განმარტება ასახულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 დეკემბრის #3კ/932-02 განჩინებაში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 29 ივლისს განხორციელებული ცვლილების შედეგად მითითებული პრაქტიკის საკანონმდებლო რეგლამენტაცია განხორციელდა, კერძოდ, 1160-ე და 312-ე მუხლებით დადგინდა, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ მან არ იცოდა გარიგების შესახებ ან ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას. შესაბამისად, თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. **ამდენად, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრე.**

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემძენს იცავს, რომელმაც იცოდა ან რომელსაც გარემოებათა გონიერი აღქმის შედეგად ეგონა, რომ გამსხვისებელი ერთადერთი მესაკუთრე იყო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის სხვაგვარი განმარტება არსებით წინააღმდეგობაში მოვა ამავე კოდექსის 312-ე მუხლთან. აღსანიშნავია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს ნორმათა კონკურენცია და მითითებული ნორმები არ განიხილება ზოგად და სპეციალურ ნორმებად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის მითითებულ გადაწყვეტილებაში ნათლად და არაორაზროვნად განიმარტა, რომ „სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით ამ კოდექსით გათვალისწინებულ ზოგად ნორმებსა და სპეციალურ ნორმებს შორის კოლიზიისას გამოიყენება სპეციალური ნორმები. პალატა თვლის, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული სანივთო სამართლებრივი ნორმა არ შეიძლება ჩაითვალოს ზოგად ნორმად ამავე კოდექსის 1160-ე მუხლით გათვალისწინებულ საოჯახო სამართლის ნორმასთან მიმართებაში. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი იძლევა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიებს, ხოლო 1160-ე მუხლი აწესებს თანამესაკუთრე მეუღლის ინტერესების დაცვის იურიდიულ მექანიზმს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა თვლის, რომ ზემოთ მოყვანილი ორივე ნორმა სპეციალურია“.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ნივთის თაობაზე გარიგება დ---- ჯ-

-----ს და მისი ოჯახის წევრს (დას) შორის დაიდო. გარიგების საგანს სწორედ რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონება წარმოადგენდა. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ დ----- ჯ-----ის მიერ ოჯახის წევრზე სადავო ქონება გასხვისებულია ამ უკანასკნელის მიერ მოსარჩელის მიმართ შვილებთან ურთიერთობისა და საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრამდე (07.09.2017წ.) დაახლოებით ორი თვით ადრე. ამასთან, ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ ქონების გადაფორმება შემძენზე, რომელიც ოჯახის წევრი, ან ახლო ნათესავია, იმთავითვე შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფციას არ უშვებს. უფრო მეტიც, აღნიშნული გარემოება მტკიცების ტვირთს აბრუნებს და გამყიდველსა და შემძენს, რომლებიც ერთმანეთის ოჯახის წევრები ანდა ახლო ნათესავები არიან, დადებული გარიგების მართლზომიერებისა და შეძენის ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერების დადასტურების ვალდებულებას აკისრებს. ასეთ ვითარებაში მოვალის მიერ თავისი ახლო ნათესავისათვის ნივთის მიყიდვა შეიძლება გარკვეული აუცილებლობით იყოს განპირობებული, მაგრამ ზუსტად, რომ მოვალესა და შემძენს ეკისრება ტვირთი, ამტკიცოს ის, თუ რამ განაპირობა და სადავო პერიოდში ხელშეკრულების დადების რა აუცილებლობა არსებობდა. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული გარემოებები (სადავო პერიოდში ხელშეკრულების დადების აუცილებლობა) არ დადასტურდა, ქონების შემძენს კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი ვერ იცავს¹. ზემოთ მოხმობილი პრაქტიკის ანალიზი ცხადყოფს, რომ გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის, შესაძლოა, სასამართლოს მხრიდან შესამოწმებელი იყოს პრეზუმფციები, რომლებიც, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მტკიცების საგანში არ შედის. ამასთან, პრეზუმფციის გაქარწყლების ტვირთი ეკისრება იმ მხარეს, რომლის საწინააღმდეგოდაც იგი მოქმედებს (ვისთვისაც არახელსაყრელი შედეგის მომტანია). როგორც ვნახეთ, საკასაციო პალატამ ოჯახის წევრებს შორის გარიგების დადება იმ პერიოდში, როდესაც ქონების გამსხვისებელს ვალდებულება ჰქონდა შესასრულებელი, მიიჩნია იმ ვარაუდის დაშვების საფუძვლად, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებებისა და, ასევე, მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე. ასეთ შემთხვევებში მტკიცების ტვირთი ეკისრება გამსხვისებელსა და ქონების შემძენს, რა დროსაც მათ უნდა ამტკიცონ, თუ რა გარემოებებმა განაპირობეს გარიგების დადების აუცილებლობა. აღნიშნული მსჯელობა, ზოგადად, გარიგების მოჩვენებითობას ეხება, უფრო კონკრეტულად კი იმ შემთხვევას, როდესაც გარიგების ერთი მხარე მოვალეა, ხოლო მეორე მხარე - მესამე პირი, რომელიც მოვალის ქონებას სასყიდლით, თუ უსასყიდლოდ იძენს.

ამდენად, პალატა ასკვნის, რომ სადავო უძრავი ქონება დ----- ჯ-----ის და ნ----- ბ-----ს რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაშია შეძენილი და მათ თანასაკუთრებას წარმოადგენს, ხოლო რაც შეეხება დ----- ჯ-----ის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების გადაფორმებას დაზე, პალატა მიიჩნევს, რომ

აღნიშნული გარიგების დადება რეალურ მიზანს (ნასყიდობა) არ ისახავდა და ფორმალურ ხასიათს ატარებდა, უფრო მეტიც, გარიგებების მოჩვენებითად დადების მოტივს ნ----- ბ-----სთვის რეგისტრირებულ ქორწინებაში შეძენილი ქონების გაყოფის თავის არიდება წარმოადგენდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

4.1.3. რაც შეეხება აპელანტების მოთხოვნას უძრავი ნივთის მდებარე: გ-----, საკადასტრო კოდი: 5----- $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ წილზე მ----- ჯ-----ის და ნ----- - ჯ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს. აღნიშნულთან დაკავშირებით საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ მართალია 29.06.2012 წელს საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს და დ----- ჯ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგანთან მიმართებით განისაზღვრა მ----- ჯ-----ის უფლება, თუმცა მხედველობაშია მისაღები ამ უფლების შინაარსი, კერძოდ, დასახელებული გარიგებით მ----- ჯ----- აღიჭურვა გარიგების საგნით სარგებლობის უფლებით, გარიგების აღნიშნული ჩანაწერი კი არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე მ----- ჯ-----ის თანასაკუთრების წარმოშობის საკმარის საფუძველს. საგულისხმოა, რომ უძრავ ნივთზე მ----- ჯ-----ის და ნ----- ჯ-----ის საკუთრების წარმოშობის სხვა საფუძველზე გარდა დ----- ჯ-----ს და საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს შორის გაფორმებული გარიგებისა მითითებული არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული დასკვნები პირდაპირ გამორიცხავს 22.06.2017წ. გარიგების ბათილად ცნობისადმი აპელანტების იურიდიულ ინტერესის არსებობას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის განმარტების შედეგად, პალატას მიაჩნია, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად, მოსარჩელემ უნდა მოიპოვოს კონკრეტული უფლება, ან აღიკვეთოს მისი უფლების რეალიზაციაში ხელშეშლა. პალატა აღნიშნავს, რომ იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას. კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია რა, რომ სადავო უძრავ ნივთთან მიმართებით არ არსებობს მ----- ჯ----- ს და ნ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი პალატა ასკვნის, რომ არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის

მიმართ იურიდიული ინტერესი.

საბოლოოდ სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიკვლია და დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. არც მოსარჩელეების და არც მოპასუხე მხარეების მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები არ შეიცავს საკმარის სამართლებრივ დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ და მასში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, 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, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საბოლოოდ სახ. ბაჟის გადახდა ეკისრება წაგებულ მხარეს. ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, დ----- ჯ-----ის და ა----- ჯ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი მათთვის დაბრუნებას არ ექვემდებარება და უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში .

6.2. აპელანტები: მ----- ჯ----- და ნ----- ჯ----- საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა :

1. დ----- ჯ-----ის და ა----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მ----- ჯ-----ის, ნ----- ჯ-----ის, ნ----- ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის

სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

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

მოსამართლე

ვანო წიკლაური