



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

16 ნოემბერი, 20-8 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ეთ-----ი.

წარმომადგენელი - ბე-----ი, გი-----ი.

მოპასუხე - ა-----ე.

მოპასუხე - ნი-----ე, ნი-----ე.

წარმომადგენელი - თე-----ი.

მოპასუხე - ლა-----ა.

წარმომადგენელი - უჩ-----ა.

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული სარჩელი).

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ნი-----ზ და ნი-----ეებს და ლა-----ას შორის 20-----ს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ, იმ ნაწილში რომლითაც ხელშეკრულება მოიცავს ქ. თბილისში, კა-----ს ქუჩა №---ში, ს/კ 0-1-1-0---0--, არსებული შენობა-ნაგებობა №-/1-ის ½ ნაწილს.

1.2. ეთ-----ი ცნობილი იქნას მესაკუთრედ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქ. №--, არსებული შენობა-ნაგებობა №-/1-ის, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-1-1-0---0--.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით ეთ-----ის მეუღლემ ივ-----
-----მა ზა-----ან 19-----ს, 10 000 მანეთად, სანოტარო ფორმის დაცვის

გარეშე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძინა საცხოვრებელი სახლი, თავისი ბაღით, კა-----ს ქუჩიდან ხევამდე, სიგანით 6 მეტრი 10 სანტიმეტრი მანძილით. ივ-----მა გარდაცვალებამდე მოახდინა აღნიშნული შენობა-ნაგებობის გადაკეთება-გარემონტება. ივ-----ი გარდაიცვალა 19-----ს, თუმცა ამავე ფართში ცხოვრება განაგრძო მისმა მეუღლემ ეთ-----მა.

საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც ასევე შედიოდა სადაო ფართი, აღრიცხული იყო ზა-----ა კო-----ის სახელზე, რომლის გარდაცვალების შემდგომაც ქონება გაიფორმეს მისმა მემკვიდრეებმა - ნი-----ზ, ნი--- და ა-----ეებმა. დღეის მდგომარეობით ეს ქონება რეგისტრირებულია სწორედ მათ სახელზე, თუმცა შენობა-ნაგებობა №-/1, რომელიც ივ-----მა შეიძინა ზა-----ან, ფლობს და სარგებლობს ივ-----ის მეუღლე ეთ-----ი.

20-----ს, სანოტარო ფორმით იქნა დადასტურებული გარიგება, რომელსაც ხელს აწერენ მოპასუხეები არ---, ნი-----ზ და ნი-----ეები და ასევე გი-----ი და სადაც არ---, ნი-----ზ და ნი-----ეები ადასტურებენ ნებას, რომ მათ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა №-/1, თავისი მიწის ნაკვეთით, რომელიც იზოლირებულია მათი შენობა-ნაგებობისაგან, უკვე გაყიდული აქვს მათ აწ გარდაცვლილ ბაბუას ზაქ-----ს 19-----ის ხელშეკრულების საფუძველზე და ეკუთვნის აწ გარდაცვლილი ივ-----ის მემკვიდრეებს. შესაბამისად მათ მიერ ერთობლივად გამოხატულია ნება, რომ ივ-----ის მემკვიდრემ საკუთრებაში დაირეგისტრიროს შესაბამისი შენობა-ნაგებობა №- თავისი მიწის ნაკვეთით.

20-----ის მდგომარეობით, კა-----ს ქუჩა №---ში არსებული უძრავი ქონების ერთ-ერთი თანამესაკუთრე - მა-----ა კო-----ე იყო გარდაცვლილი, თუმცა საყურადღებოა, რომ მისმა მემკვიდრეებმა ნი--- და ნი-----ეებმა განაცხადი წარადგინეს სამკვიდროს მიღების შესახებ 20-----ს, ანუ სამკვიდროს მიღების 6 თვის ვადაში და ეს ფაქტი განიხილება როგორც სამკვიდროს მიღება. შესაბამისად 20-----ს ურთიერთშეთანხმების განცხადებაზე ხელისმოწერით ყველა მესაკუთრის ნება სრულად იქნა გამოხატული.

20-----ს, ნი--- და ნი-----ეს და ლა-----ას შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმდა საჯარო რეესტრში და შესაბამისად წარდგენილი იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. აღნიშნული ხელშეკრულებით ფაქტობრივად განიკარგა ასევე კა-----ს ქუჩა №---ში არსებული ქონებიდან №- შენობაც, რომელზედაც 20-----ს ნი-----ზ ნი--- და ა-----ეებს ერთობლივად ჰქონდათ გამოვლენილი ნება ივ-----ის მემკვიდრეების

სასარგებლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. შესაბამისად, რადგან შენობა №- მესაკუთრეების მიერ, სანოტარო ფორმის დაცვის გზით განკარგული იქნა სხვა პირის სასარგებლოდ, შემდგომში ქონების ამ ნაწილში ხელშეკრულების დადება და მისი გასხვისება არის უკანონო და წარმოადგენს უფლებრივად ხარვეზიანი ქონების განკარგვას.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხეების ნი-----ზ და ნი-----ეების წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

2.2. მოპასუხე ლა-----ას წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხის განმარტებით 20-----ს, ნამდვილად გაფორმდა სანოტარო ფორმით დოკუმენტი, რომელსაც ხელს აწერენ მოპასუხეები არ---, ნი-----ზ და ნი-----ეები და ასევე გი-----ი, თუმცა იგი არ არის რაიმე უფლების წარმოშობის საფუძველი, რადგან დოკუმენტის შედგენის მომენტისათვის საჯარო რეესტრში ასევე რეგისტრირებული იყო მა-----ა კო-----ის საკუთრების უფლება, რომელიც დოკუმენტზე ხელის მოწერის დროისათვის იყო გარდაცვლილი და არ იყო გაცემული სამკვიდრო მოწმობა. ამასთან ივ-----ის მემკვიდრეს უკვე მიღებული აქვს საცხოვრებელი ფართი სასამართლოს გზით, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე (შენობა №2).

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით 20-----ის დოკუმენტით მხარეებმა დაადასტურეს უფლება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე და აღნიშნულით რაიმე ნივთის გასხვისება არ მომხდარა, მითუმეტეს მოსარჩელე ეთ-----ას სასარგებლოდ, რომელიც საერთოდ არ არის დასახელებული შეთანხმების მხარე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. დადგენილია, რომ 19-----ს ერთი მხრივ ზა-----ა ნი-----ზის ძე კო-----ესა და მეორეს მხრივ ივ--- იო----- ძე პა-----ს შორის შედგენილია ხელშეკრულება, რომლის თანახმად 10000 მანეთად ზ. კო-----ემ მიყიდა ი. პა-----ს საკუთარი ერთი ოთახი, თავის ბაღით, სიგრძით კა-----ს ქუჩიდან ხევამდე, მეტრის მანძილის რაოდენობით სიგანით 6 მეტრი და ათი სანტიმეტრი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-20);

3.1.2. დადგენილია, რომ 20-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად ეთ-----მა მიიღო 19-----ოს გარდაცვლილი მეუღლის ივ-----ის სამკვიდრო ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №1----- (ს.ფ. 21-22);
- ივ-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 34);
- ივ-----ისა და ეთ-----ის ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 35)

3.1.3. დადგენილია, რომ გი-----მა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხეების არ---, მა-----ა, ნი-----ზ და ნი-----ეების მიმართ და მოითხოვა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქ. თბილისში, კა-----ს ქუჩა №-- მისამართზე მდებარე არ---, მა-----ა, ნი-----ზ და ნი-----ეების სახელზე რიცხული №2 შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში გადაცემა.

სარჩელში აღნიშნული იყო, რომ ქ. თბილისში, კა-----ს ქუჩა №- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, შენობა-ნაგებობა №-, ფართობით 57,64 კვ. მეტრი, 19-----ს ზა-----ან შეიძინა მოსარჩელის ბაბუამ, ივ-----მა. ხელშეკრულება გაფორმდა სანოტარო წესებით დამოწმების გარეშე. 20-----ს ზა-----ა კო-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი მიიღეს მისმა მეკვიდრეებმა, რძალმა მა-----ა კო-----ემ და შვილიშვილებმა ნუ---ი, არ--- და ნი-----ეებმა. რაც შეეხება ივ-----ს მის მემკვიდრეს წარმოადგენს გი-----ი, რომელიც სადაო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეა და საცხოვრებელ სადგომში ჩაწერილია 1992 წლიდან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გი-----ის სარჩელი მოპასუხეების არ---, მა-----ა და ნი-----ეების მიმართ და გი-----ი ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, კა-----ს ქუჩა №-- მისამართზე მდებარე, ა-----ის, მა-----ა კო-----ის, ნი-----ის და ნი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან (ს/კ 0-1-1-0---0--) №2 შენობა ნაგებობის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს.ფ. 281-284);

3.1.4. დადგენილია, რომ 20-----ის და 1-----ის მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0---0--, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია, ა-----ის, გი-----ის, ნი-----ის, ნი-----ისა

და მა-----ა კო-----ის საკუთრების უფლებით, მათ შორის: მა-----ა, ნი-----ზ და ნი-----ეების საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი, გი-----ის საკუთრების უფლებას წარმოადგენს - შენობა-ნაგებობა N2, ფართობით 57,64 კვ. მეტრი, ა-----ის საკუთრება - უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი. გი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 153-154);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 155-156);

3.1.5. დადგენილია, რომ 20-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა, რომლის შესაბამისად ნი-----ემ და ნი-----ემ თანაბარწილად მიიღეს 20-6 წლის 4 მაისს გარდაცვლილი მა-----ა კო-----ის სამკვიდრო ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №1----- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 167-169);
- მა-----ა კო-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 163);

3.1.7. დადგენილია, რომ 20-----ს არ-----, ნი-----ზ, ნი-----ეებსა და გი-----ს შორის შედგა ურთიერთშეთანხმების განცხადება, რომლის შესაბამისად არ-----, ნი-----ზ და ნი-----ეები თანხმობას გამოთქვამენ ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №---ში მდებარე შენობა-ნაგებობა N3, თავისი მიწის ნაკვეთით, აღირიცხოს გარდაცვლილი ივ-----ის მემკვიდრეების სახელზე - მეუღლეზე, შვილებზე, შვილიშვილებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 20-----ის განცხადება (ს.ფ. 161-162);

3.1.8. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ეთ-----ის განცხადება და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, შენობა №- აღირიცხა ეთ-----ს სახელზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით 20-----ის მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0---0--, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა-----ის, გი-----ის, ნი-----ის, ნი-----ისა და ეთ-----ის საკუთრების უფლებით, მათ შორის: ნი-----ზ და ნი-----ეების საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთი დარჩენილი ნაწილის 1/2 ნაწილი, გი-----ის საკუთრებას წარმოადგენს - შენობა-ნაგებობა N2, საერთო ფართობით 57,64 კვ.

მეტრი; ა-----ის საკუთრება - უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი და ეთ-----ს საკუთრებას წარმოადგენს შენობა N3. ეთ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არის 20-----ის განცხადება (ურთიერთშეთანხმება).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №8----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ეთ-----ს განცხადება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ს N3----- განჩინებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა რაიმე სახის სარეგისტრაციო წარმოება, მათ შორის, გასხვისების, ქონებრივი ან უფლებრივი დატვირთვის და გამიჯვნის, განსახილველ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით 20-----ის მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0---0--, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია, ა-----ის, გი-----ის, ნი-----ისა და ნი-----ის საკუთრების უფლებით, მათ შორის: ნი-----ზ და ნი-----ეების საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთი დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, გი-----ის საკუთრების უფლებას წარმოადგენს - შენობა-ნაგებობა N2, საერთო ფართობით 57,64 კვ. მეტრი, ა-----ის საკუთრება - უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 31-);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 313-314);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ის №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 316);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 317-318);

3.1.9. დადგენილია, რომ 20-----ს ერთის მხრივ ნი--- და ნი-----ეებსა და მეორეს მხრივ ლა-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ლა-----ას მიერ შეძენილი იქნა ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრიდან (საკადასტრო კოდი 0-1-1-0---0--) $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 50-51);

3.1.10. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს №8----- გადაწყვეტილებით, ლა-----ას განცხადებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა კა-----, №--, 1/2 ნაწილი, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ მის მიერ წარდგენილია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ნი-----ემ და ნი-----ემ მიჰყიდეს, ქალაქი თბილისი, ქუჩა კა-----, №--, 1/2 ნაწილი. სარეგისტრაციო განაცხადით წარდგენილი ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის საჯარო რეესტრის მონაცემების საფუძველზე 20-----ს, ნასყიდობის საგანი 1/2 ეკუთვნოდა ნი-----ეს, მა-----ა კო-----ეს და ნი-----ეს. შესაბამისად განაცხადის წარმოდგენის დროს ნი-----ე და ნი-----ე არ იყვნენ რეგისტრირებული 1/2 ნაწილიდან მა-----ა კო-----ის წილის მესაკუთრედ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს №8----- გადაწყვეტილებით, ლა-----ას განცხადებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა კა-----, №--, 1/2 ნაწილი, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-7 წლის 4 იანვრის №---- გადაწყვეტილებით ლა-----ას ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი ითხოვდა სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8----- გადაწყვეტილების გაუქმებას და საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 177-178);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 179);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №---- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 180-185);

3.1.11. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ის №----- გადაწყვეტილებით ლა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №---- გადაწყვეტილება, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს №8----- გადაწყვეტილება და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, კა-----ს ქუჩა №---ში (ს/კ 0-1-1-0---0--)

მდებარე უძრავი ქონების, 20-----ის მდგომარეობით ნი-----ის, მა-----ა კო-----ის და ნი-----ის საკუთრებაში არსებული 2/3 წილზე ლა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20-----ის განჩინებით ლა-----ას, ნი-----ის და ნი-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ის №----- გადაწყვეტილება

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-----ის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 186-200);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20-----ის განჩინება (ს.ფ. 20--221);

3.1.6. დადგენილია, რომ 20-----ის მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0--0--, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია, ა-----ის, გი-----ის, ნი-----ისა და ნი-----ის საკუთრების უფლებით, მათ შორის: ნი-----ზ და ნი-----ების საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთი დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, გი-----ის საკუთრებას წარმოადგენს - შენობა-ნაგებობა N2, საერთო ფართობით 57,64 კვ. მეტრი, ა-----ის საკუთრება - უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი. გი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 36-38);

3.1.1- დადგენილია, რომ 20-8 წლის 24 ოქტომბრის მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0--0--, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია, ა-----ის, გი-----ის, ნი-----ის, ნი-----ისა და ლა-----ას საკუთრების უფლებით, მათ შორის: ნი-----ზ და ნი-----ების საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთი დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{6}$ ნაწილი, გი-----ის საკუთრების უფლებას წარმოადგენს - შენობა-ნაგებობა N2, საერთო ფართობით 57,64 კვ. მეტრი, ა-----ის საკუთრება - უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{1}{2}$ ნაწილი და ლა-----ას საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთის დარჩენილი ნაწილის $\frac{2}{6}$ ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 319-320);

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ ეთ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვ---ლა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 183-ე, 185-ე, 31-ე, 477-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი ნი---ზ და ნი-----ებს და ლა-----ას შორის 20-----ს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ (იმ ნაწილში რომლითაც ხელშეკრულება მოიცავს ქ. თბილისში, კა-----ს ქუჩა №---ში, ს/კ 0-1-1-0---0-- არსებული შენობა-ნაგებობა №-/1-ის 1/2 ნაწილი) და საფუძვლად უთითებს იმ გარემოებას, რომ 20-----ის შეთანხმების საფუძველზე მას უკვე ჰქონდა შეძენილი არ---, ნი-----ზ და ნი-----ებისაგან სადაო ფართი - შენობა-ნაგებობა №- და ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნი-----ზ და ნი-----ებმა იგივე ნივთი განკარგეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ წინამდებარე დავაზე სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს ნი-----ზ და ნი-----ებს და ლა-----ას შორის 20-----ს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მართლობიერება და სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა. ამ თვალსაზრისით, უნდა შემოწმდეს ქონებაზე განხორციელებული ტრანზაქცია შეესაბამება თუ არა კანონის მოთხოვნებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმა ადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის სანივთო-სამართლებრივი წინაპირობებს თუმცა, იგი არ არის ამომწურავი, საკუთრების გადაცემის, როგორც განკარგვითი ხელშეკრულების ვალდებულებითი ნაწილიდან გამომდინარე (სკ-ის 477-ე მუხლი), მასზე ვრცელდება ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილი ყველა ის ზოგადი და კერძო შეზღუდვა, რაც სახელშეკრულებო სამართლისთვისაა დამახასიათებელი. საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ კანონის ზემოხსენებული ფორმალური მოთხოვნების დაცვა, არამედ, უმთავრეს ამოსავალს წარმოადგენს მხარეთა ნების ნამდვილობა, ანუ ქონების განკარგვა უნდა განხორციელდეს გამყიდველისა და მყიდველის ნამდვილი ნების საფუძველზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იმის მიხედვით თუ რა ნაკლი გააჩნდა გარეგნულად ფორმირებულ ნებას, დღის წესრიგში დგება მისი შედეგის ნამდვილობის საკითხი (საცილო და უცილოდ ბათილი გარიგებები). სამოქალაქო კოდექსი უცილოდ ბათილ ნებათა კატეგორიას მიაკუთვნებს იმგვარ შემთხვევას, როდესაც გარეგანი ფორმირება ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს (ა), საჯარო წესრიგს (ბ) ან ზნეობის ნორმებს (სკ-ის 54-ე მუხლი).

სუსგ №ას-15-15-20-6 (1 მარტი 20-6 წელი) საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ გარიგების ამორალურობის საკითხთან დაკავშირებით, განმარტა, რომ „სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 20-----ს ერთის მხრივ ნი--- და ნი-----ეებსა და მეორეს მხრივ ლა-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ლა-----ას მიერ შეძენილი იქნა ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრიდან (საკადასტრო კოდი 0-.1-.1-.0---0--) 1/2 ნაწილი.

ასევე დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმების დროს უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, კა-----ს ქუჩა №--, დაზუსტებული ფართობი 377 კვ. მეტრი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0---0--, საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ა-----ის, გი-----ის, ნი-----ის, ნი-----ისა და მა-----ა კო-----ის საკუთრების უფლებით, მათ შორის: მა-----ა, ნი-----ზ და ნი-----ეების საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, გი-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა - შენობა-ნაგებობა N2, ფართობი 57,64 კვ. მეტრი, ა-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა - უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად 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 31-ე მუხლის შესაბამისად კი რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

გათვალისწინებით იმისა, რომ 20-----ის მდგომარეობით ეთ-----ის საკუთრების უფლება სადაო უძრავ ნივთზე არ იყო რეგისტრირებული, წინამდებარე დავის პირობებში მოსარჩელე ვალდებული იყო წარმოედგინა იმ სახის მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა, რომ ლა-----ას მიერ ხელშეკრულების გაფორმების დროს ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილ წესისა და აკრძალვების დარღვევებს, რაც ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქვეყნის უზენაესი კანონით - საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული საკუთრების უფლება (იხ. 21-ე მუხლი) სრულად იზიარებს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის ევროკონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით დადგენილ საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის სულისკვეთებას და მიმართულია ამ უფლების დაცვის ხელშეწყობისაკენ. სახელმწიფოს პოზიტიურ მოვალეობას წარმოადგენს, ხელი შეუწყოს საკუთრებით სარგებლობის იმგვარ შესაძლებლობას, რომელიც უფლების არსს არ გააუარესებს. ევროკონვენცია საკუთრების წარმოშობის მიმართ ადგენს შეფასების ფართო ზღვარს და უფლების ნამდვილობის საკითხის გადაწყვეტა წევრი სახელმწიფოების კანონმდებლობით რეგულირებას ექვემდებარება. სწორედ სახელმწიფოში მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით წარმოშობილი უფლება ექვემდებარება ნაგულისხმევ დაცვას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სსკ-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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები. სარჩელის საფუძველი არის იმ ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

ამასთან აღსანიშნავია, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხოლოდ იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ 20-----ს მას ჰქონდა შეთანხმება გაფორმებული ნი-----ზ, ნი--- და ა-----ებთან, რომ საკუთრებაში გადაეცემოდა შენობა N3. თუმცა საყურადღებოა, რომ მას აღნიშნული უფლების რეალიზაცია საჯარო რეესტრში არ მოუხდენია და ნივთი (უძრავი ქონება) კვლავ მოპასუხეთა საკუთრების უფლებით რჩებოდა რეგისტრირებული. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმის დამტკიცება, რომ სადავო ნასყიდვის ხელშეკრულება წარმოადგენს საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგო გარიგებას.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში

სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით. გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება არ დაეკისრებათ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვ---ლა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ეთ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-1- კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე