



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 ნოემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან დიდებაშვილი

მოსარჩელე ნ--- ირ-----

წარმომადგენელი და---- ხ-----

მოპასუხეები ნ--- მე-----ი, და---- მე-----ი

წარმომადგენელი ჟა-----

დავის საგანი უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ აღრიცხვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2018 წლის 24 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ--- ირ-
---- ცნობილი იქნეს თბილისში, ცი-----ს V გასასვლელი #5/26-ში მდებარე #0-----
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრედ.

სარჩელის მიხედვით, ნ--- ირ-----ს (მყიდველი) და ნ--- მე-----ს
(გამყიდველი) შორის 2018 წლის 24 ივლისის გაფორმდა ნასყიდობის
ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ცი-----ს V
გასასვლელი #5/26, ნივთის საკადასტრო კოდია #0-----ს. საჯარო რეესტრში
საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, მოპასუხე და---- მე-----ის
განცხადების საფუძველზე 2018 წლის 27 ივლისის განჩინებით უძრავ ქონებას
დაედო ყადაღა. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხის ქმედება ხელყოფს მის
კანონიერ უფლებებს საკუთრებასთან მიმართებაში და როგორც
კეთილსინდისიერი შემძენი მოითხოვს სადავო უძრავი ქონების მის სახელზე
აღრიცხვას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. და--- მე-----ი წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და მიუთითებს, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც მოსარჩელე მოითხოვს მესაკუთრედ აღრიცხვას მოპასუხეებმა შეიძინეს ქორწინების განმავლობაში, საერთო ხარჯით. შესაბამისად, იგი ცდილობს კანონიერი გზით მოიპოვოს საკუთრების უფლება ქონების 1/2 ნაწილზე, რის საფუძველზეც სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა სარჩელი და ამავდროულად მოთხოვნილი იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ქონებაზე ყადაღის დადება.

2.2. ნ--- მე-----მა 2018 წლის 20 ნოემბრის სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნა ცნო სრულად.

(20.11.2018 წ. სხდომის ოქმი 14.19.51)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 24 ივლისს ნ--- მე-----ს და ნ--- ირ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ--- მე-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ცი-----ს V გასასვლელი #5/26, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია #0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 24 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-15)

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #0----- გასხვისების მომენტიდან საჯარო რეესტრის სამსახურში აღრიცხული იყო მხოლოდ ნ--- მე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17)

3.1.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივლისის განჩინებით, და--- მე-----ის განცხადების საფუძველზე ყადაღა დაედო ნ--- მე-----ის მიერ 2018 წლის 24 ივლისის ხელშეკრულებით გასხვისებულ ნივთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განჩინება (ს.ფ. 24-28)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 31-32)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს არ დაუსახელებიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ--- ირ---- ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 185-ე, 312-ე, 323-ე, 477-ე მუხლები; საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა ეფუძნება 2018 წლის 24 ივლისს შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლების განხორციელებას რომელიც დაკავშირებულია საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან.

სადავო გარემოებასთან მიმართებაში, სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ მაშინ როდესაც ნ--- ირ-----მ და მოპასუხე ნ---- მე-----მა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმეს გამყიდველმა მყიდველს ქონებაზე საკუთრების უფლება გადასცა.

საქმის მასალებიდან გამომდინარე უძრავი ქონება მყიდველის პირდაპირ მფლობელობაში არ გადასულა, რაც გულისხმობს იმას, რომ 2018 წლის 24 ივლისის შემდგომ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით საკუთრების უფლება ნ--- ირ-----ს არ შეუძენია. ამ გარემოებასთან დაკავშირებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან მყიდველმა საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება ვერ

მოასწრო, მოპასუხე და---- მე-----ის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების გამო, ეს ფაქტი გამყიდველის საკუთრების უფლების აღდგენას (დაბრუნებას) ვერ გამოიწვევს.

უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლს, ეს ნორმა წერილობით ფორმასთან ერთად განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელ წინაპირობას და საკუთრების გადასვლის მომენტს - რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

სასამართლოს მოსაზრებით, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს ის დანიშნულება გააჩნია, რომ შემძენი მესამე პირების წინაშე მესაკუთრის სტატუსით აღიჭურვება, ვინაიდან უძრავი ქონების შემძენის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციამდე, ერთადერთ მესაკუთრედ ითვლება გამსხვისებელი (სკ-ის 312-ე მუხლი).

როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამ ფორმის დაცვით დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რეგისტრირებულია თუ არა იგი საჯარო რეესტრში, წარმოშობს ნასყიდობის მომწესრიგებელი ნორმებით გათვალისწინებულ მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არის არა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმა, არამედ უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელი წინაპირობა.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

შემძენის ინტერესების დამცავი ზემოხსენებული სანივთო დანაწესი ნაკარნახევია თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით, რასაც ხელს უწყობს კანონითვე დაშვებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია (სკ-ის 312-ე მუხლი).

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ცოდნას, უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შემძენის ნამდვილობას. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულებაა კეთილსინდისიერი ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო.

სასამართლოს შეფასებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავ ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი.

ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით უტყუარადაა დადგენილი, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით ნ---- მე-----ი წარმოადგენდა უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ ერთადერთ მესაკუთრეს და უძრავ ქონებასთან მიმართებაში მესამე პირებს პრეტენზია არ გააჩნდათ. შემძენის კეთილსინდისიერება დასტურდება იმ გარემოებითაც, რომ მოსარჩელეს ნივთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება არ მოუთხოვია დაჩქარებული წესით.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს, რომ ნ--- ირ---ის სასარჩელო მოთხოვნა ფორმულირებულია შემდეგი სახით: „გთხოვთ მცნოთ მესაკუთრედ საცხოვრებელ ბინაზე, უძრავ ნივთზე ს/კ 0-----, მდებარე ქ. თბილისი, ცი---ს V გასასვლელი, #5/26“. როგორც სასამართლომ დაადგინა ნ--- ირ---ის საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე წარმოშობილია 2018 წლის 24 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ხოლო მოსარჩელის რეალურ მიზანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით ნ--- ირ---ის სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება წარმოშობილია კანონიერად და უნდა დაკმაყოფილდეს იმ ფორმით, რომ მოსარჩელე, რომელიც უკვე არის ქონების მესაკუთრე საჯარო რეესტრის სამსახურში დარეგისტრირდეს ნივთის შემძენად.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ვინაიდან ნ--- მე-----მა სასარჩელო მოთხოვნა ცნო მთავარ სხდომაზე დასახელებულ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ნ--- ირ---ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხოლოდ ნახევარი ხოლო მოპასუხე და--- მე-----ს უნდა გადახდეს სრულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ზ/აღნიშნული მუხლის თანახმად, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. ნ--- ირ----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს და მოსარჩელე 2018 წლის 24 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის სამსახურში აღირიცხოს თბილისში, ცი-----ს V გასასვლელი #5/26 - ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი #0-----.) რეგისტრირებულ მემსაკუთრედ.
2. მოპასუხეებს ნ---- მე-----ს და და---- მე-----ს, ნ--- ირ----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება - 2623 ლარის ოდენობით, ამაკდროულად ნ---- მე-----ის პასუხისმგებლობა შემოიფარგლოს 1311,5 ლარით;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
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

ვლადიმერ კაკაბაძე