



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ.თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**თავმჯდომარე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: ნატალია ნაზლაიძე
მაია სულხანიშვილი**

სხდომის მდივანი - მედეა წიკლაური

აპელანტი - ს-----ი

წარმომადგენელი - ხ----- მ-----ი

**მოწინააღმდეგე მხარეები - ფ----- ყ-----ი; ს---- დ-----ი; სსიპ ს-----
-----ო**

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა; ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2019 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით: 1. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა; 2. შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით ს-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; ფ----- ყ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხე ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მარნეულის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 8----- და დადგინდა უძრავი ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელე ფ----- ყ-----სთვის დაბრუნება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოპასუხე ს----- დ-----ი ცხოვრობს მარნეულის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში და შესაბამისად, ფლობს მას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლს ფლობს მოპასუხე, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, 14.03.2019 სასამართლო სხდომის ოქმი).
- შესაგებელი (ს.ფ. 22-29)

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მარნეულის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 8-----, აღრიცხულია მოსარჩელე ფ----- ყ-----ის საკუთრების უფლება.

უძრავ ქონებაზე, ფ----- ყ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია 2015 წლის 19 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 13-14);

2.3. 2014 წლის 05 თებერვალს, ს---- დ-----ის სახელით ვ---- ა-----მა თავის თავთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ს---- დ-----მა გაყიდა, ხოლო ვ---- ა-----მა იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე მარნეულის რაიონი,

სოფელი ნ-----ი, ს/კ 8-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 25 000 ლარი.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----
-ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 8----- აღირიცხა ვ---- ა-----ის სახელზე.
სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 89-90);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 81).

2.4. 2014 წლის 07 მარტს, ვ---- ა-----სა და ფ----- ყ-----ს შორის დაიდო
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ფ----- ყ-----
მა ვ---- ა-----ს ასესხა 24000 აშშ დოლარი, 1 წლის ვადით, 2015 წლის 07 მარტის
ჩათვლით. სესხის გადახდა უზრუნველყოფილი იქნა ვ---- ა-----ის საკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი,
ს/კ 8-----.

2015 წლის 14 აპრილს, ცვლილება იქნა შეტანილი ვ---- ა-----სა და ფ-----
ყ-----ს შორის დადებულ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში,
გაგრძელდა სესხის დაბრუნების ვადა და დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2016
წლის 14 აპრილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 07.03.2014 წლის ხელშეკრულება (ს.ფ. 94-98);
- 14.04.2015 წლის ცვლილება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში (ს.ფ. 99).

2.5. 2015 წლის 19 აგვისტოს, ფ----- ყ-----სა და ვ---- ა-----ს შორის დაიდო
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ვ---- ა-----მა გაყიდა, ხოლო
ფ----- ყ-----მა იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი
ნ-----ი, ს/კ 8-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 35000 აშშ
დოლარი. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მარნეულის რაიონი,
სოფელი ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 8----- აღირიცხა ფ----- ყ-----
---ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 86, 88);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 82).

2.6. 1997 წლის 17 ოქტომბერს, ა----- დ-----მა მის საკუთრებაში არსებულ ქონება
სრულად უანდერძა ს-----ს. ა----- დ-----ი გარდაიცვალა 1999 წლის 27
სექტემბერს, ხოლო მისი მეუღლე ვ----- დ-----ი 1993 წლის 20 ნოემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ანდერძი (ს.ფ. 104-106);
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 100-101).

2.7. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 აპრილის გადაწყვეტილებით ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2001 წლის 7 დეკემბერს განხორციელებული ს---- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე - მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი საკადასტრო კოდით 8-----; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 თებერვლის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.04.2016 წლის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 111-121);

2.8. 2017 წლის 19 იანვარს გარდაიცვალა ვ---- ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 219);

2.9. სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივ გარემოება იმის თაობაზე, რომ ფ----- ყ-----სა და ვ---- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის თვალთმაქცური გარიგება და ფ----- ყ-----ისათვის ცნობილი იყო უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრის შესახებ.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ფ----- ყ-----სა და ვ---- ა-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ვ---- ა-----ი. იმ მომენტისათვის, უძრავ ქონებაზე რაიმე შეზღუდვა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა. შეგებებული სარჩელის ავტორის ახსნა- განმარტებით ასევე დადგენილია, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე დავა ამ უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით არ მიმდინარეობდა (იხ. 14.03.2019წ. სხდომის ოქმი 11:57:51-11:58:12). შესაბამისად, სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის ავტორის მითითება იმის შესახებ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე ფ----- ყ-----მა იცოდა, რომ ვ---- ა-----ი არ იყო ამ ქონების მესაკუთრე. სასამართლო სხდომაზე თავად შეგებებული სარჩელის ავტორმა ს----- დ-----მა განმარტა, რომ 2015 წლის ივლისის ან აგვისტოს თვეში, ზუსტად არ ახსოვს, მასთან მისული იყო ფ----- ყ-----ი და უთხრა, რომ ქონების მესაკუთრე იყო და მისცა 3 დღის ვადა სახლის დასაცლელად. აღნიშნულის შემდგომ მან გადაამოწმა საჯარო რეესტრში და აღმოჩნდა, რომ ქონება იყო ფ----- ყ-----ის სახელზე. აღნიშნული განმარტება ამყარებს მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ ფ----- ყ-----ი მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მივიდა სადავო საცხოვრებელ სახლში

და მოსთხოვა მას სახლის გამოთავისუფლება.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, შეგებებული სარჩელის ავტორი მიუთითებდა, რომ მან, 2015 წლის 29 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. დადგენილია, რომ განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, ს/კ 8-----. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებითა და საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე გადამოწმებით დგინდება, რომ ს-----ის მიერ, 2015 წლის 29 ივლისს წარდგენილი განცხადება შეეხებოდა მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას, რომლის საკადასტრო კოდია: 8-----0. შესაბამისად, ვერც აღნიშნული განცხადებით გახდებოდა ფ----- ყ-----ისათვის ცნობილი მოსარჩელის პრეტენზიის შესახებ, რადგან საკადასტრო კოდზე: 8----- შესრულებული ტრანზაქციების გადამოწმებით ს-----ის განცხადება არ ფიქსირდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, 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. 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. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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 თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით,

წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ფ----- ყ----- ისათვის ცნობილი იყო სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრებასთან დაკავშირებით მესამე პირის პრეტენზიის შესახებ, აკისრია თავად შეგებებული სარჩელის ავტორს, მან კი სასამართლოს ვერ დაუდასტურა შეგებებულ სარჩელში მითითებული გარემოებები.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის ავტორის მოსაზრება, რომ ფ----- ყ-----სა და ვ---- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის თვალთმაქცური, რადგან მყიდველს მისთვის თანხა არ გადაუხდია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგანი გასხვისებული იქნა 35 000 აშშ დოლარად. საქმეში წარმოდგენილია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, საიდანაც დგინდება, რომ ფ----- ყ-----მა ვ---- ა-----ს ასესხა 24000 აშშ დოლარი, შესაბამისად, მას ჰქონდა მოთხოვნის უფლება ვ---- ა-----ის მიმართ. რაც შეეხება ნასყიდობის ფასს, როგორც ფ----- ყ-----მა განმარტა, მხარეები ზეპირად შეთანხმდნენ, რომ ვ---- ა-----ს პროცენტის სახით ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 500 აშშ დოლარი, შესაბამისად, 11000 აშშ დოლარი წარმოადგენდა სწორედ სარგებლის თანხას. იმის გათვალისწინებით, რომ ფ----- ყ-----ს ვ---- ა-----ის მიმართ ჰქონდა მოთხოვნის უფლება, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს აღარ მომხდარა თანხის გადაცემა და ნასყიდობის ფასში გაქვითული იქნა ვ---- ა-----ის დავალიანება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ს-----ის ახსნა-განმარტება (იხ. 19.02.2019 წლის სხდომის ოქმი 12:28:48-12:32:07);

- ფ----- ყ-----ის ახსნა-განმარტება (იხ. 14.04.2019 წლის სხდომის ოქმი 11:50:57-11:51:55);

2.9. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე ს-----ი მარნეულის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას ფლობს ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სადავო საცხოვრებელი სახლის მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. ს-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დასაბუთება.

2.11. სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ მითითებულ გარემოებებს ფ----- ყ-----სა და ვ---- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურ გარიგებად მიჩნევის თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

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

მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გაიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა ურთიერთშეთანხმება მოჩვენებით ნების გამომვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამომვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება, მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ ურთიერთშეთანხმებაზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამომვლენას. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ვ--- ა-----მა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი დავალიანების გადახდის მიზნით, სადავო უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, საკუთრების უფლება გადასცა მყიდველს ფ----- ყ-----ს. შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, ნასყიდობის თანხაში ჩაითვალა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე ფ----- ყ-----ის მიერ გადაცემული სესხის თანხა. ამდენად, ნასყიდობას შედეგი მოჰყვა, ქონება აღირიცხა ფ----- ყ-----ის სახელზე, ხოლო ვ--- ა-----ი გათავისუფლდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი დავალიანების გადახდისაგან.

სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის ავტორის მოსაზრებები ფ----- ყ-----ის არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის თაობაზე.

საქართველოს 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. (არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება 17.10.2017. №3/4/550)

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გამსხვისებელი, ვ--- ა-----ი ხელშეკრულების დადების დროისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის, უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით დავა არ მიმდინარეობდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ფ----- ყ----- ისათვის ცნობილი იყო სადავო უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით მესამე პირის პრეტენზიის შესახებ, ეკისრებოდა თავად შეგებებული სარჩელის ავტორს, რომელმაც სასამართლოს ვერ დაუდასტურა შეგებებულ სარჩელში მითითებული გარემოებები.

ხელშეკრულების დადებისას გამოხატული მხარეთა ნამდვილი ნება შესატყვისია გარიგების იმ შინაარსისა, რაც სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაშია ასახული. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ სარჩელში მითითებული გარემოებები უტყუარად ადასტურებს სადავო გარიგების ბათილობას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა- არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ

ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ს-----ის სარჩელი ს---- დ-----ის სახელით ვ---- ა-----ის მიერ თავის თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში თავისი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს, რის გამოც, მოსარჩელეს უნდა გააჩნდეს ამგვარი აღიარების მიმართ იურიდიული ინტერესი.

აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის ან არარსებობის ფაქტის აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია საკითხის გარკვევა – გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს ს---- დ-----ის სახელით ვ---
- ა-----ის მიერ თავის თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესის
არსებობას, ვინაიდან, საქმის მასალებით არ დასტურდება ფ----- ყ-----სა და ვ---
--- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა
და უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის საფუძვლები. შესაბამისად,
დაუსაბუთებელია თუ რა შედეგი შეიძლება უკავშირდებოდეს
მოსარჩელისათვის 2014 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს-----
--ის შეგებებული სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.12. ფ----- ყ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების დასაბუთება.

2.13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის
თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ
სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და
სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით
სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე
პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად
გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია
მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა
მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი
ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების
მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით
მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის
შელახული უფლება. შესაბამისად, ფ----- ყ-----ის სარჩელის
საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის
მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის
ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის
შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე ფ----- ყ-----ი
წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს და მოპასუხე ფლობს ფ----- ყ---
-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ ნივთს. საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის
პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ
დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ
შემთხვევაში მოპასუხე არის სადავო სახლის არამართლობიერი მფლობელი.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება არის ნივთზე ყოვლისმომცველი იურიდიული ბატონობა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი მესაკუთრეს ანიჭებს თავისი საკუთრების როგორც განკარგვის ისე სარგებლობის ყოვლისმომცველ უფლებას.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივ საფუძვლები:

3.1. აპელანტების განმარტებით პირველი ინსტანციის სასამართლოში განმარტავდა, რომ როდესაც ფ----- ყ-----ი მასთან სადავო ბინაში გამოცხადდა ის ვ---- ა-----ს ეძებდა, მან აღნიშნული პერიოდისთვის არ იცოდა, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე ვ---- ა-----ი არ იყო, ამასთან, ამ უკანსკნელმა გაიგო რა უძრავი ნივთში მოსარჩელის ცხოვრების შესახებ აღნიშნულის საფუძველზე მათ შორის სიტყვიერი შელაპარაკება მოხდა. აპელანტის განმარტებით მან სწორედ აღნიშნული შემთხვევის შემდეგ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზეც საჯარო რეესტრის 2015 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა. აპელანტის განმარტებით, ფ----- ყ-----ისთვის ვ---- ა-----თან სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ცნობილი იყო ფაქტი მასზედ, რომ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც სადავო ნივთი რეგისტრირებული იყო ვ---- ა-----ის სახელზე სადავო იყო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. 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. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 2014 წლის 05 თებერვალს, ს---- დ-----ის სახელით ვ---- ა-----მა თავის თავთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ს---- დ-----მა გაყიდა, ხოლო ვ---- ა-----მა იყიდა უძრავი ქონება მდებარე: მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, ს/კ 8-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 25 000 ლარი. (ტ.1.ს.ფ. 89-90)

- 2014 წლის 07 მარტს ერთი მხრივ ვ---- ა-----ს და მეორე მხრივ ფ----- ყ-----ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ფ----- ყ-----მა ვ---- ა-----ს ასესხა 24000 აშშ დოლარი ერთი წლის ვადით. სესხის გადახდა უზრუნველყოფილი იქნა ვ---- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე: მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, ს/კ 8-----. 2015 წლის 14 აპრილს ვ---- ა-----ს და ფ----- ყ-----ს შორის გაფორმებული შეთანხმებით ცვლილება შევიდა 2014 წლის 07 მარტის სესხის და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულებაში და სესხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2016 წლის 14 აპრილი. (ტ.1.ს.ფ. 95-99)

- 2015 წლის 19 აგვისტოს, ერთი მხრივ ფ----- ყ-----ს და მეორე მხრივ ვ---- ა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ვ---- ა-----მა გაყიდა, ხოლო ფ----- ყ-----მა იყიდა უძრავი ქონება მდებარე: მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, ს/კ 8-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარით. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: #8----- აღირიცხა ფ----- ყ-----ის სახელზე. (ტ.1.ს.ფ. 82, 86, 88)

- 2015 წლის 19 აგვისტოს ერთი მხრივ ვ---- ა-----ს და მეორე მხრივ ფ----- ყ-----ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს, ვ---- ა-----იანი ნასყიდობის საგნის, კერძოდ, უძრავი ქონების, მდებარე:

მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი: #8-----
რეგისტრირებული მესაკუთრე იყო. (ტ.1.ს.ფ. 81;86;94-98)

4.1.1. უპირველეს ყოვლისა სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი აპელანტის მიერ სადავოდ არის გამხდარი 2014 წლის 05 თებერვალს ს---- დ-----ის წარმომადგენლის სახელით ვ---- ა-----ის მიერ საკუთარ თავდათან დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2015 წლის 19 აგვისტოს ვ---- ა-----ს და ფ----- - ყ-----ის შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აპელანტი ზემოაღნიშნული გარიგებების ბათილად გამოცხადების ძირითად საფუძვლად იმ გარემოებაზე უთითებს უთითებს, რომ სადავოდ გამხდარი გარიგების შემთხვევაში შემძენთათვის, ერთ შემთხვევაში ვ---- ა-----ის, ხოლო მეორე შემთხვევაში ფ----- ყ-----ისთვის გარიგების დადების დროს ცნობილი იყო გარიგების საგანზე გამსხვისებლის უფლების წარმოშობის ნაკლის შესახებ. აღნიშნული გარემოების დადასტურების მიზნით შეგებებული სარჩელის ავტორი აპელანტი იმ გარემოებაზე უთითებს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებად ფ----- ყ-----ს თავად უთხრა უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ, რა დროსაც ამ უკანასკნელს სამკვიდრო მოწმობაც კი აჩვენა.

4.1.2. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ფრიფონ ყ-----მა არ იცოდა და ობიექტურად, არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ უძრავი ქონება მდებარე: მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდით: # 8-----0, რომელიც მან ვ---- ა-----ისგან შეიძინა, სადავო იყო.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესში მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპი მოქმედებს, საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას ადგენს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს, კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას აფუძნებს, მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული, ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული, დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი გარემოებები.

აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი იმგვარად ნაწილდება, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების

ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ 2015 წლის 19 აგვისტოს ხელშეკრულების გაფორმების დროს ფ----- ყ-----მა იცოდა ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის საკუთრების უფლების სადავოობის შესახებ სწორედ აპელანტს უნდა დაედასტურებინა .

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებასთან მიმართებით ფ----- ყ-----ის არაკეთილსინდისიერების, კერძოდ ვ---- ა-----თან სადავო უძრავ ნივთზე გარიგების დადების დროს გარიგების საგნის სადავოოს შესახებ ინფორმაციის ცოდნის დასადასტურებლად აპელანტი მხარე მისსავე ახსნა-განმარტებაზე უთითებს, რომლის მიხედვითაც 2015 წლის 19 აგვისტოს გარიგების დადებამდე სადავო საცხოვრებელ სახლში მისულ ფ----- ყ-----ს გარიგების საგანზე მისი საკუთრების უფლების შესახებ თავად აცნობა და აღნიშნულის დასადასტურებლად სამკვიდრო მოწმობაც კი წარუდგინა.

სააპელაციო პალატა ხაზგამდისთ შენიშნავს, რომ გარდა იმისა, რომ აპელანტი მხარის აღნიშნულ განმარტებას, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე ფ----- ყ-----თან შეხვედრის და ნივთზე მის უფლებებთან დაკავშირებით ინფორმაციის მიწოდების შესახებ, არ დაეთანხმა მოწინააღმდეგე მხარე, რაც აპელანტი მხარის ახსნა-განმარტებაში მითითებული გარემოების დადასტურებულად მიჩნევის შესაძლებლობას გამორიცხავს, სადავო საკითხთან მიმართებით მხედველობაშია მისაღები პირველი ინსტანციის სასამართლოში შეგებული სარჩელის ავტორის - ს-----ის საწინააღმდეგო ახსნა-განმარტება, რომლის მიხედვითაც სასამართლოს შევითხვაზე როდის მივიდა ფ----- ყ-----ი მასთან, როდის სთხოვა საცხოვრებელი ბინის დატოვება, ამ უკანასკნელმა მიუთითა, რომ ..ივლისი თუ აგვისტო იყო... მან მისცა სამი დღის ვადა ბინის დასატოვებლად.. (იხ. 19.02.2019წ. სხდომის ოქმი, 12:28:38;12:29:39)

პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, განმარტოს საპროცესო ურთიერთობის მიზნებისათვის აღიარების სამართლებრივი მნიშვნელობა, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლების თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. **ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.** საპროცესო სამართლის თეორიაში აღიარების განსაკუთრებული მნიშვნელობა განმარტებულია იმგვარად, რომ ფაქტს,

რომელსაც უნდა ადასტურებდეს დავის სუბიექტი, ადასტურებს მისი მოწინააღმდეგე მხარე. ფაქტის აღიარების დროს მხარე ცნობს დავის კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც სასამართლომ შეიძლება საკმარის საფუძვლად მიიჩნიოს გადაწყვეტილების გამოტანისას და დაეყრდნოს ამ აღიარებას. საყურადღებოა, რომ მართალია შეგებებული სარჩელის ავტორის წარმომადგენელი შეეცადა სასამართლო სხდომაზე მისი მარწმუნებლის აღიარების - ივლისში ან აგვისტოში ფ----- ყ-----ის ვიზიტის და სამი დღის ვადაში საცხოვრებელი ბინის დატოვების მოთხოვნის წაყენების შესახებ უარყოფას, თუმცა ნაზგამისთ უნდა აღინიშნოს, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის აღნიშნული აღიარება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 133-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით გაქარწყლებული არ ყოფილა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტი მხარის მსჯელობას, რომ ფ----- ყ-----ი მასთან გარიგების გაფორმებამდე მივიდა და რაც მთავარია მან ფ----- ყ-----ს გარიგების გაფორმებამდე უამბო იმ გარემოებათა შესახებ, რის გამოც ის მიიჩნევდა, რომ ვ---- ა-----ის სახელზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე მის საკუთრების უფლებას ადასტურებდა უსწორო იყო. პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს დამატებით განმარტოს, რომ ფაქტი მასზედ, რომ ფ----- ყ-----ი სადავო საცხოვრებელ სახლში ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მივიდა, რა დროსაც მან ს-----ს სამი დღის ვადაში ბინის დატოვება მოსთხოვა, სადავო გარიგების ბათილად გამოცხადების საფუძვლად ასევე ვერ გამოდგება, რადგან საქმეში წარმოდგენილი სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი 2014 წლის 07 მარტს ვ---- ა-----ს და ფ----- ყ-----ს შორის გაფორმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე ამ უკანასკნელის სოლიდური მოთხოვნის 24 000 აშშ დოლარის უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენდა, რაც იძლევა იძლევა დასაბუთებული ვარაუდის დაშვების საფუძველს, რომ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, აღნიშნული ნივთი ფ----- ყ-----ს უკვე ნანახი ჰქონდა. რაც შეეხება აპელანტის მითითებას ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობის შესახებ, აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა ყურადღებას მიაპყრობს სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ფ----- ყ-----ს და ვ---- ა-----ს შორის გაფორმებულ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, რომლის მიხედვითაც ვ---- ა-----ს ფ----- ყ-----ის სასარგებლოდ ნაკისრი ჰქონდა სესხად მიღებული თანხის 24 000 აშშ დოლარის 2015 წლის 07 მარტის ჩათვლით დაბრუნების ვალდებულება. აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულებით სესხის დაბრუნებისთვის გათვალისწინებული ვადა მხარეებს შორის 2015 წლის 14 აპრილს გაფორმებული შეთანხმებით შეიცვალა და თანხის დაბრუნების ვადად 2016 წლის 14 აპრილის ჩათვლით პერიოდი განისაზღვრა. ამ მიმართებით ნიშანდობლივია თავად აპელანტი მხარის წარმომადგენლის განმარტება, რომლის მიხედვითაც სესხის დაბრუნების ვადის გაგრძელებას ეს უკანასკნელი იმით ხსნის, რომ მსესხებელმა (ვ---- ა-----ი) ვერ შეძლო რა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში (2015 წლის 07 მარტის ჩათვლით) სესხად მიღებული თანხის 24 000 აშშ დოლარის გამსესხებელისთვის

დაბრუნება მხარებმა დამატებით გაფორმებული შეთანხმებული თანხის დაბრუნების ახალი ვადის შესახებ შეთანხმდნენ. ამრიგად, იმ პირობებში, როდესაც წარმოდგენილი სარჩელით სადავოდ არ არის გამხდარი ვ---- ა----- იანს და ფ----- ყ-----ს შორის 2014 წლის 07 მარტს გაფორმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობა, რომლის მიხედვითაც ვ---- ა-----ს ფ----- ყ-----სთვის 2016 წლის 14 აპრილის ჩათვლით დასაბრუნებელი ჰქონდა 24 000 აშშ დოლარი, უფრო მეტიც, აპელანტის წარმომადგენელი ადასტურებს ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანამდე გათვალისწინებულ ვადაში (2015 წლის 07 მარტის ჩათვლით) ვ---- ა-----ის მიერ ნასესხები თანხის დაბრუნების შეუძლებლობას, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას მასზედ, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ ყოფილა, რადგან საქმის მასალებით ირკვევა, რომ სადავო გარიგების მხარეებს ამ გარიგების გაფორმების დროს ერთმანეთის მიმართ გასაქვითი მოთხოვნები გააჩნდათ. აპელანტის მითითებაზე მასზედ, რომ ნასყიდობის ფასი 35 000 აშშ დოლარით განისაზღვრა, გამყიდველს კი მყიდველის მიმართ მათ შორის მანამდე გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე 24 000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლება გააჩნდა, პალატა შენიშნავს, რომ გამყიდველის მიმართ მყიდველის 24 000 აშშ დოლარის გასაქვითი მოთხოვნის დადასტურების პირობებში თუნდაც ნასყიდობის ფასის სრულად გადაუხდელობა გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად ვერ შეფასდება. (იხ. სუსგ 12.10.2011წ. საქმეზე N#:ას-341-325-2011).

ფ----- ყ-----ის არაკეთილსინდისურ შემძენად მიჩნევის მიზნებისთვის სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის ვერც იმ მსჯელობას, რომ რადგან სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებად, 2015 წლის 29 ივლისს მას მიმართული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მარნეულის რაიონი სოფელ ნ-----ში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს მყიდველისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო ნასყიდობის საგნის სადავოობის შესახებ. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლზე, რომლის 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 მეორე ნაწილის თანახმად 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.

განსახილველ შემთხვევაში უდავო გარემოებას წარმოადგენს ფაქტი მასზედ, რომ ფ----- ყ-----ს და ვ---- ა-----ს შორის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს უძრავ ნივთთან მიმართებით ვ---- ა-----

იანის სახელზე არსებული ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჯარო რეესტრში საჩივარი წარდგენილი არ ყოფილა. საქმის მასალებით ვერც ის გარემოება იქნა სარწმუნოდ დადასტურებული, რომ სადავო გარიგების დადებამდე ფ----- ყ-----
-----მა გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში იცოდა ან/და უნდა სცოდნოდა, რომ ვ---- ა-----ის სახელზე გარიგების საგნზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი უზუტო იყო. დასახელებული გარემოებების ანალიზის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნას შემძენის კეთილსინდისიერების თაობაზე და დამატებით განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს, რომელიც არსებობს უფლების წარმოშობამდე. 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. 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.** პალატის მოსაზრებით, შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებთან მიმართებით განმარტა, რომ სადავო ნორმით რეგულირებული ურთიერთობის ბუნებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია საკითხის იმგვარად მოწესრიგება, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი იქნეს თითოეული მხარის ინტერესების სრულყოფილად დაცვა. ამავე დროს, კეთილსინდისიერი შემძენის დავალდებულება, უძრავი ქონების შემძენისას გადაამოწმოს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლების გამომრიცხველი ყველა გარემოება, აზრს დაუკარგავდა როგორც საჯარო რეესტრის არსებობას, ასევე მნიშვნელოვან მსუსხავ ეფექტს იქონიებდა საკუთრების შემძენის პროცესზე. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბერი გადაწყვეტილება N3/4/550.)

გათვალისწინებით იმისა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებასთან მიმართებით დადასტურებული ვერ იქნა ფ----- ყ-----ის არაკეთილსინდისიერება, დადასტურებული ვერ იქნა გარიგების ბათილობის ვერც სხვა საფუძველი (სსკ-ის 56 მუხლის შემადგენლობა), შეგებებული სარჩელის ავტორის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არარსებობის გამო სააპელაციო პალატა აღარ მსჯელობს ფ----- ყ-----ისთვის საკუთრების უფლების გადაცემამდე არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობებსა და სადავო ფართზე შეგებებული სარჩელის ავტორის

უფლების საკითხზე, ვინაიდან ფ----- ყ-----ს როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს, უძრავ ნივთზე მდებარე: მარნეულის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი 8----- გააჩნია უპირატესი უფლება. ამასთან, გათვალისწინებით იმისა, რომ გაზიარებული არ იქნა აპელატის მსჯელობა სადავო უძრავ ნივთთან მიმართებით მისი საკუთრების უფლების შესახებ, წარმოდგენილი არ ყოფილა არც უძრავი ნივთის კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, კერძოდ, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში მოსარჩელე (მესაკუთრე) უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

4.1.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისაგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანია ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელის ავტორის წარმომადგენლის შუამდგომლობა მოწმეთა დაკითხვის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამავე კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძველად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 140-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მოწმედ შეიძლება იყოს ყოველი პირი, რომლისთვისაც ცნობილია რაიმე გარემოება საქმის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, ასევე პირველი

ინსტანციის სასამართლოს 2019 წლის 19 თებერვლის სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ სასამართლოს შეკითხვაზე როდის გამოცხადდა ფ----- ყ-----ი მასთან შეგებებული სარჩელის ავტორმა განმარტა, რომ სადავო ბინაში ფ----- ყ----- ი ივლისის ან აგვისტოს თვეში მივიდა, რა დროსაც მას საცხოვრებელი ბინის დატოვება მოსთხოვა. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი სასამართლო სხდომაზე მოწმეთა დაკითხვას იმ საფუძლით ითხოვდა, რომ მოწმეებს ფ----- ყ-----ის მასთან ვიზიტის პერიოდი და ვიზიტის ფარგლებში განვითარებული მოვლენების შესახებ დაედგინებინათ. გათვალისწინებით იმისა, რომ 19.02.2019 წლის სხდომაზე შეგებებული სარჩელის ავტორმა თავად გასცა აღნიშნულ კითხვებს პასუხი, პალატა დასაბუთებულად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განჩინებას მოწმეთა დაკითხვაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.1.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განვითარებულ სამართლებრივ მსჯელობასა და დადგენილ ფაქტებს და მიიჩნევს, რომ წარდგენილი სააპელაციო საჩივარი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივ სამართლებრივ საფუძველს არ ქმნის.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ს-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

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

თავმჯდომარე

ირაკლი

ბონდარენკო

მოსამართლეები

ნატალია

ნაზლაიძე

მაია

სულხანიშვილი