



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

04.0-2019 წელი
ქ.თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე ს----- წ-----,
წარმომადგენელი მ--- ჯ-----,
მოპასუხე ნ--- წ-----,
ადვოკატი რ----- პ-----,
მოპასუხე მ----- ნ-----,
წარმომადგენელი ა-- ქ-----,

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 02.11.2016 წელს ნ--- წ----- და მ----- ნ-----
---- შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე,
მდებარე: დ-----ს რაიონი, სოფელი ა-----, ს/კ. 7-6-5-8--.

1.2. სადავო უძრავი ქონების 4/6 ნაწილზე (მდებარე: დ-----ს რაიონი,
სოფელი ა-----, მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 7-6-5-8--) საჯარო რეესტრში
აღირიცხოს ს----- წ----- საკუთრების უფლება, კერძოდ მოსარჩელე სადაო
ქონების 3/6 წილის თანამესაკუთრედ ცნობილ იქნეს მეზაღის წიგნაკი N----ის
საფუძველზე, ხოლო 1/6 ნაწილში როგორც ლ----- წ----- პირველი რიგის
მემკვიდრე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ნ---- წ----- შესაგებლით სარჩელი არ ცნო უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

2.2. მოპასუხე მ----- ნ----- სარჩელთან დაკავშირებით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ იგი კეთილსინდისიერი შემძენია და ამიტომ არ არსებობს სარჩელი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N----ით დგინდება, რომ 20.08.1995 წელს მოქალაქე ლ----- ტ-----ს ძე წ-----, მცხოვრები ქ. თ-----, ს-----ს ქ. N-, ბინა N---ში ჩაიბარა საბაღე მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში, ფართობით 610 კვ.მ., ერთ ნაკვეთად N--- „ა-----ს ჭ---ს“ ტერიტორიაზე. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძვლად მითითებულია - საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 2- თებერვლის ბრძანებულება N45 და „საქალაქაგროსერვისის“ საბჭოს 1995 წლის 5 ივნისის N2-1 დადგენილება.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი ს. ფ. 89.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.2. ლ----- წ----- არის მოსარჩელე ს----- წ----- მამა.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

დაბადების მოწმობის ასლი ს. ფ. 37.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.3. მებაღის წიგნაკი N----ით დგინდება, რომ 1-0-1--- წელს ლ----- წ----- მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრად და მასზე გაიცა მებაღის წიგნაკი. მებაღის წიგნაკის მებაღეობის ოჯახის წევრთა შემადგენლობის გრაფაში ლ----- წ----- ----- ერთად მითითებულ იქნა ს----- წ----- (შვილი).

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მებაღის წიგნაკის ასლი ს. ფ. 1-7-1-9.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.4. ლ----- წ----- გარდაიცვალა 20.06.2010 წელს.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

გარდაცვალების მოწმობის ასლი ს. ფ. 31.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.5. მოპასუხე ნ--- წ----- იყო ლ----- წ----- რეგისტრირებული მეუღლე ლ----- წ----- გარდაცვალების დროისათვის.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ქორწინების მოწმობის ასლი ს. ფ. 90.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.6. 21.1.-2010 წელს ნ--- წ-----, როგორც ლ----- წ----- პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ მიიღო სამკვიდრო მოწმობა ლ----- წ----- სრულდ----- ქონებაზე მდებარე ქ. თ-----.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სამკვიდრო მოწმობის ასლი ს. ფ. 32-36.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.7. 2-10.2016 წელს მოპასუხე ნ--- წ----- სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე: დ-----ს რაიონი, სოფელი ა-----, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ., ს/კ. 7-6-5-8--. საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულ იქნა: სამკვიდრო მოწმობა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, დ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილი და მებაღის წიგნაკი N---.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 40-41.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.8. 02.11.2016 წელს ნ--- წ----- და მ----- ნ----- შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 21 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. ამასთან, ხელშეკრულებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ნასყიდობის ფასის ნაწილი 500 აშშ. დოლარის ექვივალენტი ლარში

გამყიდველს მიღებული აქვს მყიდველისაგან ბეს სახით ხელშეკრულების გაფორმებამდე.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი ს. ფ. 38-39.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს.ფ. 25-26.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.9. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ქონების ადგილზე დათვალიერების ოქმი #-----ში რომელიც ეხება ამჟამად სადაო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას ოქმში უძრავი ნივთის დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა და მეზაღეობის წიგნაკი, აღნიშნულ ოქმს ხელს აწერს დათვალიერებაზე დამსწრე პირის სახით მ----- ნ----- შვილი დ----- ნ-----.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ოქმის ასლი ს. ფ. 47-49..

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.10. სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე მოსარჩელეს მოპასუხე ნ---- წ----- მიერ მამკვიდრებლის სამკვიდროს სრულად მიღებასთან დაკავშირებით პრეტენზია განცხადებული არ ქონდა.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 1-1-2--- წლის #2ბ/2---1- განჩინებით ძალში იქნა დატოვებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-0-2--- წლის #2/6---17 გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი მოპასუხე ნ---- წ----- სახელზე ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა 4/6 ნაწილში, რომლითაც ნ--- - წ-----ნ მთლიანად მიიღო მამკვიდრებლის ქ. თ----- მდებარე უძრავი ქონება და მოსარჩელე ცნობილ იქნა აღნიშნული ქონების 4/6 ნაწილის მესაკუთრედ. აღნიშნული გადაწყვეტილება სავარაუდოდ ამ გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის ჯერ კანონიერ ძალში არ არის შესული.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლი ს. ფ. 238-262.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 02.11.2016 წელს ნ---- წ----- და მ----- ნ----- შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიმართ მოპასუხე მ----- ნ----- წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მხარეს (კეთილსინდისიერ შემძენს).

სასამართლო განმარტავს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამასთან, ივარაუდება, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულება მხარეთა გონივრული განსჯისა და ურთიერთშორის პოზიციების შეჯერების შედეგია, სადაც თითოეულ მხარეს შეგნებული და გააზრებული აქვს თავისი ქმედება, რეალური შესაძლებლობები და გათვალისწინებული აქვს ის რისკები, რაც შეიძლება ხელშეკრულების შესრულებასა თუ მის შეუსრულებლობას მოჰყვეს. შესაბამისად, თითოეული მხარე პასუხისმგებელია ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულებების შესრულებაზე.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების, გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლი-

ნებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო, ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთ-რების და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი გახდება.

დადგენილია, რომ ზემოთმითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, უძრავი ქონება, მდებარე: დ-----ს რაიონი, სოფელი ა-----, ს/კ. 7-6-5-8-- საჯარო რეესტრის ამონაწერით წარმოადგენდა მოპასუხე ნ---- წ---- ----- საკუთრებას.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები მხოლოდ მაშინ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს უსწოროდ, თუ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ანუ პირველ შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შემძენმა იცოდეს, რომ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ამ უფლების შეძენის გარიგების დადებამდე, ხოლო მეორე შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადებამდე მისთვის ცნობილი გახდა ისეთი გარემოებების შესახებ (საჩივრის გარდა), რის გამოც ეს ჩანაწერები უზუსტოა. მხოლოდ ამ გარემოებათა არსებობის შემთხვევაში უფლების შემძენი არ არის კეთილსინდისიერი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, განსახილველი ნორმის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, რეესტრის მონაცემები მესამე პირისათვის ყოველთვის ითვლება სწორად და არ არის აუცილებელი დამატებით ამ სისწორის დადასტურება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიულ განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის უზუსტობის თაობაზე.

სასამართლო კერ გაითვალისწინებს მოსარჩელის განმარტებას იმასთან

დაკავშირებით, რომ მყიდველისათვის ცნობილი იყო მეზღვის წიგნაკის და მასში არსებული ჩანაწერების შესახებ, რომელშიც გარდა ლ----- წ----- მითითებული იყო ს----- წ-----, ამიტომაც იგი არ უნდა ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ შემძენად. მოპასუხე ნ---- წ----- ახსნა-განმარტებით სადაო უძრავი ქონება მეუღლის გარდაცვალების შემდეგ მიტოვებული იყო, რის გამოც გადაწყვეტილი ქონდა მისი გასხვისება, რაზედაც აცნობა იმ სოფელში მცხოვრებლებს, იგი უძრავი ქონების არც შემძენს და არც მის შვილს მანამდე არ იცნობდა, შეძენის სურვილით მას გაუკავშირდა შემძენის შვილი, მან სცადა მეზღვობის წიგნაკის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თუმცა მიიღო უარი, რის გამოც საჭირო გახდა დამატებითი პროცედურების ჩატარება, ნ---- წ----- არ უარყოფს, რომ დოკუმენტების მოგვარებისათვის მყიდველისაგან მიღებული ქონდა წინასწარ 500 აშშ დოლარი, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც დაფიქსირდა, მოსარჩელეს მის მიმართ პრეტენზია მამკვიდრებლის უძრავ ქონებაზე არ განუცხადებია ნასყიდობამდე შესაბამისად ვერც მყიდველისათვის ვერ იქნებოდა ცნობილი ნასყიდობის დადებამდე ან ნასყიდობის დადების შემდეგ მოსარჩელის შესახებ, ნ---- წ----- განმარტებით მან ნასყიდობის საფასურიდან წილი მოსარჩელეს გადასცა, რაც მან ვერ დაადასტურა წერილობითი მტკიცებულებით და რაც ასევე უარყო მოსარჩელემ, მოწმე დ----- ნ----- ჩვენებით იგი შემთხვევით ესწრებოდა მეგობართან სტუმრად ყოფნის დროს დათვალიერების აქტს და იქ მყოფ პირთა თხოვნით მოაწერა როგორც დამსწრემ ხელი. მას არ უნახავს მეზღვობის წიგნაკი. მოპასუხე მ----- ნ----- წარმოამდგენლის ახსნა - განმარტებით მას ნასყიდობის დადებამდე განყიდველთან არაფერი არ აკავშირებდა სადაო ქონების გაყიდვის სურვილის შესახებ შეიტყვეს სოფლის მაცხოვრებლებისაგან მან მოსარჩელის არსებობის შესახებ ნასყიდობის დადების დროს არაფერი არ იცოდა, მოსარჩელემ დავა დაიწყო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომ იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. მყიდველის ახსნა - განმარტებით მას მეზღვობის წიგნაკი ნანახი არ ჰქონია, ამასთან თუნდაც ყოფილიყო მისი შინაარსი მყიდველისათვის ცნობილი, აღნიშნული მის არაკეთილსინდისიერ შემძენად ცნობას მაინც არ გამოიწვევდა. სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია რეგულირდება 2010 წლის 15 იანვრის მინისტრის ბრძანება N4-ით საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-14¹ მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მეზღვობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზღვის ამხანაგობის წევრობის წიგნაკს ერთობლიობაში გააჩნია იურიდიული ძალა, ხოლო ამავე მუხლის მე-2-ე პუნქტის მიხედვით, გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარდგენის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება განხორციელდება მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი რეგისტრაციის ზოგადი წესის შესაბამისად. აღნიშნულის გარდა მეზღვობასთან დაკავშირებული ადრე მოქმედი სამართლებრივი რეგულაციები - ინსტრუქციები გაუქმდა საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის მიღებისთანავე 1997 წელს, ხოლო ლ----- წ----- ვის სახელზეც გაცემული იყო მებაღეობის წიგნაკი გარდაიცვალა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შედეგ 2010 წელს, შესაბამისად მოსარჩელეზე, როგორც მებაღეობის წიგნაკში ოჯახის წევრად მითითებულ პირზე საკუთრება ან თანასაკუთრება სადაო მიწაზე ვერ გადავიდოდა. ამდენად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის სამართლებრივი სივრცე აპელირებს არა მხოლოდ მებაღის წიგნის არსებობის, არამედ იმ ზოგადი წესების მოთხოვნის დაცვის და შესრულების აუცილებლობაზეც, რაც 2-10.2016 წელს მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთა ნუსხაშია ასახული.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, უძრავი ქონება ირიცხებოდა მოპასუხე ნ----- წ----- სახელზე, ამასთან, მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დგინდება, რომ მ----- ნ----- არაფერი იცოდა სხვა სავარაუდო სადავო ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის თაობაზე. ხოლო, რაც შეეხება საჯარო რეესტრის უზუსტობას, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, აღნიშნულს სადავო გარიგების გაფორმების დროს ადგილი არ ჰქონია.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ მყიდველი მ----- ნ----- არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რის გამოც სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ----- ნ----- - წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 185-ე, 312-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

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 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვი-სებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი 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.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მ----- ნ----- უფლებები დაცულია რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის ფაქტით. აღნიშნული გულისხმობს, რომ საჯარო რეესტრის გრაფა მესაკუთრის შესახებ (თუნდაც ის არ იყოს ამ უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრე) საჯარო რეესტრის ჩ-----ს საფუძველზე მესამე პირებისათვის ითვლება უტყუარად. დადგენილია, რომ გასხვისების მომენტისათვის საჯარო რეესტრის ამონაწერით სადავო ქონების მესაკუთრედ ნ---- წ----- ფიქსირდებოდა, ხოლო სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის მყიდველმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა მოსარჩელის შესახებ, ამასთან ის გადაწყვეტილება, რომლითც მოსარჩელემ მამკვიდრების სამკვიდროს წილზე საკუთრება მოიყოლა ჯერ კანონიერ ძალში არ არის შესული. ამდენად, აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით მ----- ნ----- წარმოადგენს კეთილსინდისიერ (მხარეს) შემძენს და შესაბამისად, ნ---- წ----- და მას შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ცხადია ბათილად ვერ იქნება ცნობილი.

ამას გარდა, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტება გააკეთოს სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით:

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. სასამართლო აღნიშნული მუხლის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა – ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევაა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი.

02.11.2016 წელს ნ---- წ----- და მ----- ნ----- შორის დადებულ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი არის ს----- წ----- სადავო ქონების მესაკუთრედ აღიარება - მეორე სასარჩელო მოთხოვნა. რამდენადაც საქმის გარემოებებით დადგენილია, რომ მ----- ნ----- წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მხარეს და შესაბამისად, ნ---- წ----- და მას შორის 02.11.2016 წელს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად ვერ იქნება ცნობილი და შედეგად ს----- წ----- საკუთრების უფლება სავადო უძრავ ქონებაზე ვერ აღდგება. ამდენად, არ იკვეთება ს----- წ----- იურიდიული ინტერესი ნ---- წ----- და მ----- ნ----- შორის დადებულ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და სადავო ქონებაზე ს----- წ----- მესაკუთრედ აღიარების მიმართ, რის გამოც მოსარჩელის აღნიშნული მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბაჟი მოპასუხე მხარეს გადასახდელად არ დაეკისრება და სახელმწიფო ხაზინიდან დაბრუნებას არ ექვემდებარება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-0-2--- წლის #2/8----17 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე.
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი წინასწარ გადახდილია.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-0-2--- წლის #2/8----17 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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
გოგიჩაშვილი**

გიორგი