



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**22 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი**

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება
მოსამართლე - შორენა ჯანხოთელი
სხდომის მდივანი - თამარ აკობია

მოსარჩელე - ნ-----ა

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - ნ-----ი, ვ-----ი

წარმომადგენელი - რ-----ი

მოპასუხე - ლ-----ი

**დავის საგანი - სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად
ცნობა**

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოთხოვნა სარჩელში

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2011 წლის 21 მარტს ნ-----ს, ვ-----
-----ს და ლ-----ს შორის დადებული სესხის და იპოთეკის
ხელშეკრულება უძრავი ქონებიდან, მდებარე: ქ. თბილისი, შ-----ის ქუჩა №1,
ბინა №3 (ს/კ 0-----) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ¼ წილზე
იპოთეკის ნაწილში.**

სარჩელის საფუძვლები (ს.ფ. 1-16):

1.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, შ---ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----
-----) 1996 წლის ორდერის თანახმად უსასყიდლოდ გადაეცა ლ-----ს,
მას, როგორც მის მეუღლეს და მის ორ შვილს - ნ--- და ვ----- ო-----ებს;

1.1.2. ლ-----მა არ შეატყობინა უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების
შესახებ ოჯახის წევრებს;

1.1.3. მოგვიანებით, 1996 წელს ლ-----მა თვითნებურად გაიფორმა უძრავ
ქონებაზე საკუთრების უფლება უკანონო გზით, კერძოდ, მან გააყალბა ბინის
თანამესაკუთრების ხელმოწერა, რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ თანხმობას
მათი წილის საკუთრების უფლებით ლ-----ისთვის გადაცემასთან
დაკავშირებით;

1.1.4. მან საკუთრების უფლების და ხელმოწერების გაყალბების შესახებ შეიტყო
2011 წელს, მას შემდეგ, რაც ლ-----მა უამბო მოტყუებით მიღებული
მინდობილობის საფუძველზე უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ;

1.1.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014
წლის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 1996 წლის 19 დეკემბრის
პრივატიზების ხელშეკრულება და ნ--- ო-----ს, თ-----ეს (ვ----- ო-----
---ის მემკვიდრეს) და მას მიეკუთვნათ უძრავი ქონებიდან კუთვნილი წილები -
თითოეულს 1/4 ნაწილი;

1.1.6. მოპასუხეებს შორის 2011 წლის 21 მარტს დადებული სესხის და იპოთეკის
ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, შ---ის ქუჩა
№1, ბინა №3 (ს/კ 0-----) დაიტვირთა იპოთეკით ნ-----ისა და ვ-----
-----ის სასარგებლოდ ლ-----ისათვის გაცემული სესხის
უზრუნველყოფის მიზნით;

1.1.7. 2011 წლის 21 მარტის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების დროს
უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ამონაწერის
თანახმად წარმოადგენდა ლ-----ი იმ პრივატიზაციის ხელშეკრულების
საფუძველზე, რომელიც მოგვიანებით თბილისის საქალაქო სასამართლოს
გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი;

1.1.8. ნ-----ის და ვ-----ის მოთხოვნა უზრუნველყოფილი იქნა იმ

ქონებით, რომლის მესაკუთრეებსაც არ გაუციათ მისი იპოთეკით დატვირთვის შესახებ თანხმობა, რითიც მნიშვნელოვნად იზღუდება მისი საკუთრების უფლება;

1.1.9. სასამართლოს მიერ ასევე ნამსჯელია მოპასუხეებს შორის დადებულ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე და დადგენილია, რომ ლ-----ს ეკისრება სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის გადახდა;

1.1.10. მოპასუხეთა შორის დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად მისი საკუთრების გამოყენება ლახავს საქართველოს კონსტიტუციით და საერთაშორისო აქტებით დაცულ საკუთრების უფლებას;

1.1.11. ლ-----ი არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების განკარგვის მინდობილობის გაცემაზე უფლებამოსილ პირს, ვინაიდან აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მხოლოდ მას არ ეკუთვნოდა;

1.1.12. გარდა აღნიშნულისა, შესაბამისი სამედიცინო და საექსპერტო დაწესებულებების მიერ გაცემული ცნობებით დასტურდება, რომ ლ----- ი აღნიშნული მინდობილობის გაცემისას იყო ქმედუუნარო.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა - ნ-----მა და ვ-----მა დადგენილი წესით წარმოადგინეს შესაგებელი, რომელშიც, ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე, არ ცნეს სარჩელი.

შესაგებლის საფუძვლები (ს.ფ. 109-118):

2.1.1. მოსარჩელის სახელზე აღირიცხა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება;

2.1.2. მინდობილობის გაცემის მომენტში საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო ლ-----ი და მას უფლება ჰქონდა დაეტვირთა უძრავი ქონება იპოთეკით;

2.1.3. დაუსაბუთებელია სასარჩელო მოთხოვნა ვინაიდან, ჯერ კიდევ ლ-----ის სიცოცხლეში მოსარჩელის მიერ აღძრული იქნა სხვა სარჩელებიც, რომლებზე მიღებული გადაწყვეტილებებითაც დადგინდა როგორც მინდობილობის, ასევე სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების სინამდვილე (კანონიერება).

2.2. მოპასუხე ლ-----ს სარჩელი და თანდართული მასალები ჩაბარდა საჯარო შეტყობინების გზით, თუმცა მოპასუხეს დადგენილ ვადაში

შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1996 წლის 19 დეკემბრის პრივატიზაციის №5---- ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----) აღრიცხა მოსარჩელის მეუღლის - ლ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება, თანხმობები, ორდერი, ამონაწერები (ს.ფ. 34-36; 18-19; 92-93)

3.1.2. 2011 წლის 21 მარტს ვ-----ს და ნ-----ს, როგორც გამსესხებლებს და ლ-----ს, როგორც მსესხებელს და ამავდროულად 2010 წლის 20 ოქტომბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრის - ლ-----ის წარმომადგენელს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება №1-----, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იპოთეკით დაიტვირთა ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება, მინდობილობა (ს.ფ. 26-33)

3.1.3. 2015 წლის 24 მარტს განხორციელებული უფლების რეგისტრაციის შემდეგ 2011 წლის 21 მარტის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----) აღრიცხულია თ-----ის, ლ-----ის, ნ---- ო-----ის და მოსარჩელე ნ-----ას სახელზე თანაბარწილად (თითოეულ მესაკუთრეზე აღრიცხულია უძრავი ქონების $\frac{1}{4}$ ნაწილი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები (ს.ფ. 18-19; 92-93)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხეები - ნ-----ი და ვ-----ები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ იპოთეკარებს, შესაბამისად, 2011 წლის 21 მარტს ნ-----ს, ვ-----ს და ლ-----ს შორის დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ¼ წილზე იპოთეკის ნაწილში არ წარმოადგენს ბათილ გარიგებას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეებს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შესაბამისი წილის ¼-ის ნაწილში. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას მოსარჩელის მოსაზრებით განაპირობებს მისი, როგორც მესაკუთრის კანონმდებლობით დაცული უფლება, ვინაიდან მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა მოხდა მისი - მესაკუთრის ნებისგან დამოუკიდებლად.

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. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

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. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება

დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

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

აღნიშნული მუხლის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგება წარმოადგენს მხოლოდ ისეთი ნების გამოვლენას, რომელიც მხარეთათვის მათი სურვილისა და მიზნების შესაბამისად, მათთვის წინასწარ განსაზღვრული და აღქმადი კონკრეტული სამართლებრივი შედეგების გამომწვევია. გარიგება არის მისი მონაწილე მხარის განსჯის შედეგი, რომელსაც გაცნობიერებული აქვს მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები.

ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს და ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული მუხლი შეიცავს გარიგების შინაარსის კონტროლის გამსაზღვრელ ცენტრალურ ნორმას და განამტკიცებს კერო ავტონომიის შეზღუდვის რამდენიმე შემთხვევას. ამასთანავე,

მუხლის ფორმულირება ზოგადია და ის არ აკონკრეტებს, თუ რომელი კანონის, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის რომელი ნორმების დარღვევა იწვევს გარიგების ბათილობას, ამ გაგებით ითვლება, რომ ნორმა შეიცავს განმარტების წესს კანონის ნორმის დაკონკრეტების გარეშე.

ერთ-ერთ საქმეში საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სსკ-ის 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 (იხ. სუსგ საქმე №ას-208-197-2017).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს, რომ უძრავ ქონებაზე სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულია 2011 წლის 21 მარტს, რა დროსაც უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად აღრიცხული იყო მხოლოდ ლ-----
----ი. საყურადღებოა, რომ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრეთა ცვლილება განხორციელდა მოგვიანებით, კერძოდ, უფლების რეგისტრაციის ცვლილების საფუძველი გახდა ჯერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 30

სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, ხოლო მოგვიანებით ამავე სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2-----. აღნიშნული ცვლილებების შედეგად გახდა მოსარჩელე ნ-----ა უძრავი ქონების ¼ ნაწილის მესაკუთრე.

საქართველოს 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, 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 დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია, 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.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავი 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეგისტრირებული რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით დადგენილი საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვრცელდება მხოლოდ რეგისტრაციაუნარიან უფლებებზე (იხ. სუსგ 2015 წლის 08 აპრილის №675-642.2014 გადაწყვეტილება) და, ამასთანავე, კეთილსინდისიერ შემძენს იცავს არა ყოველგვარი გარიგებისას, არამედ მხოლოდ სასყიდლიანი გარიგებების დადებისას (იხ. სუსგ 2015 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №ას-491-465-2015).

აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შემძენს შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან, რეგისტრირებული უფლების სადავოობასთან 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 ნივთის შეძენის ფაქტის მიმართ მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით, რამდენად სრულფასოვნად იქნა გამოყენებული მის მიერ შესაძლებლობები გარიგების გაფორმებამდე დაეზღვია გონივრული წინდახედულების ფარგლებში მოსალოდნელი რისკები.

განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილ სარჩეოზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეები - ვ-----ი და ნ-----ები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ იპოთეკარებს, ამასთან,

მოსარჩელეს არ განუხორციელებია მტკიცება მათი არაკეთილსინდისიერების ფაქტზე, შესაბამისად, მოპასუხე იპოთეკარების - ვ-----ი და ნ-----ების იპოთეკის უფლება დაცულია სწორედ ზემოაღნიშნული რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის ფაქტით. უდავოა, რომ 2011 წელს - სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას ლ-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს, შესაბამისად არაგონივრულია იმის დაშვებაც კი, რომ მოპასუხე იპოთეკარებს შეეძლოთ სცოდნოდათ საკუთრების უფლების უზუსტობის შესახებ, რომელიც მოსარჩელის და სხვა პირთა მიერ სადავო გახდა ხელშეკრულების დადებიდან რამდენიმე წლის შემდეგ. შესაბამისად, მოპასუხეებისთვის ხელშეკრულების დადებისას არ იყო ცნობილი და არც შეიძლებოდა სცოდნოდათ მოსარჩელის სამომავლო უფლების შესახებ, რაც გამორიცხავს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საფუძვლით გარიგების ბათილად ცნობას.

ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ სხვაგვარი განმარტებით ილახება კრედიტორის - კეთილსინდისიერი იპოთეკარების ინტერესი და, მეტიც, საერთოდ აზრი ეკარგება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის მიმართ არსებულ პრეზუმფციის პრინციპს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ **მოპასუხეები - ნ-----ი და ვ-----ები წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ იპოთეკარებს, შესაბამისად, 2011 წლის 21 მარტს ნ-----ს ვ-----ს და ლ-----ს შორის დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება უძრავი ქონებაზე მდებარე ქ.თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ¼ წილზე იპოთეკის ნაწილში არ წარმოადგენს ბათილ გარიგებას.**

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 54-ე, 50-ე, 185-ე, 312-ე, მე-8 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უწინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ პირველყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი [მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა]. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს მოდიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი. ამ ასპექტში, ფორმალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა წანამძღვარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ №ას-53-49-2017, 07 აპრილი 2017 წელი).

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული/დატვირთული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სადავოდ არის გამხდარი 2011 წლის 21 მარტს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობა უძრავი ქონებიდან მის სახელზე რიცხული - 1/4 წილის ნაწილში.

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

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

ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ სუბიექტად კანონმდებელი მიიჩნევს ქონების ნამდვილ მესაკუთრეს.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად მითითებული ნორმა ხაზს უსვამს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობის ფაქტორს, რაც გამომდინარეობს ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დეფინიციიდან, - რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ 185-ე მუხლი ყოველთვის არ იცავს შემძენს, და ეს ის შემთხვევაა, როდესაც შემძენმა იცის უფლების ნაკლის შესახებ, მიუხედავად იმისა, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ანალოგიურ დათქმას შეიცავს ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, 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.

ერთი შეხედვით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების ერთობლივ ანალიზს მივყავართ იმ მსჯელობამდე, რომ კანონმდებელმა უძრავი ქონების შეძენისას, შემძენს/ამ შემთხვევაში იპოთეკარს, მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების შემოწმების ტვირთი დააკისრა, თუმცა, საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ გამოდგება შემძენის/იპოთეკარის

დაცვით არგუმენტად, თუ დადგინდება, რომ მან იცოდა უფლების ხარვეზის შესახებ. ამდენად, როდესაც სადავოა უძრავი ნივთის შეძენის/მოცემულ შემთხვევაში იპოთეკით დატვირთვის ფაქტი და ნამდვილი მესაკუთრე უთითებს შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, უნდა შემოწმდეს შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება გარკვეული ფაქტებისადმი. ამასთან, შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც აღემატება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. საქმეზე დადგენილი გარემოებების თანახმად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იპოთეკართა მიერ დაცული იყო გონივრული წინდახედულების ის ფარგლები და უძრავი ქონება იპოთეკით დაიტვირთა იმ დროსი მისი მესაკუთრის ნამდვილი ნების გამოხატვის შედეგად.

სასამართლოს მიერ დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეები ნ-----ი და ვ-----ი წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ იპოთეკარებს, რაც განაპირობებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ **2011 წლის 21 მარტს ნ-----ს, ვ-----ს და ლ-----ს შორის დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა №3 (ს/კ 0-----) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ¼ წილზე იპოთეკის ნაწილში არ წარმოადგენს ბათილ გარიგებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.**

ამასთან, სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ზემოაღნიშნული მსჯელობა არ მოდის წინააღმდეგობაში მოსარჩელის მიერ აპელირებულ საკუთრების უფლებასთან და არ განაპირობებს მისი ამ უფლების შეზღუდვას.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-32).

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების გარანტია გულისხმობს, არა მხოლოდ სახელმწიფოს მხრიდან უარყოფითი ზემოქმედებებისგან თავდაცვას, არამედ მისი მხრიდან პოზიტიური პოზიტიური მოქმედებების განხორციელებას.

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

სასამართლო ცხადია იზიარებს საკუთრების, როგორც ბუნებითი და აბსოლუტური უფლების, როლს და მნიშვნელობას, თუმცა მიუთითებს, რომ მასზე აპელირება დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში არ განაპირობებს სადავო გარიგების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას.

სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე

ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. სწორედ აღნიშნული პრინციპით ხელმძღვანელობა იცავს სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეს ამ ურთიერთობათა შესაძლო უარყოფითი შედეგებისაგან, რაც მთლიანობაში ხელს უწყობს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. სამართალი პირთა სამართლიანობის შეგრძნებით ნაკარნახევი პრინციპები და წესებია, ამიტომ, ნებისმიერი პირი თავისი უფლება-მოვალეობების განხორციელებისას უნდა მოქმედებდეს ამ პრინციპების შესაბამისად. კეთილსინდისიერების პრინციპი კი პირის მოქმედებას სამართლიანობის კრიტერიუმთან ურთიერთკავშირში განიხილავს. ამ პრინციპის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე ვალდებულია, გამიჯნოს სამართლიანი უსამართლოსაგან და თავისი ქცევა სამართლიანობის კრიტერიუმს შეუსაბამოს. ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სამოქალაქო სამართალურთიერთობა ეფუძნება სამართლიანობის, კეთილსინდისიერებისა და ზნეობის მოთხოვნებს, შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კეთილსინდისიერება ეს ის კატეგორიაა, რომლითაც ხდება სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა თავისუფალი ქცევის შეზღუდვა, გარკვეულ ჩარჩოებში მოქცევა იმ განზრახვით, რომ არ მოხდეს საკუთარი უფლებების რეალიზაცია სხვისი უფლებების დაუშვებლად ხელყოფის ხარჯზე.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 124-133), რომლითაც უძრავი ქონების სხვა ნაწილის მესაკუთრე ანალოგიურ გარემოებებზე აპელირებით მოითხოვდა ასევე მის ნაწილში სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და

მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ისევ და ისევ კეთილსინდისიერი იპოთეკარების ინტერესიდან გამომდინარე.

ამასთანავე, ზემოაღნიშნული კეთილსინდისიერების პრინციპის პარალელურად, სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს სარჩელში მითითებულ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლითაც მოსარჩელემ მიუთითა მინდობილობის გაცემისას გამოხატული ნების ნამდვილობის ნაკლზე და მიუთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №2-----), რომლითაც მოსარჩელე ნ-----ას სასარჩელო მოთხოვნები ი-----ის, ვ-----ის, ნ-----ის და ლ-----ის მიმართ 2010 წლის 20 ოქტომბრის მინდობილობის, 2010 წლის 18 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2011 წლის 21 მარტის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აღნიშნული საფუძვლით გარიგების ბათილობის საკითხზე სასამართლოს მიერ უკვე ნამსჯელია სხვა დავის ფარგლებში და მინდობილობის გაცემისას ლ-----ის ნების მადვილობის დადგენა აღარ წარმოადგენდა მიმდინარე დავის განხილვისას არსებითად საკვლევ ფაქტობრივ გარემოებას.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილი 1 084 ლარი (ს.ფ. 83). სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება გადახდილად სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სსკ-ის 199¹ მუხლის თანახმად, უნდა გაუქმდეს სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (ს.ფ. 94-97).

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ას სარჩელი ნ-----ის, ვ-----ის და ლ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეებს - ნ-----ს (პირადი №0-----) და ვ-----ს (პირადი №0-----) აეკრძალათ უძრავი ქონების, რომლის რეკვიზიტებია: ქალაქი თბილისი, შ----ის ქუჩა №1, ბინა N3, ფართი 98.47 კვ.მ, საკადასტრო კოდი №0-----, ნ-----ას საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{4}$ წილის რეალიზაციის მოთხოვნა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 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
ჯანხოთელი

შორენა