



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 თებერვალი, 2019 წელი
ისი

თ---

შესავალი ნაწილი

თ---ისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგ--
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელე - თ----- ლ-----ანი
წარმომადგენელი - შ---- ხ-----ი

მოპასუხეები - ქ----- ი-----ლი, რ----ო ი-----ლი, ნ---ო ი-----ლი, ჟ---- ბ----
-ძე
წარმომადგენელი - დ---- ჩ----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2--- წლის 23 აპრილის სამკვიდრო მოწმობა №-----
;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2--- წლის 23 აპრილს ჟ---- ბ-----ძესა და რ-----ო ი-----
---ლს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება 0----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე თ---ისი ჯ---ს II შეს I-- გას. №--;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 201- წლის 17 მარტს რ-----ო ი-----ლსა და ნ---ო ი--
-----ლს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება საკადასტრო კოდით 0-----
----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე თ---ისი ჯ---ს II შეს I-- გას. №--;

1.4. მესაკუთრედ იქნეს ცნობილი თ----- ლ-----ანი საკადასტრო კოდით 0-----
----- რეგისტრირებული უძრავ ნივთისა, სართო ფართობი 2-- კვ.მ, მდებარე
მისამართზე თ---ისი ჯ---ს II შეს I-- გას. №-- 3-----ი სართული 60 კვ.მ
საცხოვრებელი ფართობით, შენობა-ნაგებობა №- და მოსარჩელე
რეგისტრირებული იქნას მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

სარჩელში განმარტებულია, რომ 2006 წლის იანვარში თ----- ლ-----ანმა
გაზეთ „ს----- და ს-----“ მოიძია განცხადება, რომლითაც იუწყებოდნენ, რომ თ---
ისში ჯ---ს II შეს I-- გას. #- იყიდებოდა უძრავი ქონება, რომლის შესახებ მოპასუხე
ქ----- ი-----ლმა განუცხადა მოსარჩელეს, რომ, მართალია, ბინა მას
ეკუთვნოდა, მაგრამ მის სახელზე არ იყო გადაფორმებული, თვითონ კი წლების
მანძილზე მეუღლესთან, გ-- ჩ-----თან ერთად ცხოვრობდა აღნიშნულ ბინაში. გ--
ჩ-----ს ეკუთვნოდა ბინის მეორე სართული.

მხარეებს შორის მიღწეული შეთანხმება გაფორმდა წერილობით, მოწმეთა
თანდასწრებით, 2006 წლის თებერვალში თ----- ლ-----ანი გადავიდა
საცხოვრებლად თ---ისში ჯ---ს II შეს I-- გას. #- არსებულ ბინაში, 3-----
სართულზე.

2--- წლის 3 აპრილს თ---ისში ჯ---ს II შეს I-- გას. #- არსებულ ბინა ჟ--- ბ-----ძის
მიერ მიღებული იქნა მემკვიდრეობით ფაქტობრივი ფლობის გზით. #-----
სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დგინდება, რომ ჟ--- ბ-----ძემ 1--- წლის 15
ოქტომბერს გარდაცვლილი ო---- ბ-----ძის სამკვიდროში შემავალი უძრავი ქონება-
ბინა, მდებარე თ---ისში ჯ---ს II შეს I გას. #- მიიღო ფაქტობრივი/ფლობით.
მითითებული ბინა კი, თავის მხრივ, ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ჰქონდა 1-
-- წლის 24 იანვარს გარდაცვლილი ს----- ბ-----ისგან მის შვილს, ო---- ბ-----
ძეს. 1--- წლისათვის მოპასუხე ქ----- ი-----ლი მეუღლესთან ერთად
ფაქტობრივად უკვე ცხოვრობდა სადავო ბინაში წლების მანძილზე, 2006 წლიდან
კი 2--- წლამდე ბინის ნაწილი 3----- სართულზე-მოსარჩელე თ----- ლ-----
ანიც, რაც აშკარად მოწმობს, რომ სამკვიდრო მოწმობა გაცემულია კანონის
მოთხოვნათა დარღვევით თვალთმაქცურად იმ მიზნით რომ ხელი შეეშალათ თ---
---- ლ-----ანისთვის საკუთრების უფლების რეალიზაციაში.

2--- წლის 3 აპრილს ჟ--- ბ-----ძესა და რ-----ო ი-----ლს შორის დაიდო
თვალთმაქცური ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ჟ--- ბ-----ძემ
გაყიდა, ხოლო რ-----ო ი-----ლმა იყიდა უძრავი ქონება, რეგისტრირებული
საკადასტრო კოდით 0-----, მიწის ნაკვეთი მაასზე განთავსებული შენობა-
ნაგებობებით, მდებარე თ---ისი ჯ---ს II შეს I-- გას. #- ნასყიდობის
ხელშეკრულება დაიდო იმავე დღეს როდესაც ჟ--- ბ-----ძემ სამკვიდრო მოწმობის
საფუძველზე უკანონოდ დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში ნასყიდობის საგანი.
ნასყიდობის საგანი კი გაიყიდა 19 000 ლარად, მაშინ როდესაც იმავე დღეს
გაცემული სამკვიდრო მოწყობაში სამკვიდროს ღირებულება შეფასებულია 60

000 ლარად.

ჟ--- ბ----ძე იმ დროისთვის ცხოვრობდა თ----ისში, ხოლო რ----ო ი-----ლი -ბ----ში, სოფ. ბ----ში და მათ შორის არ არსებობდა რამე სახის კონტაქტი. ამავდროულად, რ----ო ი-----ლი არის ქ----- ი-----ლის დედა და მას, ასევე მისი ოჯახის წევრებს ნ---ო ი-----ლს, გ-- ჩ-----ის და ქ----- ი-----ლს, არ გააჩნდათ საკმარისი შემოსავალი ნასყიდობის საგანში 19 000 ლარის გადახდისათვის, რაც მოწმობს იმ ფაქტს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება ატარებდა ფორმალურ ხასიათს ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები კი არ მოქმედებდნენ მყიდველის და გამყიდველის ნებით.

201- წლის 17 მარტს სადავო ბინა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე რ----ო ი-----ლმა გაასხვისა შვილზე, ნ---ო ი-----ლზე, თუმცა ბინაში ცხოვრებას აგრძელებდნენ როგორც თ----- ლ-----ანი, ასევე ქ-----ი ი-----ლის ოჯახები.

2--- წლის 23 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, ასევე 201- წლის 17 მარტის ჩუქების ხელშეკრულების დადება ორგანიზებული იყო ქ-----ი ი-----ლის მიერ და მიზნად ისახავდა შეენიღბა უძრავი ნივთის რეალური მესაკუთრეების ვინაობა. მითითებული პერიოდამდე 15 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში უძრავ ნივთს საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ----- ი-----ლი და მისი მეუღლე გ-- ჩ-----ი. სადავო ბინის ნაწილს 60 კვ.მ-ს პ----- სართულზე ეზოს 321 კვ.მ ფართობს კი - 2006 წლიდან თ----- ლ-----ანი.

201- წლის 20 დეკემბერს თ----- ლ-----ანმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მის საკუთრებაში არსებული სადავო ბინის, მდებარე თ----ისი ჯ---ს II შეს I-- ს. #- რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა მოსარჩელეს რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი, რადგან აღმოჩნდა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედდებაში იყო ნ---ო ი-----ლის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან საკადასტრო კოდით 0-----.

მხარეებს შორის წარმოშობილი დავა გადაეცა მედიატორს, თუმცა პროცესი ჩაიშლა მეორე მხარის მედიატორთან გამოუცხადებლობის გამო.

თ----- ლ-----ანი 2006 წლის იანვრიდან სარჩელის სასამართლოში შეტანამდე, 11 წლის განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს, ბინას, მდებარე თ----ისი ჯ---ს II შეს, I-- გას. #-, საერთო ფართობით 2-- კვ.მ, შენობა-ნაგობობას 60 კვ.მ, პ----- სართულზე შენობა-ნაგებობა #-.

2--- წლის 23 აპრილის სამკვიდრო მოწმობა #-----, ასევე 2--- წლის 23 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 201- წლის 17 მარტის ჩუქების ხელშეკრულება არის ბათილი გარიგებები და დადებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და დადებულია იმ მიზნით, რომ ხელი

შეშლოდა თ----- ლ-----ანს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში.

სამკვიდრო მოწმობა #----- გაცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან 1994 წელს სადავო ბინაში უკვე ცხოვრობდნენ ქ----- ი-----ლი და მის მეუღლე გ-- ჩ-----ი, 2006 წლიდან კი ბინის ნაწილში პ----- სართულზე- თ----- ლ-----ანი. ქ--- ბ----ძის მიერ ვერ მოხდებოდ ფაქტობრივად სამკვიდროს მიღება, რადგან მითითებულ სახლში მას არ უცხოვრია და თ----- ლ-----ანისთვის საერთოდ უცნობი იყო კანონისმიერი მემკვიდრის ვინაობა. ქ--- ბ----ძეს პრეტენზია არასდროს გამოუხატავს თ----ისში, ჯ---ს II შეს.-ში, I- გას.-ში #---ში მდებარე ბინაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეებმა ქ----- ი-----ლმა, ნ---ო მიერლიშვილმა, რ-----ო ი-----ლმა წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს სარჩელი.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ ს-----ი არსებული 0----- წლის ხელწერილი დაწერილია არა მოპასუხეების ან მისი მეუღლე გ-- ჩ-----ის მიერ, არამედ მოწმედ მითითებული ე----- ჩ-----ის მიერ. მოპასუხე ქ----- ი-----ლი და მისი მეუღლე გ-- ჩ-----ი, ესწრებოდნენ როგორც მოწმეები, ხოლო მეორე მხარე გახლდათ მოსარჩელე.

თ----- ლ-----ანმა საჯარო რეესტრში წარადგინა არამესაკუთრე ე----- ჩ-----ესთან გაფორმებული ხელწერილი და სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებასთან კავშირში არაა, საიდანაც არ ერთი არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ თუ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ფაქტი, რომ მოსარჩელე ე----- ჩ-----ესთან შეთანხმებით ფლობს სადავო ფართს (ს.ფ. 1-9).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მხარეებს შორის არ არის სადავო გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე თ----- ლ-----ანი 2006 წლის იანვრიდან ფაქტობრივად ფლობს უძრავ ნივთს, მდებარე თ----ისი ჯ---ს II შეს, I- გას. #-, საერთო ფართობით 2-- კვ.მ, შენობა-ნაგობობას 60 კვ.მ, პ----- სართული, შენობა-ნაგებობა #-.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 1-9).

3.1.2. 2--- წლის 23 მარტს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა (ნოტარიუსი ი----- ნ-----ი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----), ო----- ბ-----ძის გარდაცვალებით 1--- წლის 15 ოქტომბერს გაიხსნა სამკვიდრო, სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, მდებარე თ-----ისი ჯ---ს ქ. მე-3 შეს. №--, ს----- ბ-----ის საკუთრება.

მამკვიდრებელი ს----- ბ-----ი (ო----- ბ-----ძის მამა) გარდაიცვალა 1--- წლის 24 იანვარს.

მამკვიდრებელი ო----- ბ-----ძე არის ს----- ბ-----ის შვილი.

მემკვიდრე ჟ--- ბ-----ძე იყო მამკვიდრებლის, 1--- წლის 15 ოქტომბერს გარდაცვლილი ო----- ბ-----ძის კანონისმიერი მემკვიდრე, მეუღლე პირის რიგის მემკვიდრეთა წრიდან.

მემკვიდრემ ჟ--- ბ-----ძემ სამკვიდრო მიიღო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით - სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობით.

ჟ--- ბ-----ძემ, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ, საკუთრებაში სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება, საცხოვრებელი სახლი თავის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, თ-----ისი ჯ---ს ქ. მე-3 შეს. №--.

2--- წლის 06 აპრილიდან ჟ--- ბ-----ძე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 38-42).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 48-49).

3.1.2. 2--- წლის 23 აპრილს ჟ--- ბ-----ძესა (გამყიდველსა) და რ-----ო ი-----ლს (მყიდველს) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე თ-----ისი ჯ---ს ქ. მე-3 შეს. №--, საკადასტრო კოდით 0-----, შეიძინა მყიდველმა. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 19 000 ლარით.

2--- წლის 27 აპრილიდან რ-----ო ი-----ლი აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2--- წლის 23 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 46-47).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50-51).

3.1.3. 201- წლის 17 მარტს რ-----ო ი-----ლსა და ნ---ო ი-----ლს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მჩუქებელმა დასაჩუქრებულს აჩუქა, ხოლო ამ უკანასკნელმა მიიღო უძრავი ქონება, მდებარე თ-----ისი ჯ---ს ქ. მე-3 შეს. №--, საკადასტრო კოდი: 0-----.

201- წლის 1- მარტიდან ნ---ო ი-----ლი აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 44-45).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 93-94).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს სსკ-ის 183-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობები უძრავ ნივთზე თ----- ლ-----ანის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ხელწერილის ასლი (ს.ფ. 23). ხელწერილის ტექსტიდან ირკვევა, რომ იგი შედგენილია ე----- ო-----ის ასული ჩ-----ის მიერ 2006 წლის 09 თებერვალს. ხელწერილის ტექსტის თანახმად, სახლი, რომელშიც ე----- ჩ-----ე ცხოვრობს, არის ორსართულიანი, საიდანაც პ-----ი სართული არის მის მფლობელობაში, მეორე სართული კი ეკუთვნის გ-- ჩ-----ს. ე----- ჩ-----ე ყიდდა მის კუთვნილ ფართს, რაც შეიძინა თ----- ლ-----ანმა და დაახლოებით შეადგენს 60 კვ.მ-ს. ხელწერილს ხელს აწერენ ე----- ჩ-----ე, გ-- ჩ-----ი, ქ----- ი-----ლი, გ-- ჩ-----ის მეუღლე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი ადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის სანივთო-სამართლებრივი წინაპირობებს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

გარდა ამ წინაპირობებისა, საკუთრების გადაცემაზე, როგორც განკარგვითი ხელშეკრულების ვალდებულებითი ნაწილიდან გამომდინარე (სკ-ის 477-ე მუხლი) ვრცელდება ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილი ყველა ის ზოგადი და კერძო შეზღუდვა, რაც სახელშეკრულებო სამართლისთვისაა დამახასიათებელი. ქონების განკარგვა უნდა განხორციელდეს გამყიდველისა და მყიდველის ურთიერთმფარავი ნამდვილი ნების საფუძველზე, მხარეების მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი არსებით პირობებზე შეთანხმებით.

განსახილველ შემთხვევაში, გარდა იმის, რომ საკუთრების უფლების თ----- ლ-----
-----ანზე გადასვლის ფაქტი არ აღრიცხულა საჯარო რეესტრში, სასამართლო
ვერც მხარეებს შორის წერილობითი ხელშეკრულების გაფორმებას მიიჩნევს
დადასტურებულად: ხელწერილში არ არის გამოხატული თავად თ----- ლ-----
ანის ნება და არ არის ეს ნება დადასტურებული მისივე ხელმოწერით, რომლის
შინაარსი არც მხარეების მიერ არსებით პირობებზე შეთანხმებას მოიცავს, მათ
შორის, შეუძლებელია ხელწერილით იმ უძრავი ქონების იდენტიფიცირება,
რომლის განკარგვაზეც შესაძლოა იყოს საუბარი. აღსანიშნავია ისიც, რომ ე----- ჩ---
----ე განსახილველი დავის ფარგლებში არ წარმოადგენს მოპასუხეს და არც
სადავო ქონების მესაკუთრეს.

წარმოდგენილი ხელწერილი ვერ ჩაითვლება სსკ-ის 183-ე მუხლით
გათვალისწინებულ საკუთრების წარმოშობის საფუძვლად, იმგვარ წერილობით
გარიგებად, რომლის რეგისტრაცია წარმოშობს საკუთრების უფლებას უძრავ
ნივთზე.

3.2.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღიარებით სასარჩელო მოთხოვნებთან მიმართებით მოსარჩელეს იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

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.

მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ აღიარებითი
სარჩელის აღძვრის აუცილებელი წინაპირობაა მოსარჩელის იურიდიული
ინტერესი დავის საგნისადმი, რაც დასაბუთებული და ასახული უნდა იქნეს
სარჩელში. ამასთან, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც
წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღების და განხილვის წინაპირობას,
აუცილებელია: 1) არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებისა თუ
სამართლებრივი ურთიერთობის შესახებ ანუ მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს
მოსარჩელეს უფლებაში; 2) ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს ამ უფლების მომავალში
დარღვევის რეალურ საშიშროებას.

ამასთან, აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი
პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. აღიარებითი
სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა,
რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა
დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი იმ
შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
180-ე მუხლის ამგვარი დანაწესი უპირობოდ უკავშირდება საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის და კონსტიტუციის უმნიშვნელოვანეს პრინციპს, რომელთა მიხედვითაც ყველასათვის გარანტირებულია საკუთარი დარღვეული, წართმეული თუ სადაოდ ქცეული უფლების სასამართლო წესით დაცვა, რაც ასევე იმპლემენტირებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლში, კერძოდ, როდესაც საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. სწორედ ამგვარი უფლების ან ინტერესის დაცვა უნდა მოიპოვოს მხარემ აღიარებითი სარჩელის განხილვის შედეგად. საგულისხმოა ასევე ის გარემოება, რომ იურიდიული ინტერესის ცნებაში მოიაზრება არა თეორიული ინტერესი, შორსმიმავალი მიზანი თუ სურვილი, არამედ კონკრეტული და ეფექტური მიზანი (სამართლებრივი შედეგი), რომლის მიღწევა აღიარებით სარჩელზე გამოტანილი გადაწყვეტილებით შემდგომში უკვე გარდაუვალია. სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ სასარჩელო წესით მოთხოვნა – მიღწევადი, ხოლო უფლება რეალიზებადია. იმ შემთხვევაში, თუ სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა უცნობ მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზეა დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე თ----- ლ-----ანი მიზნად ისახავს საკუთრების უფლების აღრიცხვას უძრავ ქონებაზე (თ-----ისი ჯ---ს II შეს I-- გას. №-- 3-----ი სართული 60 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობით, შენობა-ნაგებობა №-) 2--- წლის 23 აპრილის სამკვიდრო მოწმობის №-----; 2--- წლის 23 აპრილს ქ--- ბ---ქესა და რ-----ო ი-----ლს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 201- წლის 17 მარტს რ-----ო ი-----ლსა და ნ---ო ი-----ლს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობით.

სასამართლო განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგო---ეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია შეფასდეს, უზრუნველყოფს თუ არა მოსარჩელის მოთხოვნა მისი ინტერესის დაკმაყოფილებას.

როგორც აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სსკ-ის 183-ე მუხლით განსაზღვრული უძრავ ნივთზე თ----- ლ-----ანის მიერ საკუთრების შეძენის წინაპირობები. იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს მოსარჩელის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის წინაპირობები, 2--- წლის 23 აპრილის სამკვიდრო მოწმობის №-----; 2--- წლის 23 აპრილს ქ--- ბ---ქესა და რ-----ო ი-----ლს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 201- წლის 17 მარტს რ-----ო ი-----ლსა და ნ---ო ი-----ლს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების

ბათილობის მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი (უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობისა) ვერ მიიღწევა, შესაბამისად იურიდიული ინტერესი არ არის ნამდვილი.

სასამართლო გაეცნო რა მოსარჩელის მოთხოვნასა და მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გამოკვეთილი არ არის მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი. კერძოდ, გაურკვეველია, სარჩელის (1-ლი, მე-2, მე-3 მოთხოვნები) დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელის რა უფლება იქნება დაცული და რა დადებითი იურიდიული შედეგი მოჰყვება მისთვის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 323-ე, 327-ე, 477-ე მუხლებით; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი (უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“) იმპერატიულად განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლად აღნიშნულ ქონებაზე გარიგების დადებასა და გარიგების შემდგომ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

როგორც აღინიშნა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სსკ-ის 183-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემძენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს სსკ-ის 311¹-ე მუხლი, რომლის პ-----ი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების

ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

გარდა აღნიშნული წინაპირობებისა, საკუთრების გადაცემაზე, როგორც განკარგვითი ხელშეკრულების ვალდებულებითი ნაწილიდან გამომდინარე (სსკ-ის 477-ე მუხლი) ვრცელდება ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილი ყველა ის ზოგადი და კერძო შეზღუდვა, რაც სახელშეკრულებო სამართლისთვისაა დამახასიათებელი.

საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ კანონის ზემოხსენებული ფორმალური მოთხოვნების დაცვა (მაგ: მხოლოდ გარიგების ფორმის დაცვა, საზღაურის გადახდა და სხვა), არამედ, უმთავრეს ამოსავალს წარმოადგენს მხარეთა ნების ნამდვილობა, ანუ ქონების განკარგვა უნდა განხორციელდეს გამყიდველისა და მყიდველის ურთიერთმფარავი ნამდვილი ნების საფუძველზე.

სსკ-ის 477-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი კი მოვალეა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

სსკ-ის 323-ე და 327-ე მუხლების ანალიზის მიხედვით, უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ნამდვილობისათვის აუცილებელია - მხარეთა ნამდვილი ნება, არსებით პირობებზე შეთანხმება და გარიგების წერილობითი ფორმით შედგენა.

სსკ-ის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს, კერძოდ, მყიდველს თანხის გადახდის, ხოლო გამყიდველს კი თანხის მიღებისა და ქონების გადაცემის ვალდებულებას.

ნამდვილი ნასყიდობის ხელშეკრულება მაშინ არსებობს, თუ სახეზეა კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით განხორციელებული ნამდვილი ოფერტი და ნამდვილი აქცეპტი. გამომდინარე იქიდან, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს სულ ცოტა, ორი მხარის ნებათა თანხვედრის (კონსენსუსს) ლოგიკურ შედეგს, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები ურთიერთმზობაზე შეთანხმებას მიაღწევნ. აღნიშნული სახელშეკრულებო კონსენსუსი მიიღწევა ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების დადების შეთავაზებით და შეთავაზებაზე თანხმობის მიღებით; თეორიულად, აღნიშნულ შემთხვევაში

მიზანშეწონილია ე.წ. ოფერტისა (ხელშეკრულების დადების შესახებ წინადადების) და აქცეპტის (ხელშეკრულების დადების შესახებ წინადადების მიღების) გამოყოფა.

განსახილველ შემთხვევაში ს-----ი არსებული ხელწერილი ვერ ჩაითვლება ამგვარი ოფერტისა და აქცეპტის ამსახველ გარიგებად და ვერ მიიჩნევა სსკ-ის 183-ე მუხლით გათვალისწინებულ წერილობით გარიგებად. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე თ----- ლ-----ანს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება არ წარმოშობია, შესაბამისად, მისი მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა.

6.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე 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. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგო---ეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინება საქმეზე №ას-121-117-201-, 17 მარტი 201-).

მნიშვნელოვანია შეფასდეს, უზრუნველყოფს თუ არა მოსარჩელის მოთხოვნა მისი ინტერესის დაკმაყოფილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა ზემოთ აღნიშნულ განჩინებაში ასევე, განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესი არის ის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც ცდილობს მხარე აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, ხოლო აღიარებითი სარჩელის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არარსებობა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

მოცემულ შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესი არ არის ნამდვილი და შესაბამისად მიღწევადი, ვინაიდან არ არის შესაძლებელი არანაირი სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რამდენადაც ვერ უზრუნველყოფს მოსარჩელის მოთხოვნები მისი იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებას - სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი აღიარებითი მოთხოვნის ნაწილშიც ვერ აკმაყოფილებს სსსკ 180-ე მუხლის მოთხოვნებს, რაც მოსარჩელის მოთხოვნებზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 3-----ი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება ბიუჯეტში გადახდილად.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლის 3-----ი ნაწილით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- ლ-----ანის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თ----ისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ----ისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თ----ისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-4

პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ---ისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თ---ისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თ---ისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე