საქმე № 330210017002048394
საქმე N2ბ/325-2019

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

11 მარტი, 2020 წელი **ქ. თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა
თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გელა ქირია
მოსამართლეები - მერაბ ლომიძე, გოგიტა თოთოსაშვილი

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) **-** ას---- ბა-------ე
წარმომადგენელი - ირაკლი გაფრინდაშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ას-- კვ----------–ი, მა–----- სა--------–ძე
ას-- კვ-------–---–ის წარმომადგენელი - გიგლა მაჩიტიძე

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით - შპს ,,მუ----ი”
წარმომადგენელი/დირექტორი - შმ--ი სი-----
წარმომადგენელი - მზია პატარაშვილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულებების და მინდობილობის ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. ას---- ბა-------ემ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების - ას-- კვ----------ისა და მა-----სა---------ძის მიმართ და მოითხოვა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 12 ივლისის მინდობილობა, დამოწმებული ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ. ნ. გუსეინზადეს მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში №83/18, გაცემული ას---- ბა-------ის სახელით მა-----სა---------ძეზე;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 17 ივლისის უძრავი ნივთის (ს/კ 0----------) ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, გაფორმებული მა----- სა---------ძეს, როგორც ას---- ბა-------ის წარმომადგენელს და ას-- კვ----------ს შორის;

1.3. ას---- ბა-------ე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების (ს/კ 0----------) მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის, დაზუსტებული ფართობი: 2 000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0----------, მესაკუთრედ;

1.4. ას---- ბა-------ე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების (ს/კ 0----------) მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის, დაზუსტებული ფართობი: 1 263.00. კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0---------- მესაკუთრედ.

2. ას---- ბა-------ე სარჩელს შემდეგ გარემოებებზე აფუძნებდა:

2.1. მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაში იყო უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ 3 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0----------).

2.2. 2017 წლის 17 ივლისს ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ. ნ. გუსეინზადეს მიერ, მოსარჩელის სახელით მა----- სა---------ძეზე გაცემულია ყალბი მინდობილობა, რეგისტრირებული რეესტრში №83/18;

2.3. აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული N0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, 3 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) მა----- სა---------ძემ გაასხვისა მის რძალზე - ას-- კვ----------ზე;

2.4. 2018 წლის 18 ივლისს ას-- კვ----------მა საკუთრებაში მიღებული უძრავი ქონება დაყო ორ ნაწილად, კერძოდ 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირა N0---------- საკადასტრო კოდით, ხოლო 1 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთი N0---------- საკადასტრო კოდით.

2.5. 2017 წლის 20 ივლისს ას-- კვ----------–ს და შპს ,,მუ----ს” შორის 1 263 კვ.მ (ს/კ 0----------) მიწის ნაკვეთთან მიმართებით დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღნიშნული ხელშეკრულება წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის მიზნით;

2.6. მა-–----- სა---------–ძის მიერ ყალბი მინდობილობის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულების თაობაზე აღძრული სისხლის სამართლის №092060617001 საქმის ფარგლებში ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის მიერ გამოტანილ იქნა გადაუდებელი აუცილებლობის გამო ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ დადგენილება, რომლის საფუძველზეც ყადაღა დაედო გასხვისებულ უძრავ ქონებას, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე;

2.7. მოპასუხე მა-–----- სა---------–ძის მხრიდან მისი სახელით სადავო ხელშეკრულების ხელმოწერა განხორციელდა ყალბი მინდობილობის საფუძველზე, რის გამოც არსებობს აღნიშნული მინდობილობის და მის საფუძველზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი და შესაბამისად გასხვისებული უძრავი ქონებები უნდა აღირიცხოს თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრებაში.

3. მოცემული საქმის ფარგლებში შპს ,,მუ----მა”, როგორც მესამე პირმა აღძრა დამოუკიდებელი სარჩელი და მოითხოვა N0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის, დაზუსტებული ფართობი: 1 263.00. კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 0----------), მესაკუთრედ ცნობა

4. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირმა - შპს ,,მუ----მა” სარჩელი შემდეგ გარემოებებზე დააფუძნა:

4.1. მესამე პირის განმარტებით, იგი არის მეწარმე სუბიექტი და მისი სამეწარმეო საქმიანობიდან გამომდინარე, წარმოების გაფართოების და ახალი ბიზნესგეგმის რეალიზების მიზნით, 2017 წლის ზაფხულში გადაწყვიტა საწარმოსათვის მიწის ნაკვეთის შეძენა და მასზე მაღაზიის აშენება. აღნიშნული საფუძვლით, შუამავალმა იგი დააკავშია ას-- კვ--------–----თან.

4.2. შპს ,,მუ----ის” განმარტებით, გასაყიდი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ქ. თბილისში, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ და შეადგენდა 3 263 კვ.მ ფართს. რამდენადაც, კომპანიას არ ესაჭიროებოდა აღნიშნული ოდენობის ფართი, მესაკუთრემ გამოხატა ნება დაეყო მიწის ნაკვეთი ორ ნაწილად, რის შემდგომაც მოხდებოდა მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება.

4.3. 2017 წლის 20 ივლისს შპს ,,მუ----სა” და ას-- კვ----------–---ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს ,,მუ----მა” ას-- კვ----------–---ისგან შეიძინა ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 1 263 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0----------);

4.4. ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა საჯარო რეესტრის რეგისტრატორის მიერ და დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება შესყიდული მიწის ნაკვეთის შპს ,,მუ----ის” საკუთრებად დარეგისტრირების მიზნით. სარეგისტრაციო წარმოება უნდა დასრულებულიყო ოთხ სამუშაო დღეში - 2017 წლის 26 ივლისს;

4.5. იმავე დღეს შპს ,,მუ----ის” დირექტორმა ას-- კვ----------–---ს გადაუხადა ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 189 500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - 458 800 ლარი;

4.6. მიწის ნაკვეთის ყიდვის და საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების ჩაბარების შემდეგ შპს ,,მუ----ის” დირექტორმა სპეციალისტებს დაუკვეთა და მოამზადებინა ტოპოგეგმა, მოახდინა მიწის ნაკვეთის დაკვალვა და გადასცა შესაბამისი დოკუმენტაცია მაღაზიის პროექტის მოსამზადებლად;

4.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით შეჩერდა მის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2017 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით, მას უარი ეთქვა შესყიდული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე, რადგან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო პროკურატურის მიერ მოთხოვნილი ყადაღა;

4.8. მესამე პირმა, როგორც კეთილსინდისიერმა შემძენმა, მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ უკანონოდ მოხდა მის მიერ შეძენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის შეჩერება და ყადაღის დარეგისტრირება, რის გამოც რეგისტრაციაზე უარის თქმის გადაწყვეტილება ჯერ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო შემდეგ თბილისის საქალაქო სასამართლოში. სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მისი სარჩელი;

4.9. შპს ,,მუ----ის” განმარტებით, მოსარჩელე ას---- ბა-------ის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მას, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს, ერთმევა შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დარეგისტრირების უფლება. მესამე პირის მტკიცებით, იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან ეყრდნობოდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებულ მონაცემებს;

4.10. შემძენისათვის უცნობი იყო და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელს - ას-- კვ----------–---ს უძრავი ქონება შეძენილი ჰქონდა მა–----- სა----------–ძისგან ყალბი მინდობილობის საფუძველზე.

4.11. ამდენად, მესამე პირის მითითებით, მასსა და ას-- კვ----------–---ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია, საჯარო რეესტრში მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა მხოლოდ პროკურატურის მიერ მოთხოვნილი ყადაღის რეგისტრაციის გამო;

5. მოპასუხე მა–----- სა---------–ძემ ას---- ბა-------ის სარჩელთან მიმართებით შესაგებელი არ წარმოადგინა, შესაბამისად მისი მხრიდან სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებები შედავებული არ არის.

6. მოპასუხე ას-- კვ----------–---მა ას---- ბა-------ის სარჩელთან მიმართებით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2017 წლის 17 ივლისს მა–----- სა---------–ძემ ნადვილად გადააფორმა მასზე სადავო უძრავი ქონება, მ--რამ ხელშეკრულების გაფორმებისას მისი მხრიდან ადგილი არ ჰქონია კანონდარღვევას, ვინაიდან მისთვის უცნობი იყო მინდობილობის სიყალბის თაობაზე, თუ ჰქონდა ასეთს ადგილი.

7. მოპასუხე ას-- კვ----------–---მა ასევე არ ცნო დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის შპს ,,მუ----ის" სარჩელი. მოპასუხემ დაადასტურა ხელშეკრულების დადების ფაქტი, თუმცა ის არ წარმოადგენდა ქონების რეალურ მესაკუთრეს;

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ას---- ბა-------ის სარჩელი მოპასუხეების - ას-- კვ----------–---ის და მა–----- სა---------–ძის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულებების და მინდობილობის ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ, ბათილად იქნა ცნობილი 2017 წლის 12 ივლისის მინდობილობა, დამოწმებული ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ.ნ. გუსეინზადეს მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში №83/18, გაცემული ას---- ბა-------ის სახელით მა–----- სა---------–ძეზე. ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი 2017 წლის 17 ივლისის უძრავი ნივთის (ს/კ 0----------) ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, გაფორმებული მა–----- სა---------–ძეს, როგორც ას---- ბა-------ის წარმომადგენელს და ას-- კვ----------–---ს შორის. ას---- ბა-------ე ცნობილი იქნა უძრავი ქონების (ს/კ 0----------) მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის, დაზუსტებული ფართობი: 2 000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0----------, მესაკუთრედ. არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავ ნივთზე (ს/კ 0----------) მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს

ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის, დაზუსტებული ფართობი: 1 263.00. კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0----------, ას---- ბა-------ის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე; ამავე გადაწყვეტილებით დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის შპს ,,მუ----ის'' სარჩელი ას-- კვ----------ის მიმართ მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა. შპს ,,მუ----ი'' ცნობილი იქნა უძრავი ქონების (ს/კ 0----------), მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი------ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის მესაკუთრედ (ნაკვეთის წინა ნომერი 0----------);

8.1. სასამართლოს განმარტებით, ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ. ნ. გუსეინზადეს მიერ 2017 წლის 12 ივლისს ას---- ბა-------ის სახელით მა–----- სა---------ძეზე გაცემული მინდობილობა (რეგისტრირებული რეესტრში №83/18), ისევე როგორც აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე 2017 წლის 17 ივლისს მა–---- სა---------ძეს, როგორც ას---- ბა-------ის წარმომადგენელს და ას-- კვ----------ს შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ბათილ გარიგებებს.

8.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმციას: სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა თავისთავად არ ნიშნავს მარწმუნებლის მიერ წარმომადგენლისათვის უფლებამოსილების მინიჭების ფაქტის არსებობას. უფლებამოსილება უნდა იყოს ნამდვილი *(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დ---- პალატის 2002 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება (საქმეზე №3კ/624-02).*

8.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილების და კანონიერ ძალაში შესული განაჩენის საფუძველზე დგინდება, რომ ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ. ნ. გუსეინზადეს მიერ 2017 წლის 12 ივლისს ას---- ბა-------ის სახელით მა–----- სა---------ძეზე გაცემული მინდობილობა (რეგისტრირებული რეესტრში №83/18) წარმოადგენს ყალბ მინდობილობას. შესაბამისად, ას---- ბა-------ეს არც აღნიშნული მინდობილობის გაცემისას და ცხადია, არც უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას არ გამოუვლენია შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის გამომწვევი ნება.

8.4. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე, წარდგენილ მტკიცებულებებსა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ მათი ერთობლივი შეფასებიდან ერთმნიშვნელოვნად გამომდინარეობს, რომ ას---- ბა-------ეს არ გაუცია მინდობილობა მა–----- სა---------ძეზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ. ნ. გუსეინზადეს მიერ 2017 წლის 12 ივლისს ას---- ბა-------ის სახელით მა–----- სა---------ძეზე გაცემული მინდობილობა (რეგისტრირებული რეესტრში №83/18), ისევე როგორც აღნიშნული

მინდობილობის საფუძველზე 2017 წლის 17 ივლისს მა–----- სა---------ძეს, როგორც ას---- ბა-------ის წარმომადგენელს და ას-- კვ----------–ს შორის უძრავ ქონებზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენენ ბათილ გარიგებებს.

8.5. სასამართლომ განმარტა, რომ უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება (ისეთი გარიგებები, რომლებიც დადებისთანავე ბათილია და მონაწილეთა მიერ დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს) წარმოადგენს ბათილი გარიგების ყველაზე მკაცრ და კატეგორიულ ფორმას. ასეთი გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი არ დგება არც მისი მონაწილეების და არც მესამე პირთა მიმართ, რადგან იგი დადებისთანავე ბათილია და ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც გარიგების შემდგომი მოქმედება (მათ შორის მოწონებაც). აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ას---- ბა-------ე წარმოადგენს უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6---, დაზუსტებული ფართობი - 2 000 კვ.მ, (ს/კ 0----------) მესაკუთრეს.

8.6. რაც შეეხება, შპს ,,მუ----ს'', სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების შემძენის ქმედება უნდა შეფასდეს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში განხორციელებულ ქმედებად, ვინაიდან მან ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო და შესაბამისად საკუთრების უფლება შეიძინა საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისაგან, რითაც მისი მხრიდან დაცულია შესაბამისი წინდახედულობის ნორმები. სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი შეიძლება პრიორიტეტული გახდეს, ვიდრე თავდაპირველი მესაკუთრის. ეს ის შემთხვევაა, როცა მოძრავი ნივთის გასხვისება ხდება არაუფლებამოსილი მესაკუთრისგან და მის მიერ დადებული გარიგება ზოგადი წესით ბათილია, თუმცა ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერება განსაზღვრავს ნივთზე უპირატესი უფლების მინიჭებას.

8.7. განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათ შორის, მის მიერ განხორციელებული ქმედებები (ნაკვეთის დაყოფის მოთხოვნა, კრედიტის აღება, პროექტების მომზადება და ა.შ.) მიუთითებს შპს ,,მუ----ის'', როგორც სადავო უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერებაზე და პირიქით, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულებით და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებით არ დასტურდება უძრავი ქონების შეძენის ფაქტის მიმართ მისი არაკეთილსინდისიერი ქმედება. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ შპს ,,მუ----ის'' კეთილსინდისიერებას შეძენის ფაქტის მიმართ სადავოდ არ ხდის თავად მოსარჩელე ას---- ბა-------ეც, თუმცა წარმომადგენლის მითითებით შპს ,,მუ----ი'' ვერ დაეყრდნობა კეთილსინდისიერი შემძენის

ინსტიტუტს სწორედ იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მან საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ვერ მოიპოვა საკუთრების უფლება სადავო ნივთზე და სისხლის სამართლის საქმეზე გამოყენებული გადაუდებელი აუცილებლობის ღონისძიების - ყადაღის დადების გამო იგი ვერ აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

8.8. სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, შპს ,,მუ----მა" მოპასუხე ას-- კვ----------თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა უძრავი ქონება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთების შესაძენად დადგენილი წესით. უდავოა, რომ მის მიერ გადახდილია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასური და მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი დადებისთანავე წარედგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის. სასამართლოს შეფასებით ის გარემოება, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე გამოყენებული გადაუდებელი აუცილებლობის გამო გამოყენებული ყადაღის ღონისძიების გამო მან ვერ შეძლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და სააგენტოს გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის პირობებში არ უკარგავს მას უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ნორმებზე დაყრდნობის უფლებას. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სწორედ იმ გარემოებაზე, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა არა რაიმე გამოვლენილი ხარვეზი შპს ,,მუ----ის" მიერ წარდგენილ დოკუმენტებში, არამედ სისხლის სამართლის საქმეზე გამოყენებული ყადაღის ღონისძიება. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს ,,მუ----ი" ას-- კვ----------თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოადგენს უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6---, დაზუსტებული ფართობი - 1 263 კვ.მ, (ს/კ 0----------) კეთილსინდისიერ შემძენს და აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

9. აღნიშნული გადაწყვეტილება, სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ას---- ბა-------ემ, რომელმაც გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

10. სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

10.1. აპელანტის განმარტებით, საქმის მასალებით დადასტურებულია ის გარემოება, რომ შპს ,,მუ----მა" სადავო გარიგების დადებისას უარი განაცხადა მინდობილობის საფუძველზე ას---- ბა-------ის კუთვნილი უძრავი ქონების შეძენაზე და გარიგებას ხელი მოაწერა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც უძრავი

ქონება აღირიცხა ას-- კვ----------ის სახელზე. შესაბამისად შპს ,,მუ----ის" მხრიდან ადგილი ჰქონდა გარკვეულ ეჭვს გარიგების დადების მართლზომიერებასთან მიმართებაში, რის გამოც გონივრულობის სტანდარტიდან გამომდინარე შემძენი არ უნდა იქნეს მიჩნეული კეთილსინდისერად.

აპელანტის მითითებით, სასამართლოს ას---- ბა-------ის სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი დასაბუთება აგებული აქვს კეთილსინდისერი შემძენის ინსტიტუტზე. სასამართლოს მოსაზრებით ვინაიდან სამართლებრივ ურთიერთობებში შემოსულია მესამე პირი კეთილსინდისერი შემძენის სტატუსით, აღნიშნული გამორიცხავს არსებულ ვითარებაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის სამართლებრივ შესაძლებლობას, რაც დაუსაბუთებელია. აპელანტის განმარტებით, ე.წ. გონივრულობის სტანდარტით ხელმძღვანელობისას ცალსახაა, რომ თავად შპს ,,მუ----ის" ქმედება გამოხატული სადაო ქონების ჯერ მესამე პირის სახელზე აღრიცხვის მოთხოვნასა და მხოლოდ ამის შემდეგ მის შეძენაში, გამორიცხავს მის კეთილსინდისერ შემძენად მიჩნევის შესაძლებლობას.

ამასთან, აპელანტის მოსაზრებით, გაუმართლებელია შპს ,,მუ----თან" მიმართებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტზე მსჯელობა, რამეთუ მხარემ ვერ მოიპოვა საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე და შესაბამისად ვერ გახდა აღნიშნულის მესაკუთრე. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არა არის საკუთრების უფლების ტრანზაქცია, შეუძლებელია მესამე პირის მხრიდან საკუთრების უფლების მოპოვებაზე საუბარი, რაც გამორიცხავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის გამოყენებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შესაბამის ნაწილში გაუქმება, მისი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება და შესაბამისად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის სარჩელისათვის უარის თქმა.

სამოტივაციო ნაწილი:

11. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების და სააპელაციო საჩივრის დასაბუთებულობას და მათი ერთობლივი შეჯერების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, რამეთუ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები წარმოშობს აპელანტის მტკიცების გაზიარების საფუძველს, მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სრულად დაბრუნებასთან მიმართებით. კერძოდ, პალატა სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებულ ნაწილში, დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

11.1. ას---- ბა-------ის საკუთრებაში ირიცხებოდა N0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6--- (დაზუსტებული ფართობი - 3 263 კვ.მ).

11.2. 2017 წლის 12 ივლისს ქ. ბაქოს №13 ნოტარიუსის კ. ნ. გუსეინზადეს მიერ, მოსარჩელის სახელით მა–----- სა---------ძეზე გაცემულია ყალბი მინდობილობა, (რეგისტრირებული რეესტრში №83/18).

11.3. აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე, 2017 წლის 17 ივლისს ას---- ბა-------ის საკუთრებაში არსებული N0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, 3 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) მა–----- სა---------ძემ გაასხვისა მის რძალზე - ას-- კვ----------ზე;

11.4. 2018 წლის 18 ივლისს ას-- კვ----------მა საკუთრებაში მიღებული უძრავი ქონება დაყო ორ ნაწილად, კერძოდ 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირა N0---------- საკადასტრო კოდით, ხოლო 1 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთი N0---------- საკადასტრო კოდით.

11.5. 2017 წლის 20 ივლისს ას-- კვ----------სა და შპს ,,მუ----ს'' შორის 1 263 კვ.მ (ს/კ 0----------) მიწის ნაკვეთთან მიმართებით დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისადაც ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 189 500 აშშ დოლარით (შესაბამისი კურსით 454 800 ლარი). ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგნის საფასური მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.

11.6. მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეგისტრაციის მიზნით, იმავე დღეს წარედგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

11.7. შპს ,,მუ----ს'' და ას-- კვ----------ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე ერთი დღით ადრე - 2017 წლის 19 ივლისს, შპს ,,მუ----ს'' და სს ,,საქართველოს ბანკს'' შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს ,,მუ----ის'' სახელზე გაიცა სესხი 368 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

11.8. მა–----- სა---------ძის მიერ ყალბი მინდობილობის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულების თაობაზე აღიძრა სისხლის სამართლის საქმე №092060617001, რომლის ფარგლებში ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის მიერ გამოტანილ იქნა გადაუდებელი აუცილებლობის გამო ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ დადგენილება, რომლითაც ყადაღა დაედო გასხვისებულ უძრავ ქონებას.

11.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 ივლისის №882017647031-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 ივლისს წარედგინა №102017261693 განაცხადი აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციასთან და №102017262842 განაცხადი ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით. აღნიშნული საფუძვლით, 2017 წლის 30 ივლისს შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

11.10. სისხლის სამართლის №092060617001 საქმეზე ქვემო ქართლის საოლქო პროკურატურის 2017 წლის 28 ივლისის დადგენილებით ას---- ბა-------ე ცნობილ იქნა დაზარალებულად მიღებული ქონებრივი ზიანის გამო.

11.11. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 22 მარტის განაჩენით მა-—-- --- სა--------—ძე ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილის ,,ა'' და მესამე ნაწილის ,,ბ'' ქ/პუნქტებით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენისათვის და ძირითადი სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა 8 წლით თავისუფლების აღკვეთა. [აღნიშნული განაჩენის აღწერილობით-სამოტივაციო ნაწილში მითითებულია, რომ თეიმურაზ მარიამულმა და მა-—---- სა---------ძემ წინასწარი შეთანხმებით ჯგუფურად განიზრახეს ას---- ბა-------ის კუთვნილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 3 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0----------) მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით მოტყუებით დაუფლება. მათ დაამზადეს 2017 წლის 12 ივლისით დათარიღებული ყალბი მინდობილობა, რომლის მიხედვით თითქოს მა-—---- სა--------—ძე იყო ას---- ბა------- ის წარმომადგენელი და საშუალება ჰქონდა ნებისმიერი სახით განეკარგა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება. აღნიშნული მინდობილობის გამოყენებით მა-—---- სა--------—ძესა და მის რძალს, ას-- კვ----------—ს შორის 2017 წლის 17 ივლისს გაფორმდა ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც თითქოს ას-- კვ------ —-----—მა შეიძინა დასახელებული მიწის ნაკვეთი, რის შემდეგაც აღნიშნული ყალბი დოკუმენტებით 2017 წლის 18 ივლისს დასახელებული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა ას-- კვ----------—ის სახელზე და მოხდა მისი დაყოფა 2 000 კვ.მ (ს/კ 0----------) და 1 263 კვ.მ (ს/კ 0----------) მიწის ნაკვეთებად. 2017 წლის 20 ივლისს თეიმურაზ მარიამულს, მა-—---- სა--------—ძისა და გამოძიების ამ ეტაპზე დაუდგენელი პირების მიერ მიწის ნაკვეთის ნაწილი 1 263 კვ.მ გაყიდული იქნა შპს ,,მუ----ზე'' 189 450 აშშ დოლარად.

12. ამდენად, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, დადგენილი ფაქტობრივი

გარემოებების შესაბამისად, პალატის მხრიდან უფლებრივი კონკურენციის არსებობის პირობებში შესაფასებელია სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ას---- ბა-------ისა და ქონების შემძენის შპს ,,მუ----ის" შეპირისპირებული ინტერესები, ე.წ. ,,კეთილსინდისიერი შემძენის" ინსტიტუტის ჭრილში. მსგავსი შინაარსის დავების განხილვისას გადამწყვეტია შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება ნივთის შეძენამდე, კერძოდ კი რამდენად გამოიჩინა შემძენმა გონივრული წინდახედულობა და არსებობდა თუ არა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციის საფუძველი, რაც მოითხოვს ყოველი კონკრეტული შემთხვევის ინდივიდუალურ ჭრილში განხილვასა და შეფასებას.

13. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

14. თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა აღიარებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია. ასეთ ვითარებაში გადამწყვეტია, თუ ვის უნდა მიენიჭოს უპირატესობა - მესაკუთრეს თუ შემძენს და რა შემთხვევაში თითოეულს. ანუ, იცავს თუ არა მსგავს სიტუაციაში შემძენს რომელიმე ნორმა, რაც დააბრკოლებდა სარჩელის დაკმაყოფილებას: მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომელიც კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია.

15. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, 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. აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება, შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება. **უნდა აღინიშნოს, რომ კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს. ამასთან, კეთილსინდისიერება არსებობს უფლების წარმოშობამდე. საჯარო რეესტრის უსწორობის ცოდნასთან მიმართებით, უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო, თავის მხრივ, შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება** *(იხ. სუსგ, საქმე №ას-189-182-2013, 16.01.2014წ.).*

16. ამასთან საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი სკ-ს 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 მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, გადაწყვეტილება №3/4/550, 17.10.2017წ.).* ამდენად, მითითებული გადაწყვეტილებით დაკონკრეტდა და შეიზღუდა შემძენის კეთილსინდისიერების ფარგლები, კერძოდ იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ იარსებებს საჩივარი და აღნიშნული შემძენისათვის იქნება ცნობილი, იგი ვეღარ მიუთითებს მის კეთილსინდისიერებაზე.

17. განსახილველ შემთხვევაში, შპს ,,მუ----ი” აპელირებს საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციაზე და მიუთითებს, რომ იგი ენდობოდა საჯარო რეესტრში ასახულ იმფორმაციას და შესაბამისად არ ჰქონდა არავითარი საფუძველი ევარაუდა ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრე ას---- ბა-------ე უთითებს მთელ რიგ გარემოებებზე, რომელთა საფუძველზეც მოსარჩელის მტკიცებით, შპს ,,მუ----ი” ვერ განიხილება კეთილსინდისიერ შემძენად.

18. კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო

კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. სკ-ის 185-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

19. შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხზე არსებობს მყარად დადგენილი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, უკავშირდება რეესტრის ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც **შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში გამსხვისებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს**. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე - რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, არამედ უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება, სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე *(შდრ. სუსგ №ას-394-373-2013, 20.05.2014წ).*

20. ბრუნვის კეთილსინდისიერება ამ ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერებაა, ეს კი გულისხმობს ბრუნვის მონაწილეებისადმი სანდოობას. ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება გამარტივებული და ცოცხალი სამოქალაქო ბრუნვის აუცილებელი წინაპირობაა. **ეს სრულიადაც არ ნიშნავს ურთიერთობის მონაწილეთა მხრიდან ერთმანეთის მიმართ თვალდახუჭულ ნდობას. იგი აუცილებლად გულისხმობს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, რისი გარანტიც საჯარო რეესტრი და მისი ჩანაწერებია. შესაბამისად, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს, იცოდა თუ არა მან ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ და გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.**

21. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ საკითხის გამორკვევისას გამოსაკვლევია შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა

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

22. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების 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 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების ძალით კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარეთა მიერ ზემოაღნიშნული წესის დაცვით წარმოდგენილი მტკიცებულებების სასამართლოს მიერ შეფასების წინაპირობებსაც, კერძოდ, 105-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში. ამდენად, კანონის მითითებული დანაწესიდან გამომდინარე, სწორედ სასამართლოს პრეროგატივაა მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ამა თუ იმ მტკიცებულების საფუძველზე სადავო გარემოების დადგენის ან უარყოფის საკითხის განსაზღვრა.

23. პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით განსაზღვრული მტკიცების ტვირთი ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან). მხარეთა მიერ

წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. იმავდროულად, ახსნა-განმარტება უნდა დასტურდებოდეს რელევანტური მტკიცებულებებით *(იხ. სუსგ. საქმე Nას-147-139-2017, 18.12.2017წ.).*

24. განსახილველ შემთხვევაში, შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით მოდავე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და გაცხადებული ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე პალატას სსსკ-ს 105-ე მუხლის შესაბამისად არ შეექმნა შინაგანი რწმენა შემძენის კეთილსინდისიერებასთან მიმართებით ზემოთ მოხმობილი ნორმებისა და არსებული პრაქტიკის საფუძველზე. კერძოდ, უპირველესად პალატა შპს ,,მუ----ის'' დირექტორის სუბიექტური დამოკიდებულების შეფასებისას ყურადრებას ამახვილებს დროის მცირე მონაკვეთის მანძილზე განხორციელებულ ქმედებათა ქრონოლოგიაზე, რაც ეჭვს ბადებს შემძენის მხრიდან სათანადო წინდახედულობის გამოჩენის მიმართ. კონკრეტულად, საყურადღებოა, რომ დაახლოებით ერთ კვირიან მონაკვეთში 2017 წლის 12 ივლისიდან - 20 ივლისამდე პერიოდში, თავდაპირველი რეგისტრირებული მესაკუთრის მხრიდან გაიცა მინდობილობა, აზერბაიჯანში, შემდგომში ქონება გასხვისდა ას-- კვ----------ზე, რომელმაც ქონება დაყო ორ ნაწილად და შესაბამისად მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდები, რის შემდგომაც შემძენის მხრიდან აღებულია სესხი და გაფორმებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება. საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლივი შეფასების შედეგად დასტურდება, რომ 2017 წლის 12 ივლისისათვის შემძენისთვის ცნობილი იყო, რომ ქონება ირიცხებოდა ას---- ბა-------ის საკუთრებაში, ცნობილი იყო ასევე, რომ ას---- ბა-------ეს წარმოადგენდა მა----- სა--------ძე აზერბაიჯანში შედგენილი მინდობილობის საფუძველზე (გაცემული 2017 წლის 12 ივლისს). სააპელაციო პალატის სხდომაზე შემძენმა დაადასტურა, რომ პირადად ნახა საჯარო რეესტრის მონაცემები, რომლის თანახმად ქონება ას---- ბა-------ის საკუთრებად იყო აღრიცხული. ასევე დადასტურებულია, რომ სწორედ შემძენის მოთხოვნით, 2017 წლის 18 ივლისს ქონება აღირიცხა ას-- კვანტიშვილის საკუთრებად, რომელმაც მოახდინა მისი ორ ნაწილად დაყოფა, რის შემდეგ 19 ივლისს შემძენმა აიღო სესხი, ხოლო 20 ივლისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ას-- კვანტიშვილთან.

20. საყურადღებოა, რომ აპელანტის მტკიცებით, შპს ,,მუ----ის'' დირექტორმა მანამ არ შეიძინა მიწა, სანამ ის ას-- კვ----------ის სახელზე არ აღირიცხა. ანუ, შემძენმა უარი თქვა მინდობილობის საფუძველზე მიწის შეძენაზე. აღნიშნულის საპირისპიროდ, შპს ,,მუ----ის'' დირექტორი უთითებს, რომ მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა ას-- კვ----------ზე იმ მიზნით განხორციელდა, რომ მას არ სურდა მთლიანი ნაკვეთის შეძენა და მხოლოდ 1260 კვ.მ შეძენის სურვილი გამოთქვა, რის გამოც საჭირო გახდა ას-- კვ----------ის სახელზე მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა და მისი ორ ნაწილად გაყოფა. პალატის შეფასებით, გასაზიარებელია

აპელანტის მტკიცება, რადგანაც მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად გაყოფა შეეძლო თავად მა–---- სა---------ძესაც, რის თაობაზეც პირდაპირ იყო მითითებული მის სახელზე გაცემულ სადავო მინდობილობაში, შესაბამისად გაუგებარია, სხვა რა მიზანს ემსახურებოდა ქონების აღრიცხვა ას-- კვ----------ის სახელზე, თუ არა მისი პოზიცია მინდობილობის საფუძველზე ქონების შეძენაზე უარის თქმის შესახებ. ამასთან, საგულისხმოა, რომ განაჩენში (ტ.2, ს/ფ 253-267) ორივე მაკლერი (ამირან ომიაძე, მზია სოხაძე) ერთხმად ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ შემძენმა არ ისურვა მიწის ნაკვეთის მინდობილობით შეძენა და ამიტომაც გახდა საჭირო ას-- კვ----------ის სახელზე მიწის აღრიცხვა. ხოლო რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად გაყოფას, ამ საკითხზე შემძენმა მოთხოვნა წამოაყენა მიწის ადგილზე დათვალიერების შემდეგ, რასაც ქონების ას-- კვ----------ის სახელზე რეგისტრაციასთან რაიმე შეხება არ ჰქონია. შპს ,,მუ----ის" დირექტორმა სააპელაციო პალატის სხდომაზე განმარტა, რომ მისთვის უცნობი იყო, თუ როგორ აღმოჩნდა მიწის ნაწილი 1200 კვ.მ ას-- კვ----------ის საკუთრებად, აღნიშნულით ის არც დაინტერესებულა. ასევე არ დაინტერესებულა იცოდა თუ არა ამის შესახებ თავდაპირველ მესაკუთრემ ას---- ბა-------ემ. მისი (შპს ,,მუ----ის" დირექტორის) განმარტებით, მიწის ნაკვეთის რეალური განმკარგავი იყო მა–---- სა---------ძე, რომელსაც პირადად გადასცა თანხა.

21. შემძენი, შპს ,,მუ----ი" თავის სარჩელში უთითებს, რომ მან მიწა შეიძინა რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრისაგან ას-- კვ----------ისგან და ამაზე მეტის ცოდნა არ ევალებოდა. შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ ას-- კვ----------ი იყო კეთილსინდისიერი შემძენი და რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი. პალატის მოსაზრებით, ას-- კვ----------ის კეთილსინდისიერება საეჭვოა, რადგან ის მხოლოდ ფორმალურად იყო მესაკუთრედ რეგისტრირებული, რასაც არ უარყოფს თვითონ, ამასთან რაიმე თანხა ქონების შეძენისას მას არ გადაუხდია და მითუმეტეს მასზე რიცხული ქონების გასხვისებისას შემძენმა თანხა გადაუხადა მა–---- სა---------ძეს და არა მას. ანუ, ას-- კვნატრიშვილი კეთილსინდისიერ შემძენად და მესაკუთრედ ვერანაირად ვერ განიხილება. შესაბამისად, შპს ,,მუ----ის" პოზიცია ამ მხრივ გაზიარებული ვერ იქნება.

22. შპს ,,მუ----ის" დირექტორი არ დაინტერესებულა მიწის ნამდვილი მესაკუთრის ნების გამოვლენით სადავო გარიგების დადებისას. მართალია, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ას-- კვ----------ი, თუმცა ნამდვილი მესაკუთრის ნებით არ დაინტერესებას შემძენი ვერ გაამართლებს მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი ნდობაზე მითითებით, მაშინ როდესაც მისთვის ცნობილი იყო რომ ერთი კვირით ადრე მიწა ირიცხებოდა ას---- ბა-------ის საკურებაში და მხოლოდ მისი მოთხოვნის შედეგად ფორმალურად ქონება აღირიცხა ას-- კვანტრიშილზე. ამასთან, როგორც თვითონვე (შპს ,,მუ----ის" დირექტორი) აღნიშნავს, ქონების რეალური განმკარგავი იყო მა–---- სა---------ძე, რომელსაც

გადაუხადა კიდევაც ქონების სრული ღირებულება.

23. მოცემულ პირობებში, შპს ,,მუ----ის" კეთილსინდისიერების დასტურად პალატა ვერ განიხილავს სესხის აღებას ქონების შესაძენად, ასევე პროექტის დაკვეთას მშენებლობის წარმოების მიზნით. შემძენის პოზიციას არ ამყარებს არც ის მოცემულობა, რომ მიწის ნაკვეთის მოძიება განხორციელდა მაკლერის დახმარებით. საყურადღებოა, რომ შემძენი არის მეწარმე სუბიექტი, რომელსაც მოეთხოვება წინდახედულების მომეტებული სტანდარტი, რისი დაცვის პირობებში შემძენს შეეძლო თავიდან აერიდებინა არამესაკუთრეთა მხრიდან ქონების შეძენა-გასხვისება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შემძენს კეთილსინდისიერად არც ქონების საბაზრო ღირებულებით შეძენა აქცევს.

24. რაც შეეხება, შპს ,,მუ----ის" შედავებას სარჩელის ფორმალურ გაუმართაობასთან მიმართებით, პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ვინაიდან აღძრულია მიკუთვნებითი სარჩელი, მოთხოვნის საფუძვლების დადგენისა და შემოწმების შემდეგ, გარიგების ბათილობა ფაქტობრივ წინაპირობად უნდა იქნეს მიჩნეული და არა დამოუკიდებელ მოთხოვნად. შესაბამისად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში სწორედ აღსრულებითი სარჩელის განხილვის შედეგი და არა კონკრეტულ გარიგებათა ბათილად ცნობა მიეთითება, რადგან თავისთავად გარიგების ბათილად ცნობა არ იწვევს რაიმე იურიდიულ შედეგს, თუკი წმინდა სამართლებრივი თვალსაზრისით აღიარებითი სარჩელი არ იხილება *(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დ---- პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება №ას-664-635-2016).*

25. ამდენად, სასამართლოს მიერ კანონის ნორმის მოძიება, რომელიც განსაზღვრული შემადგენლობის ნიშნების არსებობისას ერთ მხარეს ანიჭებს უფლებას, მეორე მხარისაგან მოითხოვოს შესრულება, მოქმედება ან თავის შეკავება, არ საჭიროებს ამ მოთხოვნის იურიდიული შედეგის მიღწევის თვალსაზრისით, კონკრეტული გარიგების თუ აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დამოუკიდებლად დაყენებას *(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დ---- პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება №ას-664-635-2016).* ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიერ გარიგების ბათილად მიჩნევა, იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელეს აღძრული აქვს მიკუთვნებითი სარჩელი, არ შეიძლება ჩაითვალოს სარჩელის ფარგლების გაცდენად და შესაბამისად ვერ განიხილება თავდაპირველი მესაკუთრისათვის ნივთის საკუთრებაში აღრიცხვის დამაბრკოლებელ ფაქტორად.

26. ამდენად, ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრისა და მისი შემდგომი შემძენის შპს ,,მუ----ის" შეპირისპირებული ინტერესებიდან უპირატესობას ანიჭებს ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესს, რამეთუ მოსარჩელე მხარემ უზრუნველყო დაედასტურებინა გარემოება, რომ შპს ,,მუ----ის"

უფლებამოსილი წარმომადგენლის მხრიდან არ გამოვლენილა სათანადო წინდახედულება ნივთის შეძენამდე, რაც ეჭქვეშ აყენებს სუბიექტის კეთილსინდისიერ დამოკიდებულებას ნივთის რეალური მესაკუთრის ვინაობის ცოდნის მიმართ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ უზრუნველყო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების - შემძენის არაკეთილსინდისიერების დადასტურება, რაც გახდა მითითებული გარიგების ბათილად მიჩნევისა და ქონების თვდაპირველი მესაკუთრის საკუთრებად აღიარების წინაპირობა.

27. სააპელაციო საჩივრის იმ არგუმენტებზე, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა, პალატამ ზემოთ უკვე იმსჯელა. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად *(იხ. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).*

28. ამასთან, პალატა გაუმართლებლად მიიჩნევს აპელანტის იმ პრეტენზიას, რომელიც მდგომარეობს ქონების რეგისტრაციის არ არსებობასთან მიმართებით. სკ-ს 323-ე მუხლი ადგენს უძრავი ნივთის გასხვისების წესს, კერძოდ ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამასთანავე, სკ-ს 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სასამართლო განმარტავს, რომ მოხმობილი ნორმებით დადგენილია უძრავ ნივთზე გარიგების წერილობითი ფორმით დადება, ხოლო რაც შეეხება სკ-ის 183-ე მუხლში ასახულ მითითებას წერილობითი გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, აღნიშნული არ უკავშირდება გარიგების ფორმას, არამედ მხოლოდ იმას განსაზღვრავს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების კანონით დადგენილი წესით წერილობით გაფორმების შემდეგ, მოპოვებული საკუთრების უფლების აღრიცხვა პუბლიცირებულ უფლებათა, ანუ საჯარო რეესტრში უნდა მოხდეს. ამასთან, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გარიგების რეგისტრაცია არ არის გარიგების ფორმა, არამედ იგი ადასტურებს უძრავ ნივთზე გარიგებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობას/გადაცემას. გარიგებას, რომელიც რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, შესაძლებელია, ძალა არ ჰქონდეს მესამე პირებისათვის, მ--რამ, ჩვეულებრივ, დაურეგისტრირებულობა არ აუქმებს უშუალოდ ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობებს, მათ შორის საკუთრების უფლებას.

29. განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო დაუსაბუთებულად მიიჩნევს ას---- ბა-------ის შედავებას ქონების რეგისტრაციის არ არსებობასთან მიმართებით. ასევე საფუძველს მოკლებულია აპელანტის შედავება ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობასთან მიმართებით, რადგანაც წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებს შემძენის მხრიდან საფასურის გადახდის ფაქტს.

30.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

30.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,ა'' ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

30.4. საქართველოს 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 საქმეზე.

30.5. სააპელაციო პალატამ შეაფასა რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, მიიჩნევს, რომ სახეზეა მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ის უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ (სარეზოლუციო ნაწილის მე-5, მე-8, მე-9 პუნქტები) და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ას---- ბა-------ის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებისა და მესამე პირის დამოუკიდებლი სასარჩელო მოთხოვნით შპს „მუ----ის“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე;

31. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199^1-ე მუხლის შესაბამისად, ვინიდან ას---- ბა-------ის სარჩელი კმაყოფილდება სრულად, მისი მოთხოვნის საფუძველზე 2017 წლის 1 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (ტ.1, ს/ფ 26-29) უნდა დარჩეს ძალაში (სრულად), გადაწყვეტილების აღსრულებამდე. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამ უზრუნველყოფის ღონისძიების

ნაწილობრივ გაუქმებასთან დაკავშირებით (სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტი);

31.1. ვინაიდან დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის შპს ,,მუ----ის" სასარჩელი არ კმაყოფილდება, სსსკ-ის 199[1]-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს მისი მოთხოვნით, 2018 წლის 22 მაისის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება (ტ.2, ს/ფ 201-203);

32. საქართველოს სსკ-ის 53-ე და 55-ე მუხლების შესაბამისად, ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, აპელანტის მიერ გაღებული ხარჯის ანაზღაურება უნდა გადახდეს მოპასუხეებს. შესაბამისად, ასევე უნდა შეიცვალოს სასამართლო ხარჯების განაწილება პირველი ინსტანციის სასამართლოში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-10, მე-11 პუნქტები);

32.1. ვინაიდან მესამე პირის, შპს „მუ----ის“ დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნა არ კმაყოფილდება, მასვე ეკისრება პირველი ინსტანციის სასამართლო ხარჯები. მის მიერ წინასწარ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1 000 ლარი (იხ. ტ.2. 195-196) და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით 50 ლარი (იხ. ტ.2. 193-194), რაც უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო მასვე დამატებით უნდა დაეკისროს 4000 ლარის გადახდა, რაც გადავადებული ჰქონდა 2018 წლის 22 მაისის განჩინებით საქმის განხილვის დასრულებამდე (იხ. ტ.2. 204-205).

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ას---- ბა-------ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება ას---- ბა-------ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, ასევე მესამე პირის დამოუკიდებლო სასარჩელო მოთხოვნით შპს „მუ----ის“ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-5, მე-7, მე-8, მე-9, მე-10 და მე-11 პუნქტები) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ას---- ბა-------ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს;

4. ას---- ბა-------ე ცნობილ იქნეს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ (ს/კ 0----------), მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-------, I და III მ/რ შორის, პ------ ი-----ს ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი 6----ის, დაზუსტებული ფართობი: 1 263.00. კვ.მ. (ნაკვეთის წინა ნომერი 0----------);

5. არ დაკმაყოფილდეს დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის შპს ,,მუ----ის" სარჩელი ას-- კვ----------ის მიმართ მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე;

6. ას-- კვ----------სა და მა------ სა---------ძეს ას---- ბა-------ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ, სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება - 5 000 ლარის ოდენობით;

7. შპს „მუ----ს" სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 4000 ლარის გადახდა, რაც გადავადებული ჰქონდა 2018 წლის 22 მაისის განჩინებით საქმის განხილვის დასრულებამდე;

8. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისი განჩინება მესამე პირის შპს ,,მუ----ის" სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი - №0----------, დაზუსტებული ფართობი: 1 263.00. კვ.მ. გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე;

9. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

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

თავმჯდომარე: **გელა ქირია**

მოსამართლეები: **მერაბ ლომიძე**

გოგიტა თოთოსაშვილი