



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

1 აპრილი 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი - თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე - ლ-----ა (ჯ-----ის უფლებამონაცვლე)

წარმომადგენელი - თ-----კი

მოპასუხე - 1. ნ-----ი (ა-----ის უფლებამონაცვლე)

2. ზ-----ი (ა-----ის უფლებამონაცვლე)

3. გ-----ი

წარმომადგენელი - შ-----ი

დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა-----სა და გ-----ს შორის 2015 წლის 2 ივნისს, თბილისში, მ-----
----- მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულების
ნაწილობრივ, 300 კვ.მ. ფართის ნაწილში, ბათილად ცნობა;

მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით ჯ-----
ცნობილი იქნა თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონების
მესაკუთრედ, თუმცა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა, ვინაიდან
ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო გ-----
-----ის სახელზე. უძრავი ქონება გ-----ს აჩუქა ა-----მა, რომელმაც იცოდა,
რომ ამ მისამართზე არსებული უძრავი ნივთი მას მთლიანად არ ეკუთვნოდა, არამედ მის

მეზობელს ჟ-----ს (რომელიც გარდაცვლილია) და მის მეზობლად მცხოვრებ ჯ-----ეს. გარდა ამისა, გ-----ისთვისაც ცნობილი იყო, რომ ჯ-----ე მათ მეზობლად ფლობდა ფართს. ჯ-----ე საკუთრებას განკარგავდა ჟ-----თან დადებული ზეპირი ნასყიდობის საფუძველზე.

ა-----ს საკუთრება მოპოვებული აქვს სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გასაჩივრებულია საჯარო რეესტრში და შემდგომში სასამართლოში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა არ ცნეს სარჩელი და მიუთითეს, რომ ჟ-----ის სახელზე აღრიცხული ფართი, სინამდვილეში, 1963 წლიდან გ-----ლ (გ--ო) გ-----ს ეკუთვნოდა და მიწის ნაკვეთის ჟ-----ის სახელზე აღრიცხვა კანონდარღვევით, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე მოხდა. შესაბამისად, მისი გასხვისება ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო, რადგან თავად ჟ-----ი არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

გ-----ის გარდაცვალების შემდგომ ქონება ფაქტობრივი ფლობით მიიღო მეუღლემ, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ შვილმა ა-----ა. უძრავ ქონებაზე ჩუქების ხელშეკრულების დადებაც კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით განხორციელდა.

2015 წლის 21 მაისის სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებამდე უკვე არსებობდა ამავე სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება, რომლითაც ა-----ი ცნობილი იქნა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების თანახმად, თბილისში, მ----- მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე აღრიცხული იყო გ-----ზე. გარდა ამისა, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ვ“ (დამხმარე და ლიტერი „გ, დ, ე, ჟ, ზ, ი, კ, ვც, ვც“ დამხმარე) 1963 წელს ასევე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო გ-----ზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა დახასიათებები (ტ.1, ს.ფ. 71; 128)

3.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით ა-----ი ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, მ-----
----- N21-ში, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, გ-----
-----ის (გ-----ის) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

აღნიშნული გადაწყვეტილების, ასევე გ-----ის სახელზე არსებული ცნობა-
დახასიათების საფუძველზე, საკუთრების უფლების აღიარებითი რეგისტრაციის
შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 მაისის
გადაწყვეტილებით (N8-----), ქ. თბილისში, მ----- N31-ში მდებარე
876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობებზე დარეგისტრირდა ა--
-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 21.04.2015 წლის გადაწყვეტილება N2/5571-15 (ს.ფ. 122);
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ N8----- (ტ.1, ს.ფ. 136);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 137).

3.1.3. 2015 წლის 2 ივნისს ა-----სა და მის შვილს - გ-----ს შორის
დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ-----
----- მდებარე 876 კვ.მ. უძრავი ქონება დარეგისტრირდა გ-----ის
სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 142);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ.147);
- მოპასუხის ახსნა-განმა-----ბა.

3.1.4. გარდა ამისა, თბილისში, მ-----ზე თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ცნობა-
დახასიათების თანახმად, ჟ-----ზე 1994 წლამდე უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო 300 კ.მ ფართობის
მიწის ნაკვეთი, ხოლო 1981 წელს, ასევე უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტის გარეშე - ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) და ლიტერი „ბ, ვ, ვ', ს, გ, დ, ვც“
(დამხმარე).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2015 წლის 21
მაისის გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ცნობა-დახასიათების მიხედვით ჟ-----
-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი
ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და ჯ-----ეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის

2015 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილებით ჯ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება (გ-----ის საკუთრების უფლება), რაც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასიათება (ტ.1, ს.ფ. 20; 71);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 21.05.2015 წლის გადაწყვეტილება N2/95;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.07.2015 წლის გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 31);

3.1.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ჯ-----ის სარჩელი და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2015 წლის 25 მაისის N8-----რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება** და ამავე სააგენტოს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის დროს და შესულია კანონიერ ძალაში.

გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ უძრავი ქონების ა-----ის სახელზე რეგისტრაციისას საკუთრება არასწორად გავრცელდა ასევე ჯ-----ის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ:

- ცნობა-დახასიათებების თანახმად, თბილისში, მ----- მდებარე უძრავ ნივთებზე, როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე შენობა-ნაგებობებზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე გ-----თან ერთად, ასევე აღრიცხული იყო ჟ-----ის საკუთრების უფლებაც. თავის მხრივ, ჟ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ჯ-----ეს.
- ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ცალმხრივად დაეყრდნო მხოლოდ ა-----ის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებს და არ გამოიკვლია და არ გაითვალისწინა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სხვა მონაცემები, რომლის მიხედვით სადავო უძრავ ნივთზე აღრიცხული იყო სხვა პირის უფლებაც, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ა-----ის მამკვიდრებელი - გ-----ი აღრიცხული იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე და მასაც ჯ-----ის მსგავსად მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობა/სარგებლობაში ჰქონდა სადავო უძრავ ნივთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 01.05.2017 წლის N3/7573-15 გადაწყვეტილება ტ.1, (ტ.1, ს.ფ. 230-243);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 17.07.2018 წლის N3ბ/1252-17

გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ. 13-32);

3.1.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 01.05.2017 წლის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოსარჩელემ, უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით გადავადდა, ვინაიდან წარსადგენი იყო უძრავ ქონებაზე ა-----მ და გ-----ებს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება ან გაუქმების შესახებ სათანადო შეთანხმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება N88201916266-03 (17.01.2019) (ტ.1, ს.ფ. 292)
- გადაწყვეტილება N882019016353-03 (17.01.2019) (ტ.1., ს.ფ. 293).

3.1.7. ა-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 30 იანვარს და მის უფლებამონაცვლედ თბილისის საქალაქო სასამართლომ ცნო ნ-----ი და ზ-----ი.

ჯ-----ე გარდაიცვალა 2017 წლის 16 სექტემბერს და მის უფლებამონაცვლედ თბილისის საქალაქო სასამართლომ ცნო ლ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 177);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 13.03.2017 წლის გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 202-204);
- გარდაცვალების მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 256)
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 26.03.2018 წლის განჩინება (ტ.1, ს.ფ. 278);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა განმარტებას, რომ ჟ-----ის საკუთრების უფლების ამსახველი ცნობა-დახასიათება არასწორ ინფორმაციას შეიცავს. მოპასუხეთა განმარტებით, 300 კვ.მ. წარმოადგენდა გ-----ის საკუთრებას და მისი ჟ-----ზე აღრიცხვა ცრუ ინფორმაციის საფუძველზე მოხდა, ამ ფართის აღრიცხვის აღრიცხვას საფუძველად დაედო იმ პერიოდში, ინვენტარიზატორ - ვინმე ვაჩეიშვილის სიცრუის შემცველი მოხსენებითი ბარათი, სადაც აღნიშნული ფართი აღწერილია, როგორც გ-----ისა და მეზობლის, მინასიანის ნაკვეთებს შორის თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, მაშინ როცა გ-----ი და მინასიანი უშალო მეზობლები იყვნენ და მათ შორის თავისუფალი ფართი არ არსებობდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური არქივის მასალებით ირკვევა, რომ ჟ-----ის განცხადების საფუძველზე, სახლის აღრიცხვისა და საინვენტარიზაციო გეგმის გაცემის მიზნით, 1981 წლის 17 აპრილს ინვენტარიზატორმა გ.ვ. ვაჩიშვილმა გასცა მოხსენებით ბარათი. ბარათით დგინდება, რომ ჟ-----ს აქვს საბინაო წიგნი (დროებითი, რომელშიც ჩაწერილია აღნიშნულ მისამართზე, გააჩნია მის სახელზე გაცემული 1965 წლის სახლის დაზღვევისა და საგადასახადო მოწმობები, ასევე სახლი სხვის ნაკვეთი არაა აგებული, განმცხადებლის სახლის დასავლებით არის გ-----ის, ხოლო აღმოსავლეთით - ს-----ის სახლი.

აღნიშნული მოხსენებით ბარათი ჟ-----ის სასარგებლოდ საინვენტარიზაციო გეგმის და შემდგომში 0----- სააღრიცხვო ბარათის გაცემის საფუძველი გახდა, რის შემდგომაც ჟ-----ის სახელზე მომზადდა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ცნობა-დახასიათება. რაიმე მტკიცებულება, რაც აღნიშნული დოკუმენტების საწინააღმდეგოდ დაადასტურებდა მოპასუხის განმარტებას, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტებით კი სასამართლო სარწმუნოდ ვერ მიიჩნევა იმ ფაქტს, რომ საარქივო ჩანაწერები არასწორ ინფორმაციას შეიცავს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

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

საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობის პრინციპის შესაბამისად, თითოეულ მხარეს ეკისრება მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურების ვალდებულება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება არ არის საკმარისი საფუძველი აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეფასების ნაერთი აქტი, დაზღვევის მოწმობა, საგადასახდელო უწყება, გაანაგრილება (ტ.1, ს.ფ.95-100);
- მოხსენებითი ბარათი, ტექნიკური საინვენტარიზაციის გეგმა, სააღრიცხვო ბარათი (ტ.1, ს.ფ. 101-107);
- ცნობა-დახასიათება (ტ.1, ს.ფ. 108);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.2. თბილისში, მ----- მდებარე უძრავ ქონებაზე (როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე შენობა-ნაგებობებზე) ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, არსებობს 2 ცნობა დახასიათება, ერთი გ-----ის სახელზე, მეორე ჟ-----ის სახელზე, საიდანაც გ-----ის სახელზე რიცხული 876 კვ.მ. ფართი მოიცავს ჟ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებულ 300 კვ.მ. ფართს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 01.05.2017 წლის N3/7573-15 გადაწყვეტილება ტ.1, (ტ.1, ს.ფ. 230-243);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 17.07.2018 წლის N3ბ/1252-17 გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ. 13-32);
- ცნობა-დახასიათება (ტ.1, ს.ფ. 108);
- ცნობა დახასიათებები (ტ.1, ს.ფ. 71; 128)

3.2.3. როგორც ა-----ი, ასევე დასაჩუქრებული - გ-----ი არ არიან მთლიანი უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი მიმღები პირები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით, ცნობა-დახასიათების მიხედვით ჟ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ჯ-----ეს. გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ჯ-----ე 1986 წლიდან ცხოვრობს მისამართზე, თბილისი, მ----- და ამავე მისამართზე ჟ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვს მასსა და ჟ-----ს შორის დადებული საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებით („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად).

მოპასუხე გ-----ი არის ა-----ის შვილი და სადავო სახლთმფლობელობაში იგი ცხოვრობდა და ეხლაც განაგრძობს ცხოვრებას. არ უარყოფს მის მეზობლად ჯ-----ის ცხოვრებისა და საცხოვრებელი სადგომის ფლობის ფაქტს, რაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად, ჯ-----ეს, როგორც მოსარგებლეს, საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით გარკვეულ უფლებებს წარმოუშობს. მართალია მოპასუხე სადავოდ ხდის იმ ცნობა-დახასიათების შინაარს, რომელიც ჟ-----ის სასარგებლო ჩანაწერს შეიცავს, თუმცა აღნიშნული დოკუმენტის შინაარსის გამაბათილებელი მტკიცებულება მას არ წარმოუდგენია. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც ა-----ისთვის (მჩუქებელისთვის), ასევე გ-----ისთვის (დასაჩუქრებულისთვის) ცნობილი უნდა ყოფილიყო რომ მთლიანი უძრავი

ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციითა და შემდგომში ამ ქონების ჩუქების საფუძველზე მიღებით ილახებოდა სხვა მართლზომიერი მფლობელის ინტერესები.

აღნიშნულ მსჯელობას ის გარემოებაც ამყარებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ თბილისში, მ----- მდებარე უძრავ ნივთებზე (როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე შენობა-ნაგებობებზე) აღრიცხული იყო როგორც გ-----ის, ასევე ჟ-----ის საკუთრება და ორივე ცნობა-დახასიათებაში მითითებული პირების საკუთრების უფლება აღრიცხული იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, მათ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობა/სარგებლობაში ჰქონდათ სადავო უძრავი ქონება.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----ს უნდა სცოდნოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 21.05.2015 წლის გადაწყვეტილება N2/95;
- მხარეთა ახსნა-განმა-----ბა.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

ამავე კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად, პირველი წინადადების თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. აღნიშნული მუხლით სახელშეკრულებო თავისუფლება კანონისმიერ ჩარჩოშია

მოქცეული და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლთან კავშირში თუ განვიხილავთ, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

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

გ-----ის საჩივრის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა გ-----ის სარჩელი და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2015 წლის 25 მაისის N8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ა-----ის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თბილისში, მ----- მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობებზე.**

გადაწყვეტილება დაეფუძნა იმ გარემოებას, რომ დასახელებულ უძრავ ქონებაზე არსებობდა ორი დამოუკიდებელი ცნობა დახასიათება გ-----ისა და ჟ-----ის სახელზე, ორივეს უფლება აღრიცხული იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე, ამასთან, გ-----ის სასარგებლოდ არსებულ ცნობა-დახასიათებაში მითითებული უძრავი ქონება (876 კვ.მ. ფართი) მოიცავდა ჟ-----ის სახელზე აღრიცხულ 300 კვ.მ. ფართს. სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ცალმხრივად დაეყრდნო მხოლოდ ა-----ის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებს და არ გამოიკვლია და არ გაითვალისწინა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სხვა მონაცემები, რომლის მიხედვით სადავო უძრავ ნივთზე აღრიცხული იყო სხვა პირის უფლებაც.

აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე დაიწყო ხელახალი წარმოება, რაც გადავადებულია უძრავი ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საკითხის გადაწყვეტამდე.

ამდენად, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილია თავდაპირველად გ-----ის სახელზე და შემდგომში ა-----ის სახელზე საკუთრების უფლების შესახებ არასწორი ჩანაწერის არსებობა. ამავდროულად, გ-----მა, სადავო უძრავი ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ, ვერ დაადასტურა, რომ ჩანაწერის მიმართ იგი კეთილსინდისიერია. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ჩუქების, როგორც უსასყიდლო გარიგების დროს, არ არსებობს შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია და მტკიცების ტვირთი შემძენს უბრუნდება,

გ-----მა კერ შეძლო აღნიშნული მტკიცების ტვირთის რეალიზება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, გ-----ი არ წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ მიმღებს და ჩუქების ხელშეკრულება უნდა გაუქმდეს სადავო - 300 კვ.მ. ფართის გადაცემის ნაწილში. თავის მხრივ, ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ დოკუმენტის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იქნება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების შეტანა.

8. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, მისი ანაზღაურება უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 5 იანვრის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, გამოყენებული ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 52-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ-----ის უფლებამონაცვლის ლ-----ას სარჩელი მოპასუხეების: ა-----
-ის უფლებამონაცვლების ნ-----ის, ზ-----ისა და გ-----ის

მიმართ დაკმაყოფილდეს;

2. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი ა-----სა და გ-----ს შორის 2015 წლის 2 ივნისს დადებული უძრავი ქონების: მდებარე, ქ. თბილისი, მ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) ჩუქების ხელშეკრულება 300 კვ.მ. უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში;
3. მოპასუხეებს ნ-----ს, ზ-----სა და გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი;
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 სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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
ტუკვაძე**

ელისო